HABITAÇÃO SOCIAL DA PONTA DO LEAL: PROPOSTA DE NOVO MODELO

Beatriz Deucher T. da Cunha

UNISUL
UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

BEATRIZ DEUCHER TEIXEIRA DA CUNHA

HABITAÇÃO SOCIAL DA PONTA DO LEAL: PROPOSTA DE NOVO MODELO

Projeto de Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade do Sul de Santa Catarina como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

PROF. ORIENTADOR CRISTIANO DE OLIVEIRA FONTES

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Alexandre e Ana Martha, as pessoas responsáveis por eu ter chegado até aqui. Obrigada por acreditar em mim e fazer os meus sonhos se tornarem realidade. Sem vocês, eu nada seria.

A minha avó, Vera Maria, sempre disposta a ajudar e pela companhia que fez meus dias mais alegres durante os almoço após as aulas.

A minha avó Elita *(in memoriam)* que esteve presente em toda minha vida ensinando valores que fizeram o que sou hoje. Aos meus avós Evaldo*(in memoriam)* e Armando*(in memoriam)*, que faziam meus dias mais felizes e são sempre lembrados com muita saudade e amor.

Ao meu irmão Alexandre, que confia no meu trabalho e que sempre me dá a oportunidade de aprender um pouco mais.

A minha tia Elisete, que me presenteia todos os dias com uma comida deliciosa na mesa e com histórias hilárias que me fazem escapar por alguns minutos das preocupações da vida.

A minha madrasta Micheline e ao meu padrasto Altair, que me acompanharam e ajudaram na minha formação e que cuidam das pessoas que eu mais amo.

Ao meu noivo Ismael, por fazer todos os meus sonhos se tornarem nossos e por toda ajuda e compreensão nos momentos que estive ausente por causa da faculdade.

As minhas amigas: Camila por ser meu exemplo de força, Gabrielle meu exemplo de perseverança e fé, Jeniffer por transformar tudo que toca em alegria e boas risadas, Júlia por ser a irmã que nunca tive e Luana, pela positividade e leveza com que leva a vida. A vocês, meu muito obrigada por todos os conselhos, pela compreensão e pela amizade que levamos por todos esses anos.

Aos amigos do intercâmbio: Bruna, Carla, Clara, Mariana, Roberta e Octavio que em tão pouco tempo se tornaram amigos para uma vida inteira. Sem vocês, a experiência que tive em Lisboa não seria a mesma.

Ao meu orientador Cristiano, um professor que despertou em mim o interesse pelo projeto de habitação social e pelo urbanismo e que pacientemente me ajudou por todo o meu intercâmbio, e agora com meu tcc.

A todos vocês o meu muito **obrigada**!

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO..... 6
2. OBJETIVOS..... 7
2.1. OBJETIVO GERAL..... 7
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... 7
3. O MODELO HABITACIONAL DA CASA PRÓPRIA..... 8
3.1. POLÍTICAS HABITACIONAIS..... 9
4. PRODUÇÃO HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS..... 12
5. HABITAÇÃO, CIDADE E O ALUGUEL SOCIAL..... 15
5.1. EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL - FRANCESA..... 17
5.1.1. REFERENCIAL LOTE E10A..... 17
5.2. EXPERIÊNCIA NACIONAL - SÃO PAULO..... 21
5.2.1. REFERENCIA VILA DOS IDOSOS..... 21
6. HABITAÇÃO NA PONTA DO LEAL..... 24
6.1. ANÁLISE DO PROJETO ATUAL DE HABITAÇÃO DA PONTA DO LEAL..... 26
6.2. DIAGNÓSTICO DA ÁREA..... 28
7. MODELO ALTERNATIVO PARA A PONTA DO LEAL..... 31
7.1. DIRETRIZES E PROGRAMA DE NECESSIDADES..... 32
7.2. CONCEITO..... 33
7.3. ZONEAMENTO..... 33
7.4. EVOLUÇÃO DO PROJETO..... 34
7.5. DENSIDADES..... 35
7.6. ÁREAS DE LAZER E ESTAR..... 36
7.7. PROPOSTA DE HABITAÇÃO NA PONTA DO LEAL..... 37
7.8. PLANTAS ESQUEMÁTICAS..... 38
7.9. ESTRUTURA..... 39
7.10. CORTES ESQUEMÁTICOS.....40
7.11. ESTUDO DE FACHADAS..... 41
7.12. PERSPECTIVA GERAL..... 42
8.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 43
9. REFERÊNCIAS FOTOGRÁFICAS..... 45
10. ANEXOS..... 46

ILUSTRAÇÕES

IMAGEM 1- Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho)..... 9
IMAGEM 2- Conjunto Residencial no interior do Rio de Janeiro..... 9
IMAGEM 3- IAP em Belo Horizonte 10
IMAGEM 4- Conjunto Residencial dos Marítimos – 1950, RJ – IAP 10
IMAGEM 5- Habitação Popular - BNH 10
IMAGEM 6- Conjunto Habitacional Sumaré I –São Paulo 11
IMAGEM 7-Casas Populares Em São Benedito Das Areias 11
IMAGEM 8- Linha do tempo dos programas habitacionais..... 11
IMAGEM 9- Favelas próximas ao centro da cidade 13
IMAGEM 10- Imagem aérea da parte Continental de Florianópolis 13
IMAGEM 11- Gráfico de renda familiar por faixa de salário mínimo 13
IMAGEM 12- Mapa de localização de habitações 14
IMAGEM 13- Palafitas da Ponta do Leal 14
IMAGEM 14- Comunidade da Ponta do Leal 14
IMAGEM 15- Edifício de Aluguel Social em Nova York 16
IMAGEM 16- Edifício de Aluguel Social em Nova York 16
IMAGEM 17- Fachada Oeste Macrolot E10 / MAAST 17
IMAGEM 18- Fachada Sul Macrolot E10 / MAAST 17
IMAGEM 19- Análise do Pav. Térreo 18
IMAGEM 20- Análise do Primeiro Pavimento 18
IMAGEM 21- Análise do 2º e 3º Pav. 19
IMAGEM 22- Corte Esquemático..... 19
IMAGEM 23- Fachaada Lote E10 19
IMAGEM 24-Pátio Interno. 20
IMAGEM 25- Vista aérea do jardim 20
IMAGEM 26- Vista do jardim 20
IMAGEM 27-Pátio Vila dos Idosos 21
IMAGEM 28- Fonte Vila dos Idosos 21
IMAGEM 29- Área de estar e convivência 21
IMAGEM 30- Planta Baixa Térreo 22
IMAGEM 31- Planta Baixa 2º Pavimento 22
IMAGEM 32- Planta Apto. de um dormitório 22
IMAGEM 33- Planta da Quitinete 22
IMAGEM 34-Localização Ponta do Leal..... 25
IMAGEM 35- Barracos de pescadores na praia..... 25
IMAGEM 36- Comercialização dos pescadores na comunidade..... 25
IMAGEM 37- Planta Baixa Ponta do Leal - PMF 26
IMAGEM 38-Barracos na praia em frente ao novo conjunto 26
IMAGEM 39- Análise da Planta Baixa Ponta do Leal - PMF 26
IMAGEM 40-Fachada Sudoeste 27
IMAGEM 41- Conjunto em meio a comunidade 27
IMAGEM 42- Conjunto visto de dentro 27
IMAGEM 43- Maquete Eletrônica da PMF 27
IMAGEM 44-Mapa de Condicionantes 28
IMAGEM 45- Plano Diretor 28
IMAGEM 46-AVL Subutilizada 28
IMAGEM 47- AVL Beira Mar Continental 28
IMAGEM 48- Mapa de Uso do Solo 29
IMAGEM 49- Mapa de Sistema Viário 29
IMAGEM 50- Mapa de Equipamentos Urbanos..... 30
IMAGEM 51-Praça Senador Renato Ramos da Silva 30

ILUSTRAÇÕES

IMAGEM 52-Centro Cultural.....30
IMAGEM 53-Colégio Aderbal..... 30
IMAGEM 54-Posto Policial.....30
IMAGEM 55-Posto de Saúde..... 30
IMAGEM 56-Zoneamento..... 33
IMAGEM 57-Evolução.....34
IMAGEM 58-Distribuição de apartamentos..... 35
IMAGEM 59-Gráfico de apto por tipo.....35
IMAGEM 60-Proposta de áreas de lazer.....36
IMAGEM 61- Áreas de lazer do projeto atual..... 36
IMAGEM 62- Perspectiva da praça principal.....36
IMAGEM 63- Referência de escadas.....36
IMAGEM 64-Referência de equipamento palyground.....36
IMAGEM 65- Área verde do projeto atual..... 36
IMAGEM 66- Área de estar do projeto atual..... 36
IMAGEM 67- Playground do projeto atual..... 36
IMAGEM 68- Implantação esquemática..... 37
IMAGEM 69-Planta Esquemática Térreo..... 38
IMAGEM 70-Planta Esquemática Tipo 2º,3º e 4º pav..... 38
IMAGEM 71-Plantas Baixas da Proposta.....39
IMAGEM 72-Esquema Drywall.....39
IMAGEM 73-Corte 1-1'.....40
IMAGEM 74-Corte 2-2'.....40
IMAGEM 75-Corte 3-3'.....41
IMAGEM 76-Detalhe da Fachada..... 41
IMAGEM 77-Estudo de Fachadas NE e SE.....41
IMAGEM 78-Estudo de Fachadas SO..... 41
IMAGEM 79-Perspectiva Geral.....42
IMAGEM 80-Fachada Nordeste..... 42
IMAGEM 81-Perspectiva Geral com entorno.....42

INTRODUÇÃO

O direito à moradia ganha cada vez mais destaque e interesse dentro do poder público, isto porque a maior parte dos problemas das cidades ocorrem por causa das habitações irregulares instaladas próximas aos centros urbanos. Apesar da crescente preocupação com as políticas urbanas específicas para estes casos e a criação de programas habitacionais, ainda há uma grande demanda por habitação adequada para a população de baixa renda. No Brasil, o déficit habitacional é de mais de 6 milhões, segundo dados divulgados no final do ano de 2013 pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2013).

Os programas habitacionais instaurados no Brasil, desde 1937, trazem consigo a ideia da casa própria, criando políticas de venda de habitação a juros mais baixos, e geralmente implantados em áreas mais periféricas das cidades, onde o setor imobiliário ainda não alcançou. Esta periferização gera problemas como a falta de infraestrutura urbana, acesso ao trabalho, ao transporte e aos principais equipamentos urbanos.

Nestes casos, a política de aluguel social aplicados nas principais cidades do Brasil como São Paulo e também no exterior como no excepcional caso da França, revela-se como uma política pública importante, cujo objetivo é garantir a proteção do direito à moradia em áreas consolidadas, nos centros urbanos, garantindo a participação e acesso das classes mais baixas à cidade.

Por isso, foi escolhida uma comunidade na cidade de Florianópolis chamada Ponta do Leal, em área nobre da cidade, que foi apontada pelo potencial de aplicação de novo modelo habitacional em contraponto ao projeto executado pela Prefeitura de Florianópolis, demonstrando a perda de uma oportunidade de criação de uma habitação de qualidade, com integração a cidade e evitando problemas comuns nestes casos que é a expulsão das comunidades para áreas periféricas. Espera-se no final deste trabalho, atingir números superiores em relação ao projeto existente, como: densidade, tipologia, áreas de lazer, oportunidades de trabalho e integração com entorno.

Este trabalho está organizado em quatro principais temas: na seção 1 serão apresentados os modelos de políticas habitacionais instalados desde 1937 até os dias de hoje no Brasil. Na seção 2, serão discutidas as formas de produção habitacional em Florianópolis e seus problemas atuais. Na seção 3 será apresentada a ideia do aluguel social com base na experiência de São Paulo e de Paris para sugerir soluções para o caso de Florianópolis. E na última seção será apresentada a área de estudo e as propostas de melhoria de acordo com os resultados encontrados.

''Acredito que as coisas podem ser feitas de outra maneira e que vale a pena tentar'' Zaha Hadid

OBJETIVO GERAL

Elaborar um novo projeto arquitetônico de habitação de interesse social para a população da ocupação da Ponta do Leal em crítica ao projeto implantado atualmente, apresentando como alternativa um novo programa para a política de habitação e forma de morar, criando espaços com novas oportunidades de inserção social em áreas consolidadas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Entender o processo histórico das políticas e programas habitacionais no Brasil.
- Analisar referenciais projetuais existentes;
- Analisar projeto realizado pela Prefeitura de Florianópolis na Ponta do Leal, assim como suas tipologias e caraterísticas projetuais.
- Identificar as limitações ambientais e construtivas do terreno através do Plano Diretor de Florianópolis e condições iniciais do local.
- Diagnosticar área de estudo analisando características do terreno, uso do solo, gabarito, áreas de lazer, equipamentos urbanos e sistema viário.
- Apresentar proposta alternativa do projeto de Habitação de Interesse Social na escala do terreno com entorno imediato.

3. O MODELO HABITACIONAL DA CASA PRÓPRIA

Dos anos 30 até os dias de hoje, podem ser observadas diversas modalidades de programas habitacionais destinados a alojar a população de baixa e média renda no Brasil. Neste período também é possível verificar uma inversão de valores em relação a ideologia da casa própria, já que, segundo Bonduki (1998) as habitações eram construídas exclusivamente pela iniciativa privada, sendo a moradia para aluguel a modalidade predominante em cidades de grande crescimento. O autor ainda afirma que, no mesmo período dos IAP's (Institutos de Aposentadorias e Pensões) onde a maioria dos conjuntos produzidos foram destinados ao aluguel, os formadores de opinião da época difundiam os benefícios da obtenção da casa própria com o intuito de alcançar objetivos econômicos e ideológicos, onde a casa própria teria o papel de transformar os trabalhadores em 'defensores da propriedade, da ordem e do conservadorismo'.

"A casa própria, além de criar a ilusão do progresso econômico, já que a propriedade individual é um bem passível de troca, tornou-se o símbolo da valorização do trabalhador e um importante fundamento da constituição moral da sociedade." (MILANO, 2013 p.32,33)

A partir desta lógica, é possível entender a evolução dos programas de políticas habitacionais, suas causas e objetivos desde seu surgimento até o modelo implantado atualmente.

3.1 - POLÍTICAS HABITACIONAIS

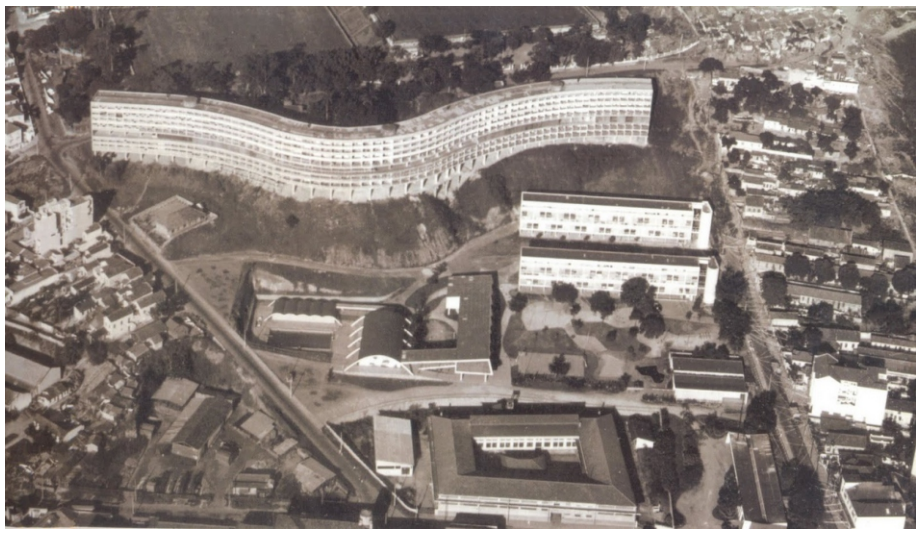
A década de 30 no Brasil foi marcada por profundas transformações, em maior parte relacionadas com a grande depressão econômica mundial, desencadeada pela quebra da bolsa de Nova York em 1929. Este período também é marcado pelas mudanças das atividades ligadas ao setor imobiliário no sentido do crescimento do lançamento de loteamentos urbanos e a verticalização das áreas centrais, surgindo assim, grandes empresas imobiliárias e construtoras. Além disso, os anos 30 também foram marcados pelo grande surto migratório, principalmente para as capitais, causando graves problemas habitacionais na cidade. (MARICATO, 1999)

O processo de ocupação de terras ocorreu muito rápido devido as grandes taxas de desemprego, desigualdade e ao rápido crescimento populacional sem a preocupação com as políticas sociais. Na década de 40 apenas 31% da população brasileira era urbana, enquanto no início do século XXI, era 82% da população (CASTRIOTA, 2003). Neste contexto, observou-se o aumento de problemas como: violência, enchentes, poluição e o surgimento de favelas.

Nesta época, é registrado que "[...] o crescimento domiciliar é menor que o crescimento demográfico, o que significa mais pessoas morando no mesmo domicílio. O aumento dos aluguéis, combinado com as dificuldades e os baixos salários enfrentados pelos trabalhadores, conduz ao descontentamento que se evidencia através de movimentos sociais compostos principalmente por operários." (MARICATO, 1999, p.34).As altas densidades demográficas causavam condições de insalubridade, tornando-se comum a disseminação de epidemias. A questão da habitação acabou se transformando também um assunto higienista e a legislação tornou-se um dos principais meios de intervenção. A concessão de estímulos aos construtores, como a isenção fiscal, foi uma das leis que favoreceram o início das construções de vilas operárias, que foram as primeiras habitações sociais construídas no Brasil.

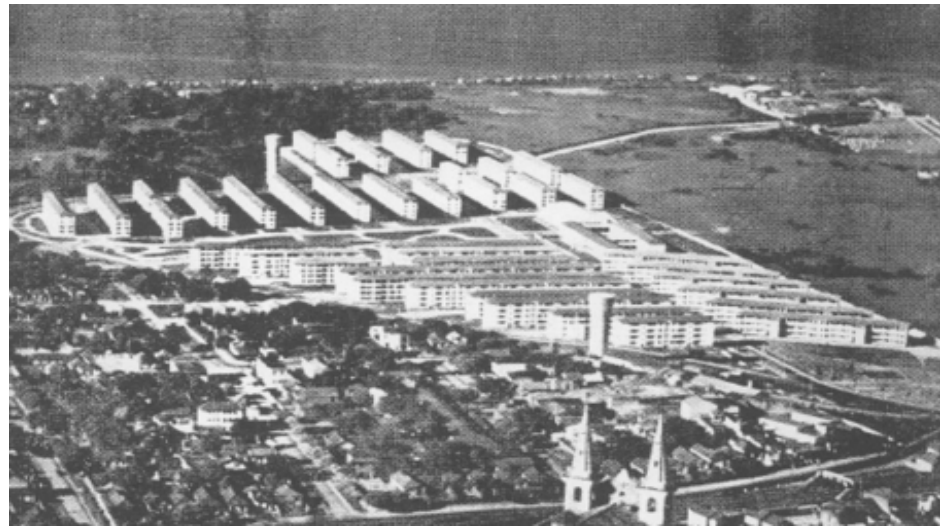
A partir de 1937 o Estado novo começa a atuar mais efetivamente na questão habitacional regulamentando a atuação dos IAPs. No início a sua atuação no setor habitacional foi apenas uma atividade subsidiária e complementar aos objetivos principais da Previdência que eram a concessão da aposentadorias e pensões. Segundo Bonduki (1998) as IAP's eram baseadas em três estratégias: locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais adquiridos pelos institutos, financiamento para aquisição de moradia ou construção em terreno próprio e empréstimos hipotecários.

IMAGEM 1- Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho)



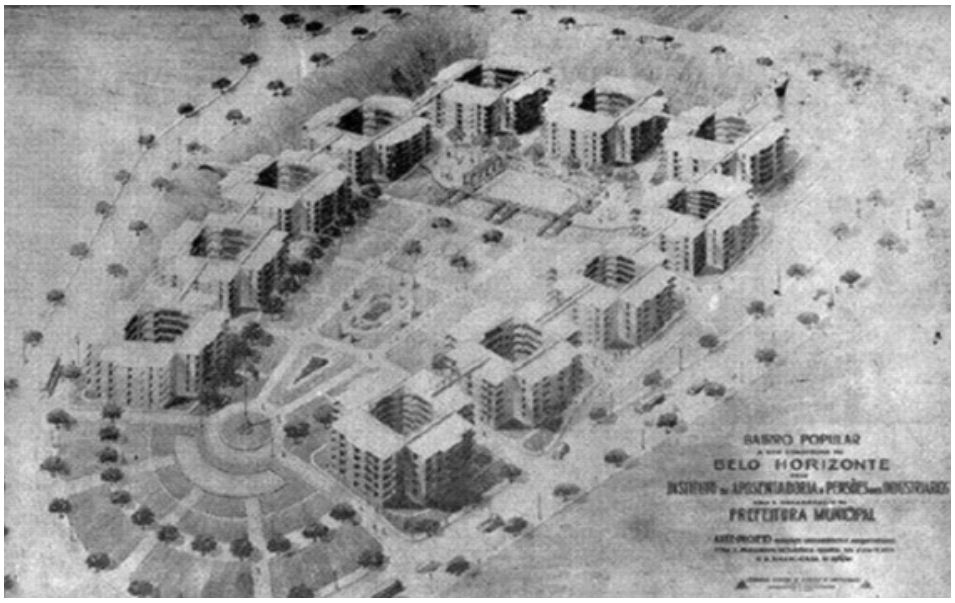
Edificações com características modernistas: formas geométricas, utilização de pilotis, integração interior/exterior etc.

IMAGEM 2- Conjunto Residencial no interior do Rio de Janeiro



Foram implantadas 20 mil unidades habitacionais no subúrbio do Rio de Janeiro, em regiões industriais que ainda apresentavam características rurais.

IMAGEM 3- IAP em Belo Horizonte



Em Belo Horizonte, as habitações foram construídas no mesmo local justificado pela redução de custos e rendimento da ocupação, sendo implantado em uma área isolada. O projeto havia previsão de construção de equipamentos urbanos, porém não foram implantados.

IMAGEM 4- Conjunto Residencial dos Marítimos – 1950, RJ – IAP

Conjunto em área periférica, com acessos ruins e que mantêm características modernistas.

IMAGEM 5- Habitação Popular - BNH

Arquitetura em repetição e com localização periférica.

O IAP acabou sendo responsável por uma significativa produção de habitação social, chegando a atender cerca de 5,2% da população urbana brasileira, com produção de 124,025 unidades habitacionais entre 1937 a 1945. (BONDUKI,1995 p.185).

No mesmo período foi criada, em 1946, a Fundação Casa Popular, que visava o atendimento da parcela da população que não participava do mercado formal, não possuindo acesso aos IAPs. Esta fundação atuava através de financiamento de construção ou aquisição de residências populares, financiamento de melhorias urbanas relacionadas à habitação de interesse social e financiamento de indústrias de matérias primas de construção. A produção da habitação social brasileira nesta fase, segundo Bonduki (1998), não possuía padronização, contando com fortes influências do movimento moderno, atendendo de forma diversificada às demandas organizadas a partir dos diferentes institutos de assistência e previdência.

Depois, em 1964, surge o Banco Nacional de Habitação (BNH) que teve o encargo de centralizar a produção e distribuição de unidades habitacionais e coordenar uma política habitacional de financiamento. Para atender famílias com renda familiar de até cinco salários mínimos, foram criadas as COHABs (Companhias de Habitação).

Segundo Miranda (2001), no final dos anos 70, cerca de somente 40% dos recursos foram destinados à faixa de até cinco salários mínimos, demonstrando a falta de capacidade para atender as necessidades das faixas mais baixas (0 a 3 salários mínimos).

O resultado dessa política foi na verdade o oposto do esperado, segundo Maricato (1996) o BNH segue a lógica dos interesses privados e da valorização imobiliária, caracterizado pela monotonia da arquitetura, localização periférica, pela despreocupação com a qualidade arquitetônica, resultando em depredação ambiental, negação os processos de participação comunitária, novas periferias com uma arquitetura de repetição e sem acesso a equipamentos urbanos, transporte público, comércios e empregos.

Até mesmo as COHAB's que foram criadas para atender a camada de renda mínima não corresponderam às expectativas e "optaram por rebaixar a qualidade da construção e o tamanho da unidade, construíram moradias cada vez menores, mais precárias e distantes. E, mesmo assim, inacessíveis à população de mais baixa renda. " (BODUKI,1996, p.262)

Em 1986 o BNH foi extinto, passando seus encargos para a Caixa Econômica Federal, onde os estados e municípios passaram a atender sua demanda com recursos próprios.

A urbanização continuou aceleradíssima entre os anos 80 e início dos anos 90 (3,8% ao ano entre 1960 e 1993),"[...] O crescimento urbano rápido no contexto do ajuste estrutural, da desvalorização da moeda e da redução do Estado foi a receita inevitável da produção em massa de favelas. Um pesquisador da Organização Internacional do Trabalho (OIT) estimou que o mercado habitacional formal [...] raramente oferece mais de 20% do estoque de residências

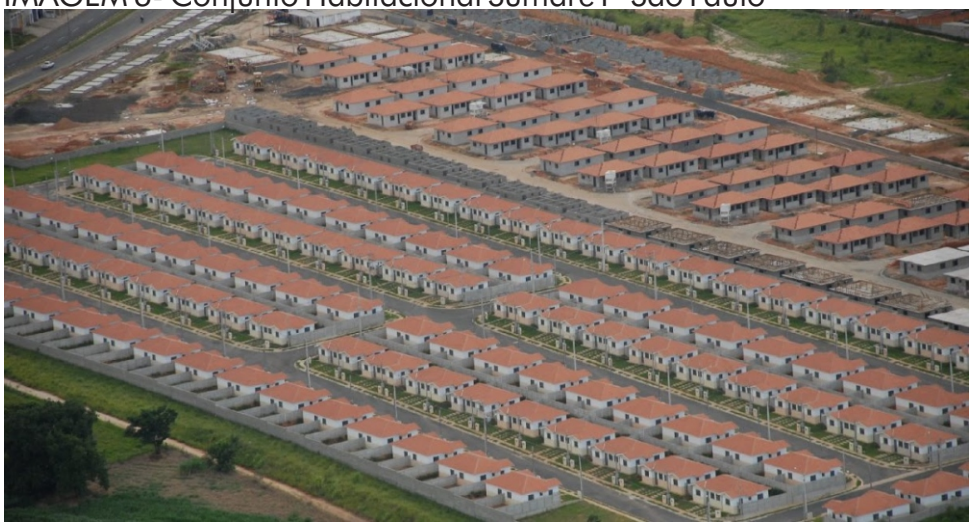
e assim, por necessidade, as pessoas recorrem a barracos construídos por elas mesmas, a locações informais, a loteamentos clandestinos ou às calçadas. " (DAVIS, 2006, p. 27).

Em 1995 as questões habitacionais e de desenvolvimento urbano passaram para a Secretaria de Política Urbana do Ministério do Planejamento e Orçamento, objetivando priorizar as famílias com renda de até 03 salários mínimos, melhorar o mercado da habitação com financiamento direto, urbanizar áreas degradadas, expandir redes de infraestrutura e construir unidades habitacionais.

Por fim, em 2009, foi criado o programa Minha Casa Minha Vida, ligado à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e operado pela Caixa Econômica Federal. Este, atua até os dias de hoje promovendo a construção de novas unidades habitacionais que atendem as camadas da população de menor renda através de subsídio e financiamento dos imóveis com taxas de juros abaixo do mercado.

Apesar do avanço dos programas e políticas habitacionais, a produção habitacional tem sido pautada pela descontinuidade de programas e a desarticulação entre ações da União, estados e municípios. As principais heranças deixadas pelos modelos anteriores foram as deficiências em relação a: localização dos conjuntos (distante dos centros urbanos), a baixa qualidade arquitetônica das habitações, a replicação de soluções habitacionais e a falta de construção de conjuntos para as faixas mais vulneráveis, de 0 a 3 salários mínimos. As consequências destas heranças são observadas através do crescente número de população das favelas e das habitações irregulares, além do problema da localização, acesso a moradia e segregação espacial causados pela ideia da casa própria e a falta de condição financeira das camadas mais carentes.

IMAGEM 6- Conjunto Habitacional Sumaré I –São Paulo

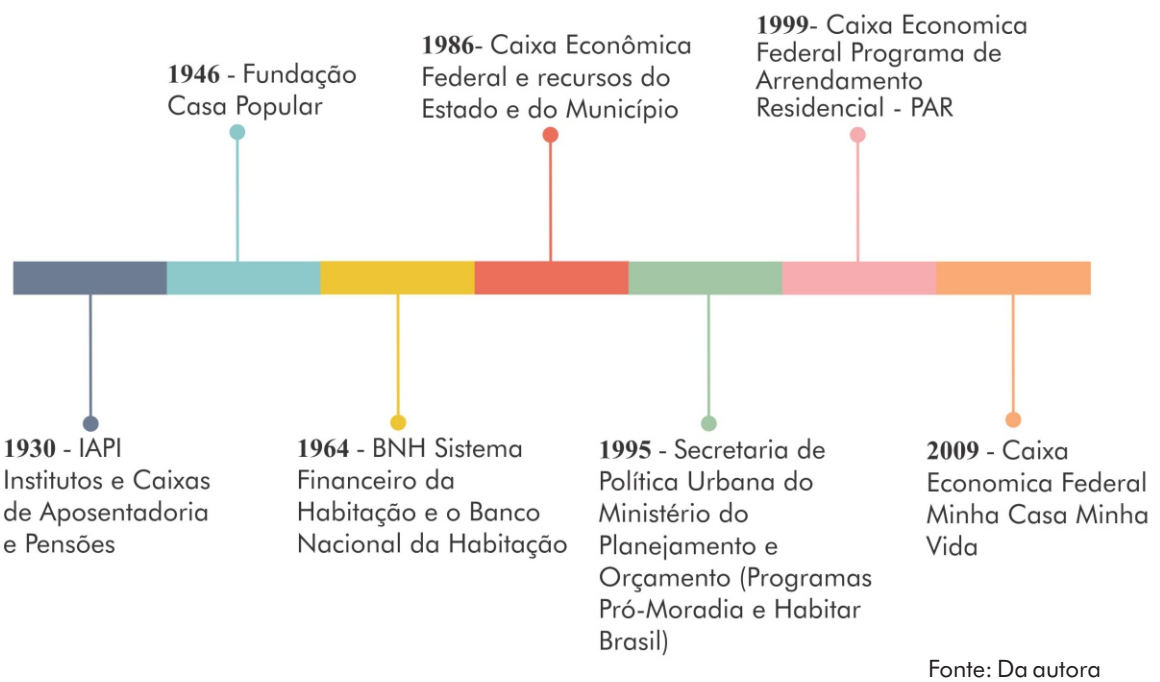


Herança da repetição dos programas habitacionais anteriores

IMAGEM 7- Casas Populares Em São Benedito Das Areias

Programa Minha Casa Minha Vida, condomínios de casas padrão.

IMAGEM 8- Linha do tempo dos programas habitacionais



Fonte: Da autora

4. PRODUÇÃO HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS

4 - PRODUÇÃO HABITACIONAL EM FLORIANÓPOLIS

Em Santa Catarina a urbanização ocorreu de forma semelhante ao resto do país, porém, sem possuir uma cidade de grande porte e com predominância de pequenas propriedades rurais no campo. Um dos cenários da urbanização catarinense, segundo o Censo de 2000 (IBGE-2000) demonstrava a tendência de crescimento negativo ou próximo de zero em diversas regiões do estado, todos estes voltados para a agricultura e com população inferior a 20 mil habitantes, tornando estes municípios como exportadores de migrantes, gerando desequilíbrio demográfico com implicações econômicas e sociais principalmente nas cidades litorâneas.

Em Florianópolis, o crescimento se deu a partir do momento em que foi nomeada capital de Santa Catarina em 1823 e passou assim, de cidade portuária à Capital Turística do estado de Santa Catarina.

O crescimento da região continental se deu pelos investimentos, por parte do Estado, em ações voltadas a reforçar o processo de metropolização de Florianópolis, principalmente em infraestrura. A região da Grande Florianópolis aumentou sua população metropolitana de 1980 até os dias de hoje de 13% para 15% do total do estado, enquanto a taxa de urbanização chegou a 90% da população urbana na Ilha de Santa Catarina, segundo Miranda (2011). (pg 21)

Juntamente com Florianópolis, a região continental, Biguaçu, Palhoça e São José reúnem todos os grandes investimentos da região e a maior parte da população, sendo também o maior polo de atração de migrantes que geram favelas e déficit o que significou, segundo Miranda (2010), 68% do incremento populacional da região.

Uma pesquisa realizada pela Divisão de Ação Comunitária em 1997, demonstrou que 50% da população das favelas de Florianópolis possuíam renda de até dois salários mínimos, o que foi confirmado novamente no senso do IBGE (2000). Isto é, o que leva esta população a morar em áreas irregulares é a limitação de renda, fazendo com que grande parte dessas famílias não se enquadre nos programas habitacionais populares governamentais. Já que um dos problemas deste déficit habitacional está ligado a tradição da política habitacional de priorizar a produção de novas moradias que não atingem as principais camadas necessitadas que recebem de 0 a 3 salário mínimos. (Observado na imagem 11- Localização das Habitações)

Porém, os grandes investimentos também agiram de forma negativa sobre a ilha. A construção da Beira Mar Norte, por exemplo, gerou valorização dos terrenos e especulação imobiliária na região da Beira mar, Agronômica e Trindade. Esta especulação afetou também as habitações irregulares localizadas a poucos metros da avenida, fazendo com que essa discrepância se tornasse mais evidente.

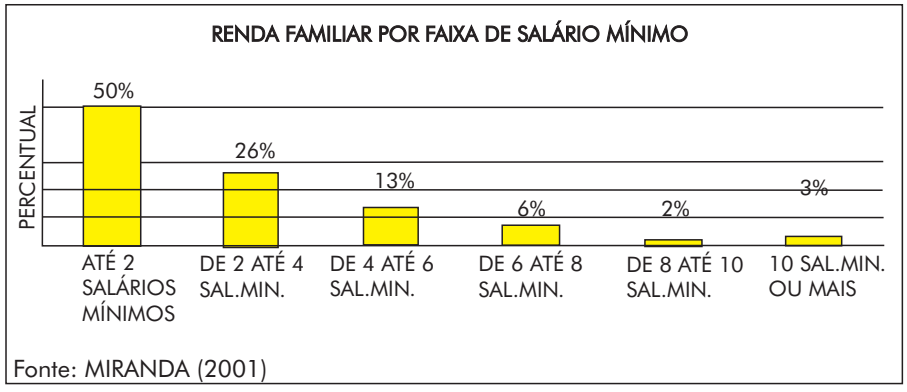
IMAGEM 9- Favelas próximas ao centro da cidade

Favelas de Florianópolis localizadas próximas ao centro urbano.

IMAGEM 10- Imagem aérea da parte Continental de Florianópolis

Ligação entre Ilha e Continente em Florianópolis.

IMAGEM 11- Gráfico de renda familiar por faixa de salário mínimo



Fonte: MIRANDA (2001)

Conforme o gráfico acima, é possível verificar que em Florianópolis, há um predomínio da menor faixa de renda nas favelas (de 0 a 2 salários mínimos). E a seguir, é observado a quantidade de habitações de interesse social destinadas a esta e as demais faixas de renda.

O mapa abaixo demonstra a localização das habitações construídas por faixa de renda (Faixa 1, 2 e 3). É possível verificar a ausência de habitações na cidade de Florianópolis, sendo todos implantados nas áreas periféricas e distantes dos centros urbanos, reforçando o problema da segregação espacial. Também é possível observar a grande predominância de edificações de faixa 2 e a insuficiência de moradias de faixa 1.

A insuficiência de habitações de Faixa 1 é causada pelo desencorajamento dos investidores privados a investir nestas habitações. "No estado de Santa Catarina, 122,6% da meta de empreendimentos foram destinados à Faixa 3 (6 a 10 S.M.), 769,7% à Faixa 2 (3 a 6 S.M.) e apenas 33,7% à Faixa 1 (0 a 3 S.M.), justamente a que apresenta o maior déficit habitacional." (PLAMUS, p.66)

"Não temos propriamente um déficit habitacional por falta de materiais de construção, tecnologia construtiva, locais para construir, construtores nem mesmo por falta de recursos para o setor. O que temos é falta de clientes que possam pagar pela moradia. " (MIRANDA,2011, p.87).

IMAGEM 12- Mapa de localização de habitações

Localização das habitações na Região da Grande Florianópolis, por faixa de renda destinada.

Além disso, é possível identificar através da imagem12 que os investidores tendem a localizar seus empreendimentos nas áreas periféricas, principalmente na parte continental, empurrando os limites urbanos para locais com pouca infraestrutura, refletindo em diversos problemas sociais, dificuldade de acesso a serviços básicos e a criação de vazios urbanos. "[...] a política de afastar conjuntos habitacionais de baixa renda para a periferia é algo questionável em termos de política de desenvolvimento urbano. " (MIRANDA, 2001, p.54)

Hoje, a Ilha e o Continente detêm um dos maiores déficits de habitações dentre as cidades de Palhoça, São José e Biguaçu. Na Ponta do Leal, por exemplo, localizado no Balneário, parte continental de Florianópolis, existem cerca de 90 famílias que vivem em situação precária, sem esgoto, água, drenagem e energia elétrica em uma área de preservação ambiental. Esta população formada por uma notória parcela de pescadores, construíram pequenas palafitas sobre a areia e o costão da praia do Balneário.

IMAGEM 13 - Palafitas da Ponta do Leal

Ponta do Leal na parte Continental de Florianópolis

IMAGEM 14- Comunidade da Ponta do Leal

Habitação de Interesse Social construído para realojamento da comunidade.

5. HABITACAO, CIDADE E O ALUGUEL SOCIAL

5- HABITAÇÃO, CIDADE E O ALUGUEL SOCIAL

Não é difícil constatar que a produção pública de habitação social nas cidades brasileiras é caracterizada pela sua produção massiva, propriedade privada e individual e localização periférica. Esse modelo de habitação causa diversos problemas para as cidades nas questões de mobilidade, meio ambiente, inclusão social, acesso a moradia de qualidade e consequentemente, sustentabilidade. Todas estas questões trazem consigo a precariedade da produção do espaço urbano e de cidades inclusivas e democráticas, por isso, é importante discutir o lugar da habitação social como serviço público.

São inúmeras as dificuldades no planejamento das habitações de interesse social nas cidades, entre elas é possível destacar o desafio da moradia bem localizada, ou seja, inserida em um local com infraestrutura e serviços urbanos essenciais, além da proximidade do local de trabalho dos moradores. Atualmente, observa-se ainda a lógica de uma produção periférica, em áreas da cidade ainda pouco exploradas ou com desvantagens geográficas onde os serviços e a infraestrutura básica são ineficientes ou por muitas vezes inexistente.

Como afirma Frederico Lago Burnett p.113 "Observa-se [...] uma tendência na qual, apesar de um relativo atendimento de suas demandas nas áreas periféricas de moradia e sua inclusão em novos espaços de participação popular, a população de baixa renda assiste à consolidação da própria exclusão territorial, pois, mantidos à margem dos espaços valorizados, continuam sem acesso às regiões mais dinâmicas e integradas da cidade ao mesmo tempo em que, sob pressão política dos interesses do capital imobiliário, avolumam-se as demandas por investimentos públicos nas chamadas zonas pobres, aumentando as diferenças entre a cidade legal e a cidade ilegal.[...] Configura-se, assim, uma tendência na qual, ao invés de combate à segregação sócio territorial, a sociedade passa a reconhecer e legitimar as condições da própria exclusão fortalecendo, por meio dos atendimentos localizados, a consolidação do lugar dos ricos e dos pobres na cidade brasileira."

Outro ponto importante a ser considerado é o desafio da efetividade e durabilidade dos efeitos positivos das políticas habitacionais. A cidade é um espaço em constante transformação, que sofre influência de diversos agentes como o setor imobiliário e o próprio Estado, neste processo a especulação imobiliária e a valorização do solo fazem com que a permanência das famílias de baixa renda seja afetada. Uma parte da população alcançada pelas políticas de habitação e pelos seus programas de financiamento acabam, com o tempo, repassando o imóvel para famílias com renda superior à sua, facilitando o processo de gentrificação[1] na cidade.

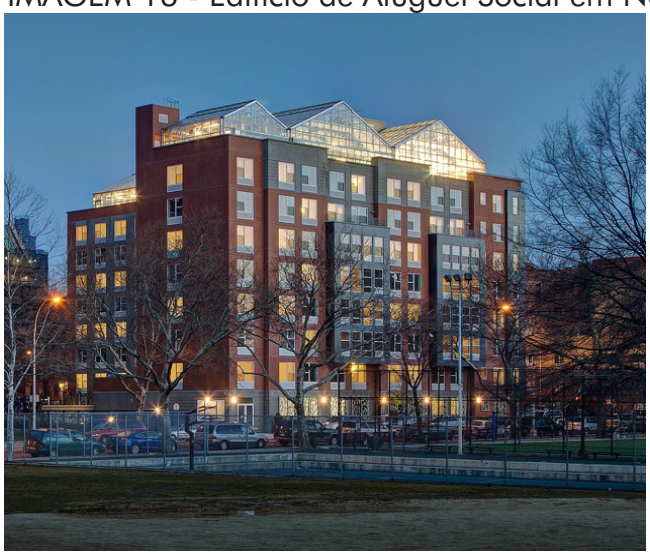
Quando se produz habitações de interesse social voltados para propriedade individual, é possível observar que na maioria dos casos o investimento acaba tendo efeito contrário, já que os recursos públicos são injetados no mercado e isto faz com que o próprio mercado infle, beneficiando principalmente os investidores e dificultando ainda mais o acesso da população de baixa renda.

Para o combate deste fenômeno, inúmeros países como França, Alemanha, Itália, Estados Unidos, e outros, começaram a aplicar em suas políticas a locação social, onde as famílias moram em edifícios de propriedade do poder público e pagam um aluguel com valor subsidiado e vinculado à renda familiar ao invés do valor de mercado. Desta forma, este instrumento protege os locatários da expulsão por parte do mercado imobiliário, ocorrido comunalmente com propriedades privadas e possibilita inclusão social e acesso a um imóvel bem localizado. Além disso, " A locação social [...] tem capacidade de recuperação do estoque imobiliário antigo, do patrimônio histórico e de reabilitação de territórios degradados. " (BALBIM,2015, p.15) garantindo também a função social dos imóveis públicos vazios ou ociosos.

IMAGEM 15 - Edifício de Aluguel Social em Nova York

O Tapestry (Imagem 15) está localizado no East Harlem, Nova Iorque e possui 185 unidades para aluguel, sendo 50% do total de unidades ocupadas por famílias de classe média, 30% por moradores de classe média-baixa, e 20% destinam-se à baixa renda.

IMAGEM 16 - Edifício de Aluguel Social em Nova York



Localizado no Bronx, Nova York, o edifício Arbor House tornou-se um símbolo dos programas de moradia popular de aluguel social. O projeto conta com uma horta que produz verduras e legumes mais baratos para os moradores e possui sistema de armazenamento da água da chuva.

[1] A gentrificação é guiada por objetivos econômicos envolvidos em um processo de valorização de espaços urbanos. Geralmente, isto acontece quando a população deste local não consegue se manter no bairro devido a crescente riqueza da área e consquentemente, dos serviços próximos.

5.1.EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL - FRANÇA

A política habitacional da França é constituída em torno das políticas de welfare state[2], que inclui: o governo nacional, os governos locais, o empresariado, os sindicatos e os bancos públicos. Este sistema é controlado principalmente pelo Estado, com uma base de financiamento e através da gestão de entidades públicas e privadas que geram três principais tipos de habitação social para locação:

Habitação Mista: O Estado exige, em cada empreendimento habitacional, 30% de inquilinos com renda 60% abaixo do teto de renda estabelecido e 10% de inquilinos cuja renda ultrapasse o teto em até 20%. O objetivo desta medida é promover diversidade social dentro da mesma habitação.

Habitação predominantemente social: Destinada às famílias com tetos de renda mais baixas (60% do teto de renda) e aluguéis menos dispendiosos.

Habitação intermediária: Destinada às famílias com tetos de renda e de aluguel mais elevados.

Nesta política, é o Governo quem define os tipos de habitação, determina os tetos de renda e de valor de aluguel por m². Os financiamentos são realizados por meio de vários instrumentos, conforme o tipo de habitação social, através de subsídios diretos à produção de habitações, de empréstimos subsidiados ou através de incentivos ficais. Além disso, o Estado subsidia os inquilinos mais pobres por meio de empréstimos, subsídios e garantias e também é quem autoriza as entidades administradoras para produção e administração de unidades de aluguel social.

Para garantir acesso a moradia para toda população francesa, o Estado atua em diversos quesitos como na definição da política habitacional e dos financiamentos, na regulação do mercado privado e na ampliação da oferta diversificada e qualificada de moradias, levando também a sustentabilidade em consideração.

"O modelo francês fornece elementos que apontam direções possíveis para se institucionalizar políticas de moradia social mais eficazes no Brasil, no sentido da ampliação da cobertura ao direito à moradia. Isto porque o aluguel social na França tem sido uma experiência positiva no sentido de o mercado imobiliário exercer menos pressão sobre a promoção de moradia. Além disso, o aluguel social não implica apenas a definição de valores de repasse pelos poderes públicos às famílias e a limitação dos valores de locação, ele exige mudanças estruturais na forma de provisão da moradia para famílias de rendas mais modestas. Envolve, enfim, a articulação das políticas sociais de enfrentamento à pobreza, com a construção de cidades socialmente mais justas e inclusivas" (MOULIN et.al 2015, p.238-239)

[2] Welfare state- Estado de Bem Estar Social (tradução) - É baseado na ideia de que todo o indivíduo tem o direito a um conjunto de bens e serviços que devem ser garantidos de forma direta através do estado, ou indiretamente, desde que o Estado exerça seu papel de regulamentar isto dentro da própria sociedade civil.

***Os principais agentes do funcionamento da política implementada na França são os organismos de HLM (Habitation à Loyer Modere), os governos locais, as associações sem fins lucrativos ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) que podem ser verificados no anexo II.

5.1.1 REFERENCIAL LOTE E10A

Arquitetos: MAAST
Localização: Parc Martin Luther King, 75017 – Paris, França
Área: 24800 m²
Ano do Projeto: 2015

O lote E10A foi o primeiro projeto de habitações de aluguel em Paris em uma área de desenvolvimento. O projeto está voltado para um jardim central com vista para o bairro histórico existente. A área inserida, Macrolot E10, é uma área mista em desenvolvimento, por isso, o complexo contempla unidades de habitação social, apartamentos projetados para o mercado aberto, quitinetes para idosos, escritórios, lojas, uma área verde e um parque de estacionamento.

Os edifícios foram pensados para interagir com os prédios vizinhos e com o parque Martin Luther King, fazendo com que se integrasse a paisagem urbana.

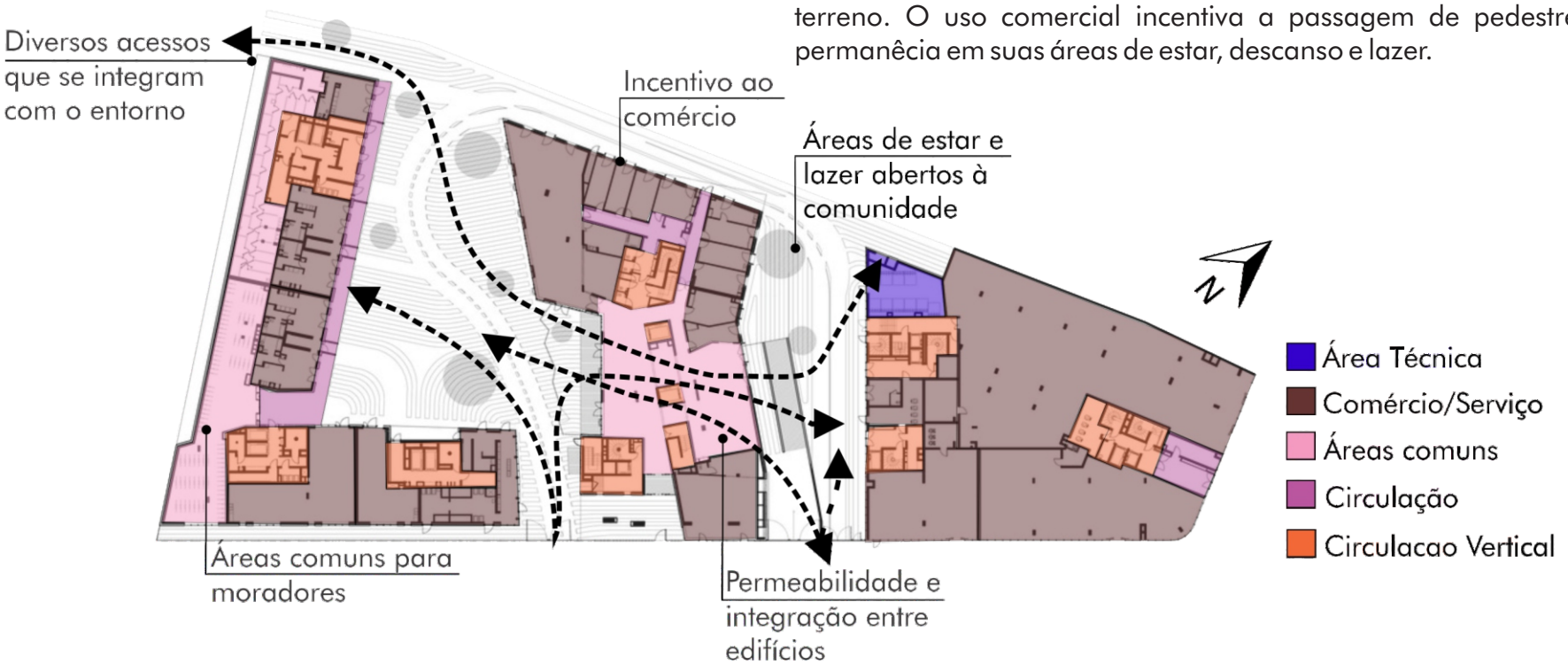
IMAGEM 17- Fachada Oeste Macrolot E10 / MAAST

Integração com paisagem e arquitetura moderna

IMAGEM 18- Fachada Sul Macrolot E10 / MAAST

Fachadas evidenciam os diferentes usos no mesmo lote.

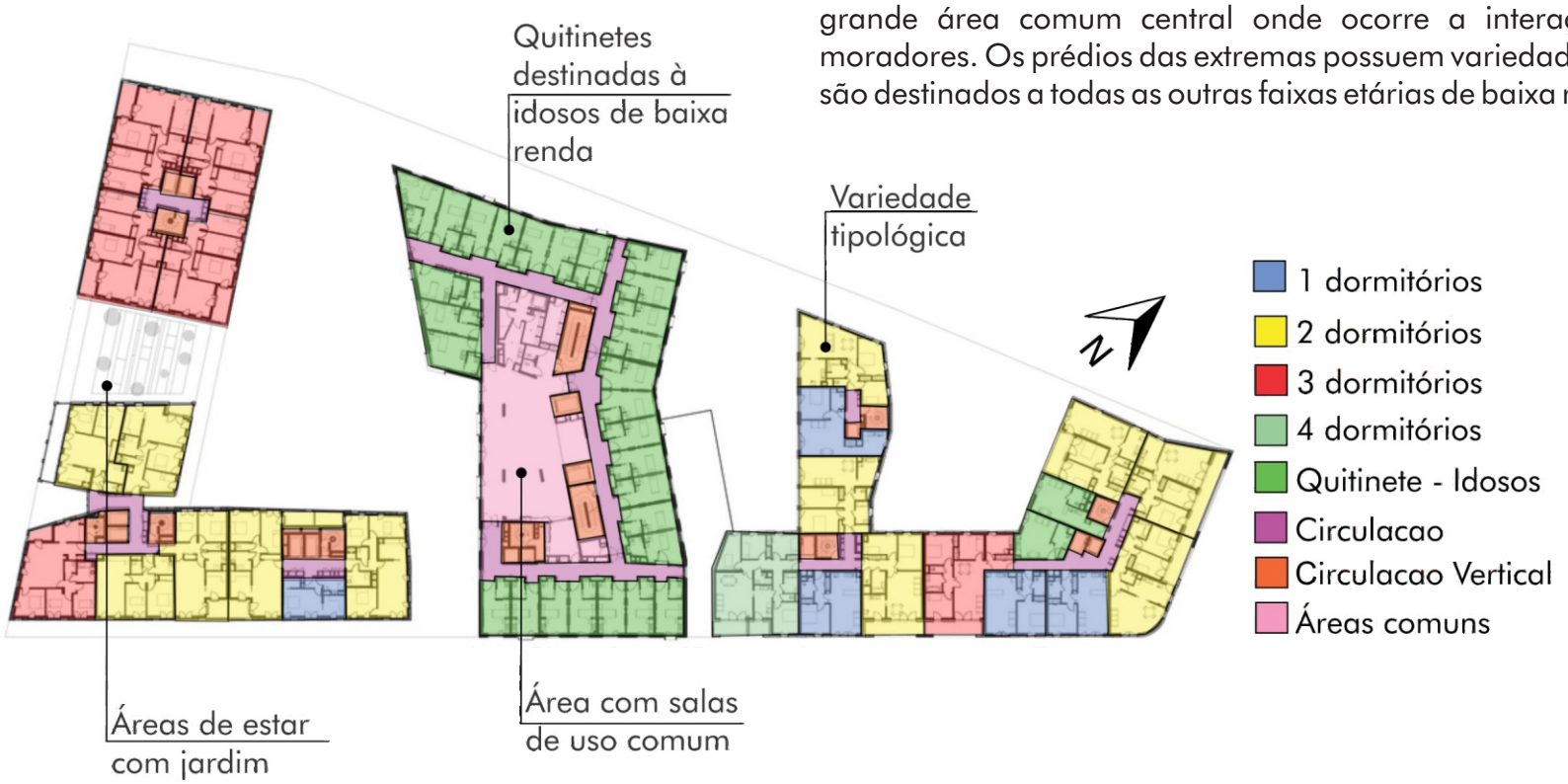
IMAGEM 19- Análise do Pav. Térreo



PAVIMENTO TÉRREO

No pavimento térreo é possível observar a integração entre edifícios, existindo diversas possibilidades para chegar aos extremos do terreno. O uso comercial incentiva a passagem de pedestre e a permanêcia em suas áreas de estar, descanso e lazer.

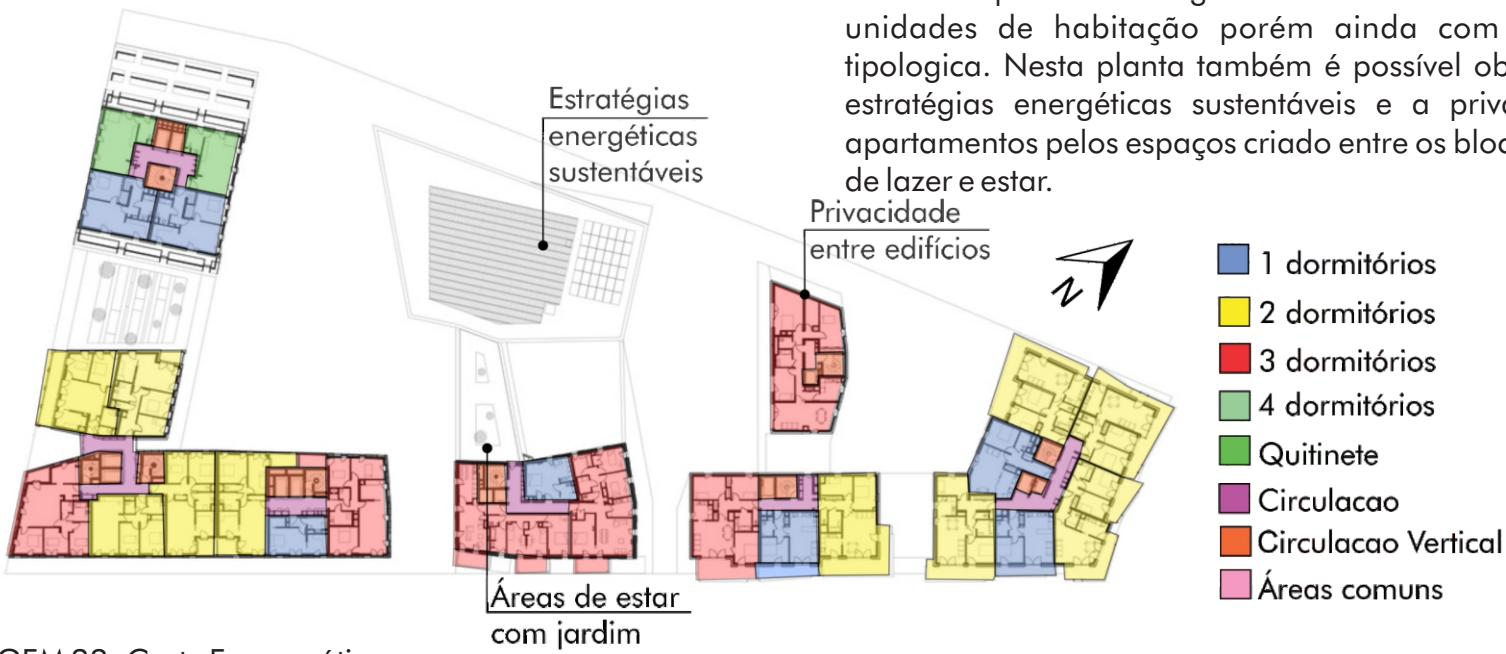
IMAGEM 20- Análise do Primeiro Pavimento



PRIMEIRO PAVIMENTO

O primeiro pavimento é composto por apartamentos entre 1 e 4 dormitórios, sendo o prédio central destinado a quitinetes para idosos de baixa renda. Este édifício central conta também com uma grande área comum central onde ocorre a interação entre os moradores. Os prédios das extremas possuem variedade tipologica e são destinados a todas as outras faixas etárias de baixa renda.

IMAGEM 21 - Análise do 2º e 3º Pav.



SEGUNDO E TERCEIRO PAVIMENTO

O 2º e 3º pavimentos seguem a linha do anterior, possuindo menos unidades de habitação porém ainda com grande variedade tipologica. Nesta planta também é possível observar a adoção de estratégias energéticas sustentáveis e a privacidade criada nos apartamentos pelos espaços criado entre os blocos através das áreas de lazer e estar.

IMAGEM 22 - Corte Esquemático

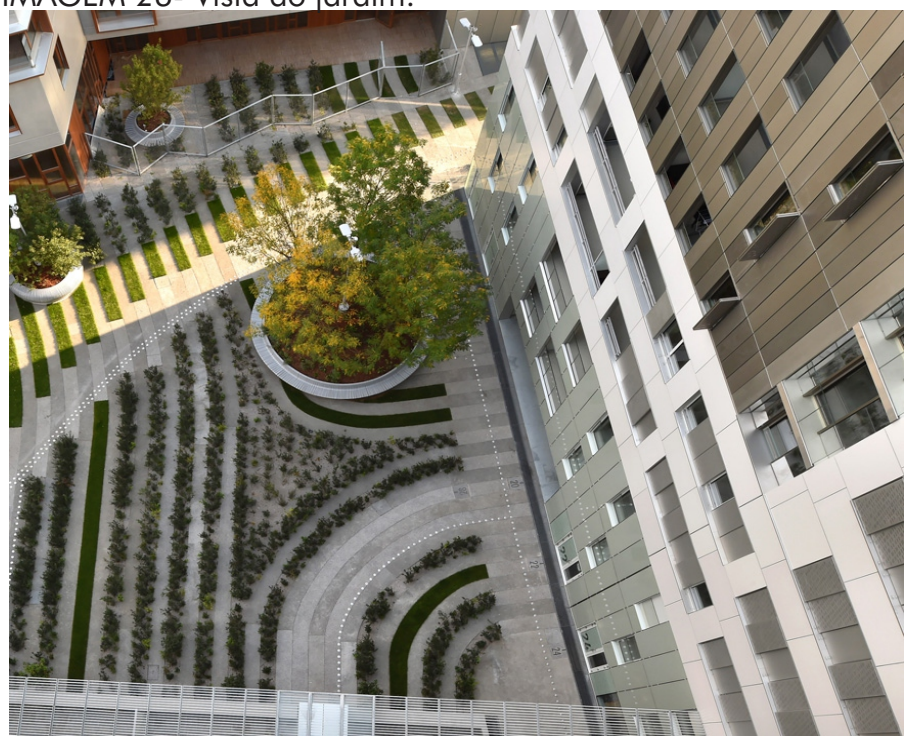
No restante dos pavimentos do edifício podem ser encontradas salas comerciais, escritórios, e apartamentos destinados as outras classes mais altas. Desta forma, o projeto integra diversas classes e usos, em uma área que começa a se consolidar e com a presença de importantes pontos de referência e lazer.

IMAGEM 23 - Fachaada Lote E10

IMAGEM 24- Pátio Interno.

IMAGEM 25- Vista aérea do jardim.

IMAGEM 26- Vista do jardim.



Para os idosos, a locação social foi pensada como alternativa de moradia definitiva, pois em tese, eles possuem mais dificuldade em conseguir e pagar financiamentos de uma casa própria. Além disso, a melhoria das condições e da qualidade de vida se deu também pelo fato de a locação social estar localizada na região central da cidade, próxima à oferta de emprego e aos serviços públicos (hospitais, escolas, creches, transporte etc.). Isso reduziu consideravelmente o tempo e o gasto com transporte público e possibilitou o acesso ao lazer e à cultura. Também foi ressaltado o fato de os moradores estarem menos expostos à violência e à criminalidade e a gestão compartilhada dos edifícios onde há a participação de moradores e de movimentos de moradia, tornando-a mais eficiente.

O projeto apresenta plantas em diversas dimensões, contando com apartamentos de 1,2, 3 e 4 dormitórios, além de um prédio exclusivo de quitinetes destinada a idosos de baixa renda. Os prédios possuem apartamentos destinados para diversas faixas de renda, além de áreas comuns e comércios na sua base. Também, é possível identificar áreas livres, arborizadas e com a presença de áreas de estar e lazer entre os blocos, sendo uma área pública e permeável que se integra com o seu entorno.

"Nosso principal objetivo é integrar totalmente este novo complexo, localizado na área ZAC (Concerted Development Area) no coração da cidade. Como preservar a identidade de um pequeno espaço dentro da diversidade de uma cidade do mundo como Paris? Queremos criar uma convivência em diferentes escalas em torno de uma prioridade: relações humanas e vida comunitária." Christelle Besseyre (TOA-ARCHI. Les pieds au sol, les veux au ciel. "Pés no chão, olhos no céu".Paris. Tradução Livre. Disponível em: www.toa-archi.com/projects/logement/logements-zac-cicly-batignoles-75 Acesso em: 23/09/2018.

5.2. EXPERIENCIA NACIONAL - SÃO PAULO

"O processo de ocupação e crescimento urbano de São Paulo gerou o esvaziamento e a degradação de suas áreas centrais com redução acentuada do número de moradores, existência de muitos imóveis vagos e subutilizados, degradação do patrimônio histórico e cultural, concentração de moradias precárias e insalubres, principalmente cortiços, concentração de atividades informais, mudança no perfil socioeconômico dos moradores, usuários e das atividades locais e, ainda, a saída de setores de serviços públicos e privados para outras centralidades." (DIOGO,2004 p.11)

Desta situação, há a necessidade de reverter este quadro com o incremento habitacional através da produção habitacional para as faixas de renda baixa e média/baixa em bairros existentes e que ainda não são disputados pelo mercado imobiliário formal também com a possibilidade de uso do potencial de reforma e adaptação de edifícios subutilizados da cidade.

Para este cenário, o modelo ideal instaurado em São Paulo é o de Locação Social, onde o programa se propõe a ampliar o acesso à moradia para famílias com renda de até 3 salários mínimos mediante locação de unidades habitacionais novas ou requalificadas em área central.

Os recursos utilizados para o financiamento são provenientes do Fundo Municipal de Habitação e do BID. O valor do aluguel é composto pelo valor de recuperação mensal do imóvel (valor total da unidade dividido por 360 meses), fundo de manutenção (30% do valor de recuperação mensal) e taxa de administração (10% do valor de recuperação mensal). Este valor significa de 10% a 15% da renda da família. A diferença entre o valor pago pelos moradores e o valor real de aluguel dos imóveis é contabilizada como subsídio.

5.2.1. REFERENCIAL VILA DOS IDOSOS

Arquitetos: Viglieca & Associados
Localização: Pari - São Paulo – SP, Brasil
Área: 8.290 m²
Ano do Projeto: 2007

A vila dos Idosos, projetada pelo escritório Viglieca & Associados e de iniciativa da COHAB-SP, está localizado no bairro do Pari em São Paulo (perto do centro da cidade, e com acesso às diversas linhas do transporte público) possuindo 8 mil metros quadrados de área construída, com 145 unidades (57 apartamentos de um dormitório de 42m² e 88 quitinetes de 30m2), três salas para TV e jogos, quatro salas de uso múltiplo, salão comunitário com cozinha e sanitários, quadra de bocha, área verde, espelho d'água e horta comunitária.

A Vila foi construída exclusivamente para pessoas com mais de 60 anos no formato de aluguel social. Neste modelo o morador paga apenas 10% de seu rendimento, seja qual for o valor, além de um condomínio de 35 reais. As vagas são preenchidas através da COHAB e o morador contemplado ganha direito de usufruto, podendo viver toda sua vida, sem que o apartamento se torne propriedade. Quando o morador vem a falecer, uma nova vaga passa a estar aberta.

IMAGEM 27- Pátio Vila dos Idosos.

O projeto mantêm em seu centro um espelho d'água com área de estar.

IMAGEM 28- Fonte Vila dos Idosos.

Edifício possui frente para o pátio central integrando áreas de convivência.

IMAGEM 29- Área de estar e convivência

O edifício com características modernistas traz áreas de convivência também em suas circulações

IMAGEM 30- Planta Baixa Térreo

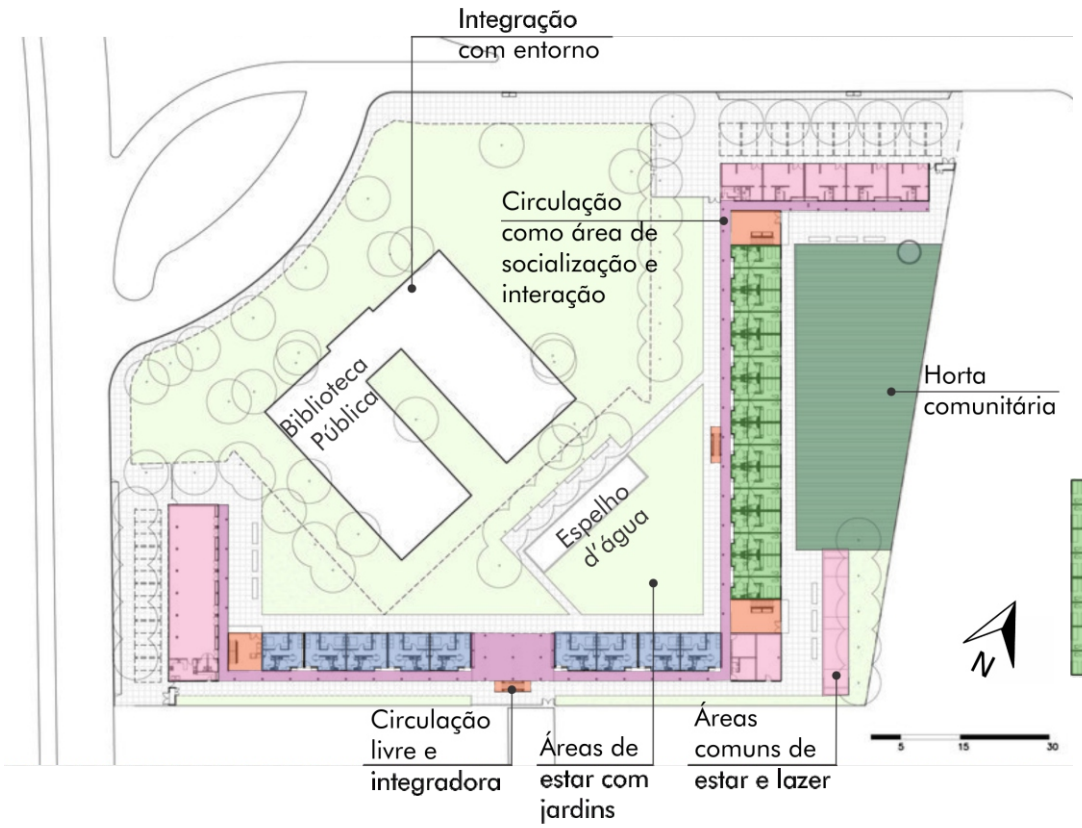
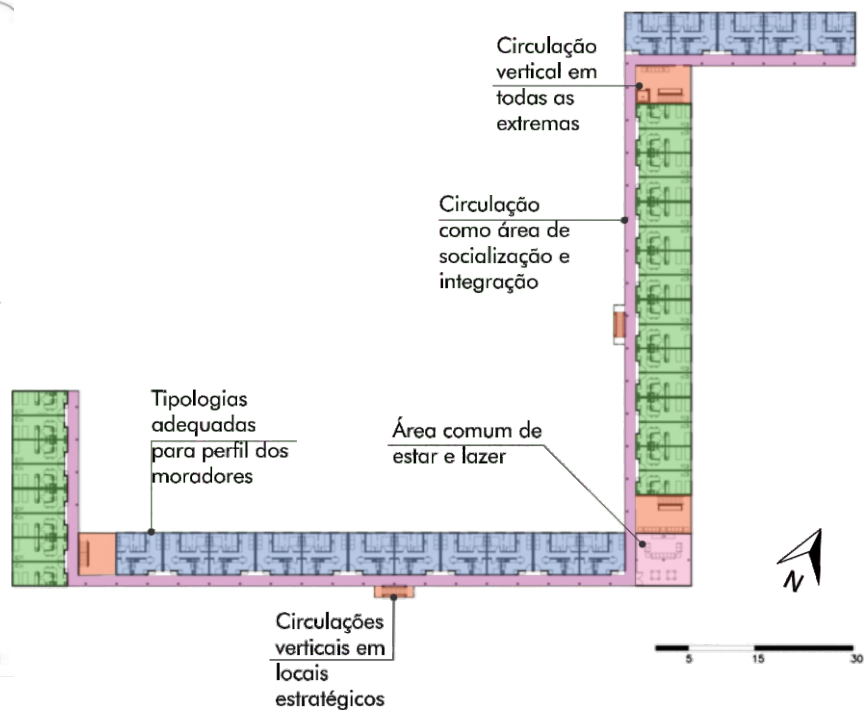


IMAGEM 31- Planta Baixa 2º Pavimento



O edifício foi projetado para envolver a Biblioteca Municipal localizada junto ao terreno, sendo as circulações das habitações voltadas para a biblioteca.

A habitação é composta por dois blocos de quatro pavimentos que formam um L, que se comunicam no seu encontro com uma área de uso comum.

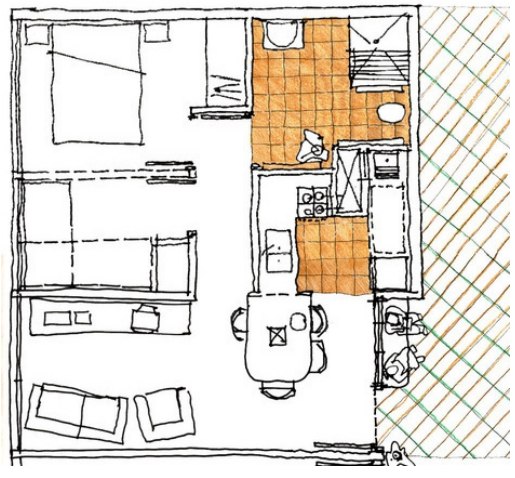
Estão presentes no projeto duas tipologias de apartamento, uma de quitinete e outra de 1 dormitório que pode se transformar em 2 dormitórios. O projeto se preocupou ainda em favorecer a ventilação natural cruzada, por isso todas as unidades têm janelas paralelas voltadas para a face externa e para a circulação.

O objetivo do projeto é promover a maior quantidade e variedade de contatos de vizinhança dentro do conjunto, e entre ele e a cidade.

As circulações horizontais servem como espaços coletivos de encontro, possuindo bancos em frente aos apartamentos, promovendo a interação entre moradores. Além disso, o projeto possui salas comuns localizadas nos quatro andares do prédio que funcionam como estares e salas de TV e uma horta comunitária que dá suporte aos moradores.

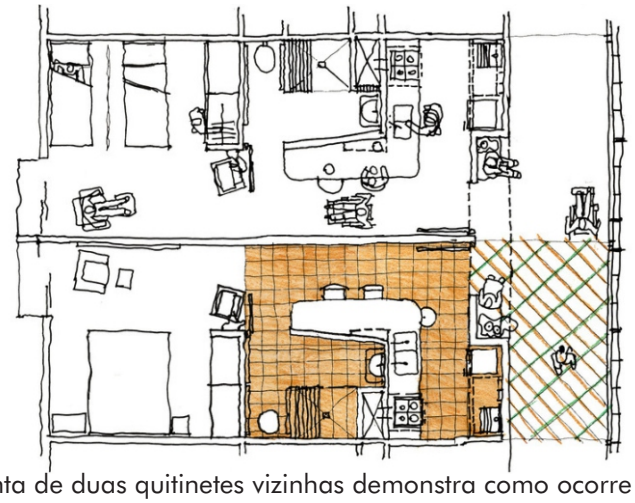
O edifício com características modernistas, construído em concreto, possui escadas externas que dão apoio as circulações verticais principais.

IMAGEM 32- Planta Apto. de um dormitório



O projeto de um dormitório prevê a possibilidade de criar um novo cômodo entre quarto e sala caso necessário.

IMAGEM 33- Planta da Quitinete



A planta de duas quitinetes vizinhas demonstra como ocorre a integração entre moradores através da circulação externa.

Desde 1964, as políticas públicas formuladas para combater o déficit habitacional ainda tomam como paradigma o direito de propriedade. No Brasil, o aluguel social ainda é utilizado na maioria dos casos como uma forma de habitação provisória, enquanto as casas projetadas para transferência não ficam prontas. Entretanto, o direito social à moradia não implica, necessariamente, os direitos individuais de propriedade, principalmente nos assentamentos em áreas públicas. A concessão de uso e a política de aluguel social poderiam ser mais eficazes no combate deste déficit e dos problemas de gentrificação, decorrentes da valorização imobiliária.

Como observado nos exemplos citados acima, o aluguel social pode ser usado como instrumento definitivo, e não provisório, para dar efetividade do direito à moradia, já que no caso de Florianópolis, o déficit não é propriamente por falta de materiais e locais para construir, mas sim pela falta de pessoas que possam pagar pela sua casa própria, fazendo com que as camadas mais carentes sejam empurradas para as periferias mais distantes, gerando os problemas encontrados atualmente.

6. HABITAÇÃO NA PONTA DO LEAL

HABITACÃO NA PONTA DO LEAL

A ocupação da Ponta do Leal no bairro Balneário, se inicia na década de 60, mesmo período em que a falta de infraestrutura básica começa a se manifestar, com as águas da Beira Mar Norte e Continental tornando-se impróprias. Compreendida por palafitas em uma faixa de areia entre o mar o muro da Associação de Servidores da CASAN (Companhia Catarinense de Águas e Saneamento), esta comunidade cresceu de forma desordenada, atraindo pescadores e principalmente membros das mesmas famílias, demonstrando que os laços familiares e a rede de solidariedade formados nesta comunidade são os alicerces da sua organização social.

Devido à sua localização e após a implantação do projeto da beira mar continental, inaugurada em 2012, a região começou a sofrer mudanças principalmente nas características das tipologias e uso do solo, tornando-se um espaço cobiçado pelo mercado imobiliário em meio a um bairro com predominância de classe média alta e casas de 1 a 2 pavimentos.

Em 2005 a valorização imobiliária do bairro motivou a pressão sobre o poder local para a remoção da comunidade da Ponta do Leal. Então, na gestão do Prefeito Dário Berger (2005- 2012), foi sugerida a remoção das famílias da Ponta do Leal que foi rejeitada pelos moradores devido à localização afastada da habitação proposta e a má qualidade dos projetos, além da distância do mar que prejudicaria os pescadores. Com a grande repercussão do caso, constatou-se que além da comunidade, a própria CASAN estava instalada de forma irregular junto à borda d'água e com o apoio de um grupo de trabalho do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFSC - o AMA, os moradores sugeriram a construção de suas novas habitações no terreno ocioso ocupado pela CASAN. Esta ação garantiu um acordo de cessão do terreno público para a construção de um conjunto multifamiliar para a comunidade, através do Plano Minha Casa Minha Vida.

Após esta conquista, foram realizadas diversas oficinas com a comunidade, para definição das unidades e implantação do conjunto. Os moradores solicitavam oficinas de geração de renda e galpões para os pescadores da comunidade, áreas comuns maiores, prédio sob pilotis para livrar os visuais do térreo, prioridade para os visuais da baía norte para todas unidades, sacadas com churrasqueiras, entre outros elementos. (ALOMAR e col.,2016)

Hoje, o bairro possui grande potencial de centralidade, inserido num espaço com imenso interesse paisagístico e ambiental e com uma importante área de ZEIS em local privilegiado e aspirado pelo capital imobiliário. Neste, serão realocados os moradores da ocupação irregular: cerca de 340 pessoas que vivem ainda hoje em uma estreita faixa de areia, em barracos de madeira sustentados por palafitas a dois metros acima do chão e em condições precárias.

IMAGEM 34- Localização Ponta do Leal

Próximo a Beira Mar Continental e ao centro de Florianópolis, a Ponta do Leal encontra-se em local privilegiado.

IMAGEM 35- Barracos de pescadores na praia

Ironicamente, é possível ter uma boa visão da baía norte, onde estão os edifícios habitados pelas camadas de mais alta renda.

IMAGEM 36- Comercialização dos pescadores na comunidade

Uma parte dos moradores são pescadores e ainda vivem da atividade, com galpões instalados às margens da Baía Norte e junto às casas e barracos.

6.1. ANÁLISE DO PROJETO ATUAL DE HABITACÃO NA PONTA DO LEAL

O projeto elaborado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis contempla um programa de quatro blocos, com o total de 88 apartamentos com 2 dormitórios. O condomínio também possui três pequenas áreas de estar com mesas entre os blocos, um playground, 15 vagas de automóveis, 30 para motos e canteiros com bancos nas extremas do terreno.

O projeto se utiliza de apenas um bloco de planta para repetição, fazendo com que todas possuam a mesma configuração, contando com sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios, um banheiro e uma sacada com churrasqueira, sendo acessíveis para portadores de deficiência.

É notória a falta de variação tipológica do conjunto, esta arquitetura de repetição resultou em uma habitação segmentada, onde os prédios voltam-se para si mesmos, criando circulações sem integração e com falta de áreas de convívio mais atrativas. Este modelo, apesar da alta densidade, esqueceu da necessidade das áreas de lazer e encontro e criou corredores apenas de passagem perdendo também a sua relação com o entorno e com o mar.

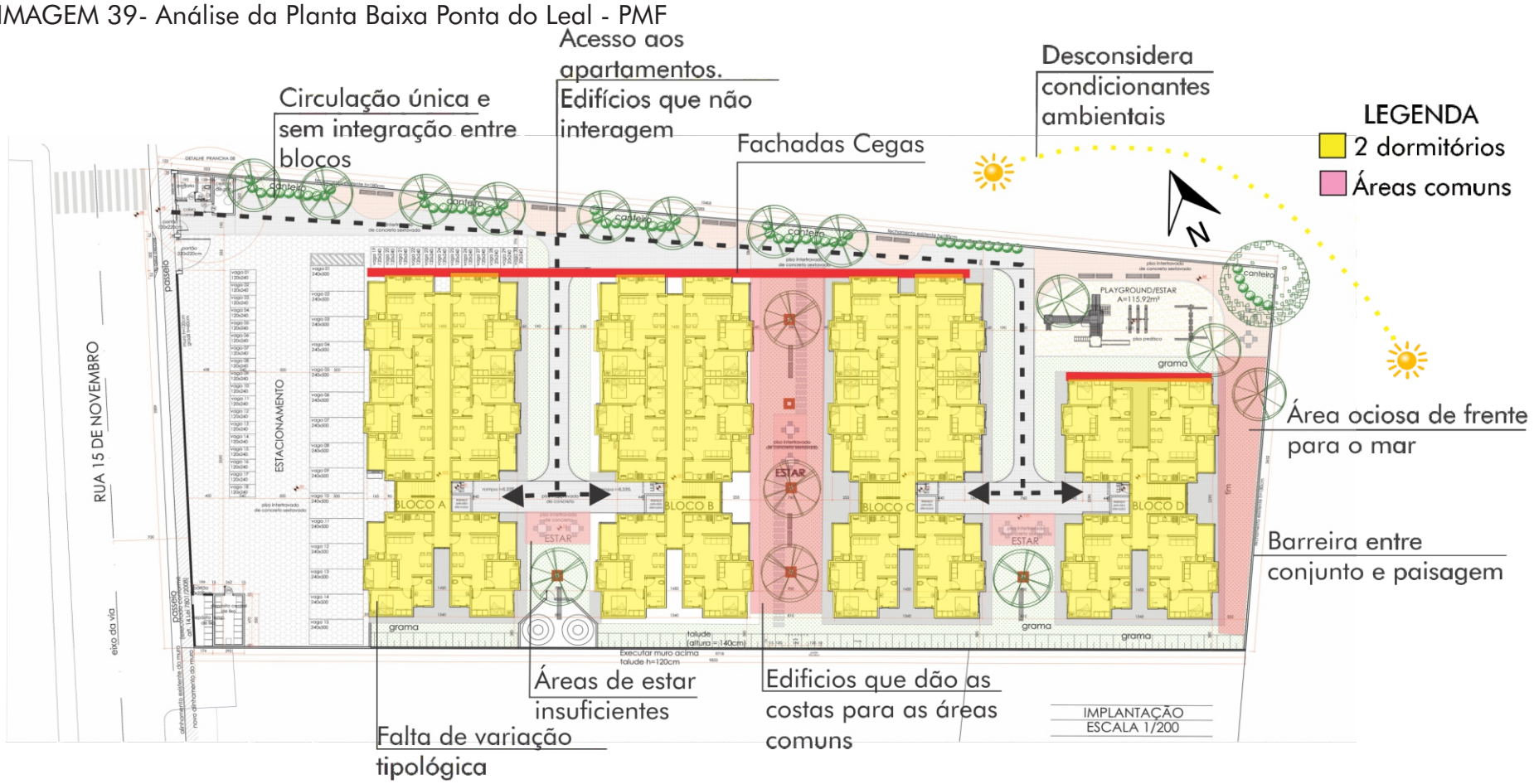
IMAGEM 37- Planta Baixa Ponta do Leal - PMF

Todos os apartamentos possuem a mesma planta, com área total de 58,68m²

IMAGEM 38- Barracos na praia em frente ao novo conjunto

Fachadas cegas orientadas a noroeste

IMAGEM 39- Análise da Planta Baixa Ponta do Leal - PMF



O edifício possui limites naturais que não foram explorados, criando muros por todos os lados, fazendo com que exista apenas uma fachada ativa que está voltada para a rua. Na fachada Norte/Noroeste, voltada para o mar, estão localizados cozinhas e banheiros,
tornando-a em uma fachada cega. O projeto desconsidera as condicionantes existentes como orientação solar, ventos, a antiga Figueira que estava no terreno e os limites naturais – mar e areia.

Neste projeto perde-se a oportunidade de fazer um projeto modelo, em uma área bem localizada, aproveitando-se das condicionantes e da relação com o entorno e os limites naturais.

IMAGEM 40- Fachada Sudoeste

Fachada em frente a Rua Quinze de Novembo por onde ocorre o acesso de pedestres e automóveis. O terreno que possui 3 frentes, se utiliza de apenas uma delas.

Pelo fato de a habitação estar implantada em uma área nobre do continente, com o passar dos anos, a tendência do bairro é de crescimento e valorização imobiliária, sendo assim, esta habitação está propensa a mudar o seu perfil, fazendo com que estes vendam seus imóveis para pessoas com maior renda e sejam novamente empurrados para as periferias da cidade, como demostrado nos capítulos anteriores.

Por estes motivos, após o estudo da área e levantamento das necessidades, será proposto para o local um novo modelo habitacional, sendo implementado o aluguel social, além de novas tipologias que alcancem diferentes perfis de famílias, espaços de estar e lazer, propostas para integração do terreno ao bairro e equipamentos que ofereçam suporte à habitação e ao bairro.

O aluguel social ainda é uma proposta pouco explorada nas grandes cidades do país e costuma ser rejeitada pela população carente pelo estigma criado em torno do "sonho da casa própria".

Enquanto os programas atuais estimulam a comercialização e transferência de propriedade, o aluguel social cede direito de uso através da locação por um período de tempo sem a necessidade da posse. É um tipo de imóvel que cumpre uma função social, dando oportunidade a população de baixa renda a acessar imóveis em área central, sem se importar com o valor da terra e por diversas vezes reformando e adaptando edifícios vazios ou subutilizados.

As aplicações de políticas como estas na Ponta do Leal, juntamente com a resolução de problemas básicos identificados no bairro, podem demonstrar resultados interessantes visto ser uma área com grande potencial e que possui tendências de rápidas transformações e mudança de perfil de moradores causado pela especulação imobiliária e valorização da terra.

"Trata-se[...] de pensar a moradia como forma de inserção e desenvolvimento social, aliando-a a redes de apoio, a sistemas de acompanhamento socioassistencial e a políticas de desenvolvimento econômico e geração de renda." (BALBIM, 2015 p.16)

IMAGEM 41- Conjunto em meio a comunidade

IMAGEM 42- Conjunto visto de dentro

IMAGEM 43- Maquete Eletrônica da PMF

Edifícios voltados para si mesmos, com pouco aproveitamento da orientação solar e entorno

6.2. DIAGNÓSTICO DA ÁREA

IMAGEM 44- Mapa de Condicionantes

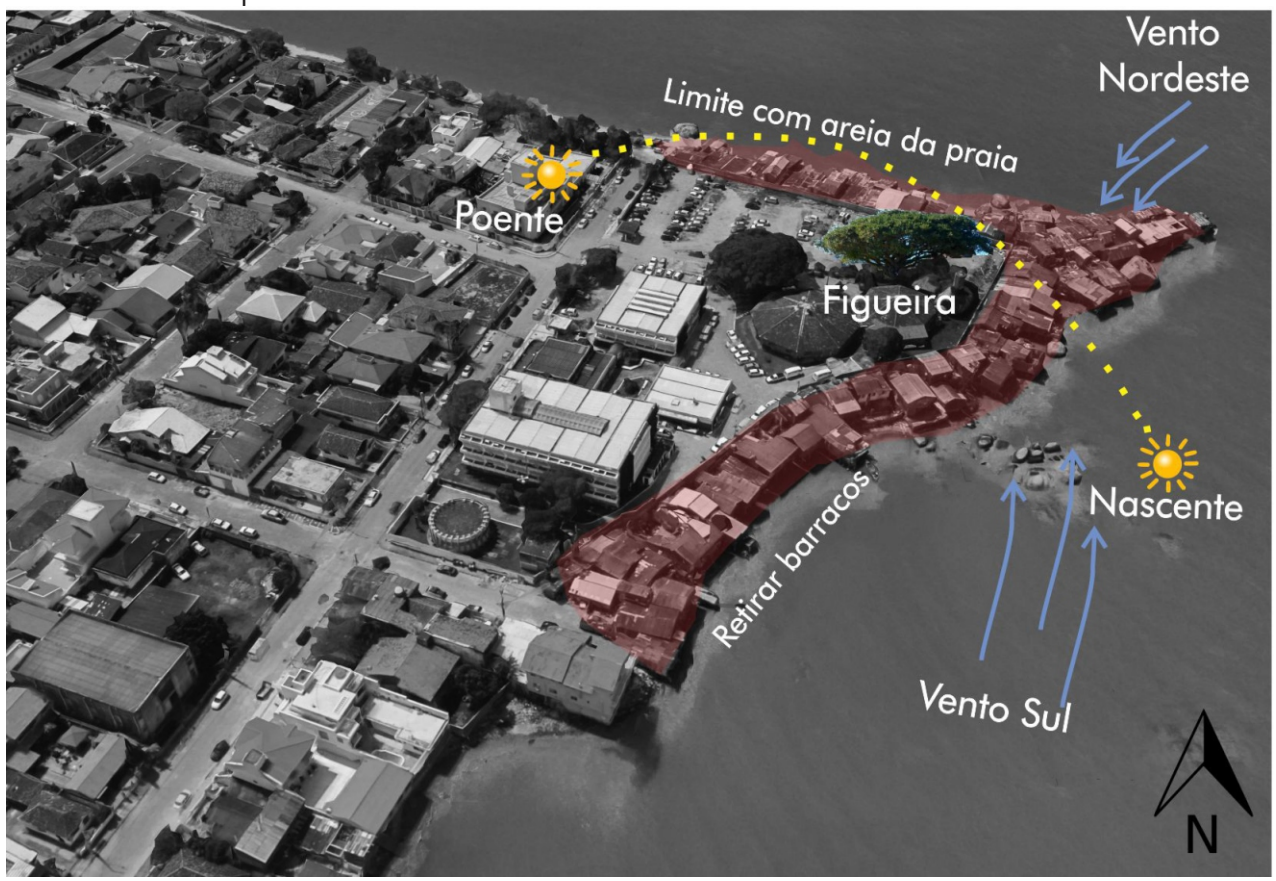


IMAGEM 45- Plano Diretor

A comunidade da Ponta do Leal está envolto ao terreno, sendo necessária a retirada dos barracos e realojamento no novo edifício projetado.

O terreno também faz limite com a areia da praia necessitando de uma área de aterro e um estudo ambiental após retirada das casas devido as condições atuais de saneamento.

A Figueira que estava no terreno e foi retirada no projeto da prefeitura será considerado para a proposta.

IMAGEM 46- AVL Subutilizada

IMAGEM 47- AVL Beira Mar Continental

Esta AVL possui grande potencial, com valorização paisagística, com vista para o cartão postal de FLorianópolis

O terreno está localizado em uma zona de ZEIS- Zona Especial de Interesse Social onde é possível construir 4 pavimentos com 60% de ocupação e 80% de taxa de impermeabilização máxima. Esta é a única Zona de Interesse Social do bairro, sendo também uma área de grande interesse imobiliário, esta habitação terá fortes tendências a gentrificação a curto prazo. Neste ponto, o aluguel social surgirá como alternativa a estas tendências.

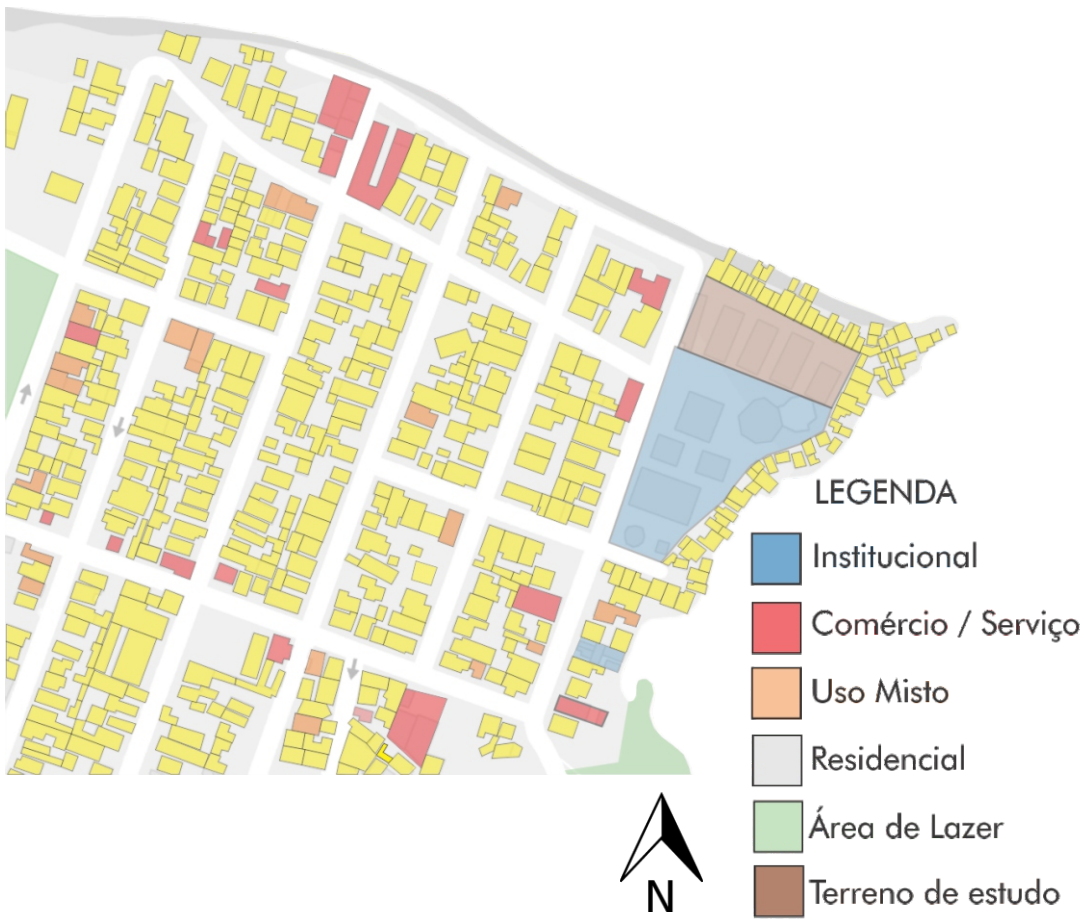
O lote está inserido em uma zona residencial, onde podem ser construídas residências de até 3 pavimentos próximo ao mar e 6 pavimentos próximo as vias principais. As AMC variam de 4 (mais próximos ao mar) a 10 pavimentos (mais afastado do mar).

A AVL localizadas dentro do bairro é a praças Senador Renato Ramos da Silva (Balneário). As áreas próximas a beira mar continental são áreas de gramado que são utilizados principalmente nos finais de semana para receber eventos ou apenas para área de descanso, passeio com animais e piqueniques. Enquanto a outra AVL no topo do mapa é subutilizada.

LEGENDA

- AMC - Área Mista Central
- ARM - Área Residencial Mista
- AVL - Área Verde de Lazer
- ZEIS - Zona Especial de Interesse Social
- ACI - Área Comunitária / Institucional
- ATL - Área Turística de Lazer

IMAGEM 48- Mapa de Uso do Solo



O mapa de uso do solo demonstra uma área predominantemente residencial, porém com fortes tendências às transformações de uso comercial, sobretudo nas ruas de maior fluxo viário e no entorno próximo à Praça Senador Renato Ramos da Silva.

O bairro começa a apresentar diversos edifícios entre 6 e 12 pavimentos confirmando a consolidação do bairro, apesar de a horizontalidade ainda ser sua principal característica, a paisagem já sofre alterações e apresenta valorização imobiliária dos terrenos.

A presença da CASAN como uso institucional também é bastante marcante para a região, ocupando uma grande e importante área do Balneário, onde a Comunidade da Ponta do Leal faz limite com seus muros.

IMAGEM 49- Mapa de Sistema Viário

Com a implantação da Beira Mar Continental, o bairro sofreu grandes mudanças viárias e começou a receber grandes fluxos de automóveis, principalmente nos horários de pico.

Antes, as ruas recebiam apenas um fluxo residencial agora recebem um fluxo de passagem que se inicial na Beira Mar Continental e chega ao Jardim Atlântico, se transformando em uma via coletora. A Rua Santa Teresa também começa a alterar seu caráter de local para coletora, pois é usada como desvio quando há muito trânsito na Rua Sérgio Gil.

Ainda é possível verificar algumas ruas locais com suas características originais, com chão de paralelepípedo que possui apenas o fluxo das residências.

IMAGEM 50- Mapa de Equipamentos Urbanos

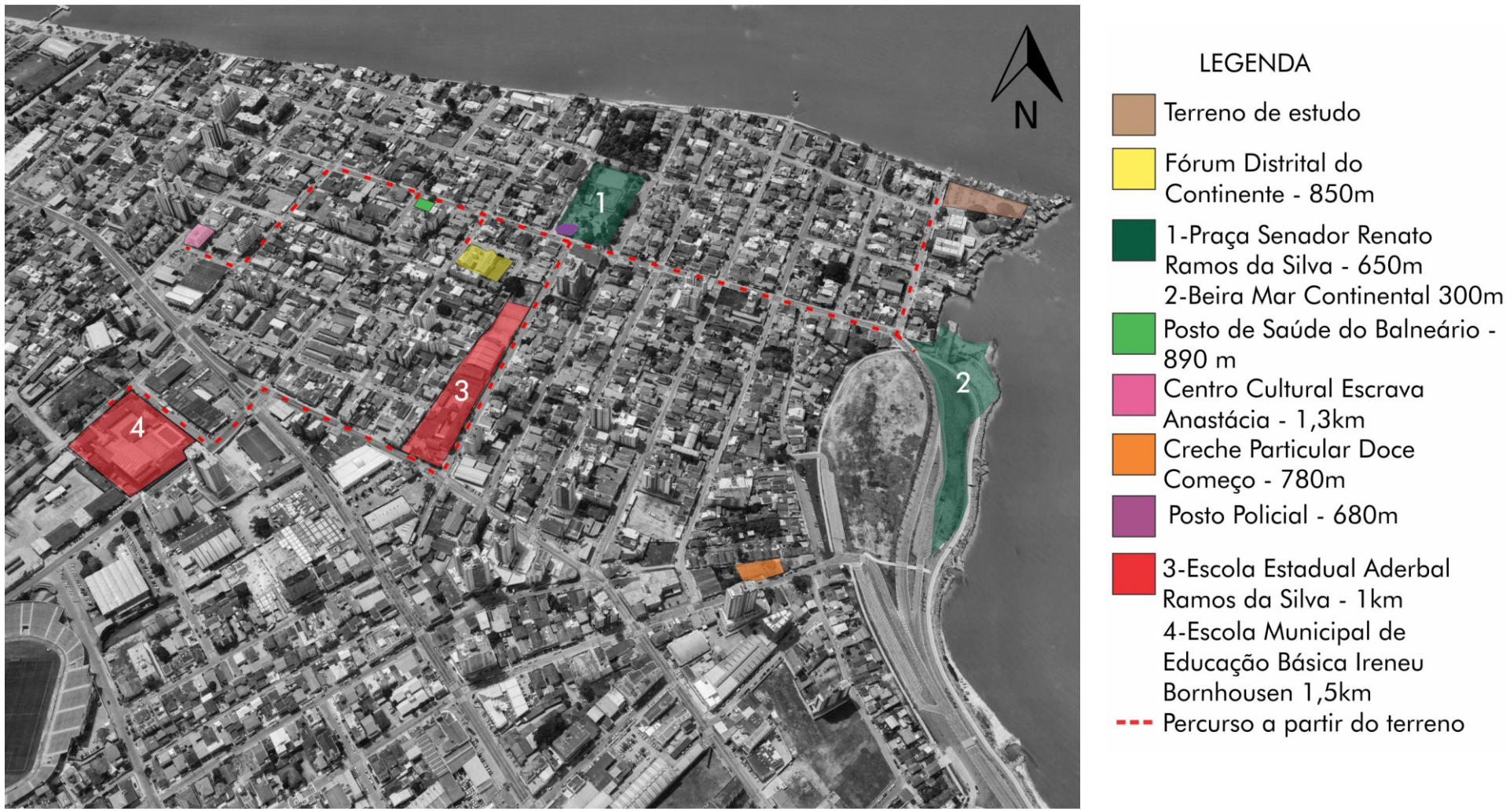


IMAGEM 51- Praça Senador Renato Ramos da Silva

É possível verificar que o terreno possui em seu entorno diversos equipamentos públicos como escolas, Centro cultural, Áreas de Lazer, Posto de Polícia, Posto de Saúde e próximo ao Fórum.

Porém, a área ainda carece de mais creches e equipamentos urbanos de lazer principalmente na Beira Mar continental, que ainda possui áreas subutilizadas e sofre pela falta de conexão do terreno em estudo com a Beira Mar e com a Rua Eng. Agrônomo Jaime M. Knabel que possui grande potencial de área de estar e passeio.

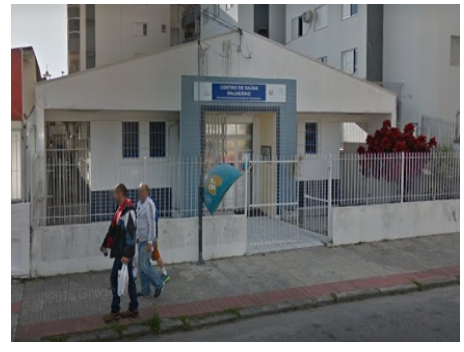
Há presença de comércios vicinais na Rua Sérgio Gil, localizadas há aproximadamente 400 m do terreno, demonstrando ser uma área bastante servida.

IMAGEM 52- Centro Cultural

IMAGEM 53- Colégio Aderbal

IMAGEM 54- Posto Policial

IMAGEM 55- Posto de Saúde



7. MODELO ALTERNATIVO PARA A PONTA DO LEAL

A seguir são apontadas as principais diretrizes criados a partir dos estudos das condicionantes e levantados in loco:

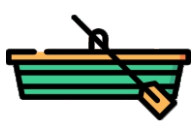
7.1.DIRETRIZES E PROGRAMA DE NECESSIDADES

DIRETRIZES

CONEXÃO COM A PAISAGEM

FORTE SENSO COMUNITÁRIO

TRADIÇÃO DA PESCA



AREAS DE LAZER

CONEXÃO COM O BAIRRO

INCLUSÃO DA POPULAÇÃO RENDA 0- 3 SALÁRIOS

NOVOS EQUIPAMENTOS URBANOS PARA ENTORNO

ALUGUEL SOCIAL

PROGRAMA DE NECESSIDADES

HABITAÇÃO

ÁREA PARA COMÉRCIO DA PESCA

ESPAÇO ARMAZENAGEM DE MATERIAL DOS PESCADORES

LOCAL PARA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

ÁREAS VERDES, DE ESTAR E LAZER

ESTACIONAMENTO

BICICLETÁRIO

SALA MULTIUSO

SALÃO DE FESTAS

QUITINETES

LAVANDERIA COLETIVA

MANTER FIGUEIRA NO TERRENO

ENTORNO

INTEGRAÇÃO ENTRE HABITAÇÃO E BEIRA MAR CONTINENTAL

CONEXÃO COM A RUA ENG. AGRONOMO JAIME MAURO KNABEL - NOVO MOBILIARIO URBANO, RUA COMPARTILHADA.

EQUIPAMENTO URBANO NA BEIRA MAR CONTINENTAL

CRECHE

7.2 CONCEITO

O conceito do projeto está baseado na instauração de um novo modelo de habitação social em Florianópolis: O aluguel social.

Por causa da boa localização do terreno, em uma área consolidada da cidade e com grande potencial paisagístico, é possível projetar um modelo de habitação que já começou a surgir nas grandes cidades do Brasil.

A partir deste estudo, foi possível identificar oportunidades perdidas no projeto atual da Ponta do Leal e contrapor com ideias para uma habitação com maior visão de futuro, mais humana e integrada a cidade.

O modelo de aluguel social foi escolhido devido a grande especulação imobiliária do local, que possui a tendência de expulsar os moradores carentes para as áreas mais afastadas da cidade, dando lugar a uma nova classe social, devido principalmente a sua localização privilegiada. Desta forma, o objetivo deste projeto é manter a população de baixa renda em uma área consolidada, com acesso fácil e rápido aos equipamentos urbanos da cidade e às oportunidades de emprego, mantendo qualidade arquitetônica e espaços adequados de lazer, diferentemente do que ocorre nos dias de hoje.

Desta forma, são garantidos as diretrizes básicas do Plano de Habitação de Florianópolis (2006):

- Princípios da oferta como garantia da diversidade;
-Princípio da gestão como garantia da permanência;
-Princípio da participação como garantia política;
-Princípio da inserção como garantia da integração da questão habitacional à vida urbana.

7.3 ZONEAMENTO

De acordo com as condicionantes estudadas anteriormente, os edifícios são implantados de forma a ter o melhor aproveitamento solar e paisagístico.

São criados espaços de lazer no edifício central e uma praça seca próxima ao deck que fazem ligação com a Beira Mar Continental e que integra um espaço sob pilotis destinado a feira de pescadores onde será possível comercializar seus produtos. Este espaço também conecta os pescadores ao trapiche criado em frente ao projeto, e a uma sala reservada para armazenamento dos materiais de pesca.

O deck criado em torno do projeto busca integrar espaços públicos de lazer aproveitando a paisagem natural e criando novos espaços de estar, além de inserir a habitação no bairro.

O estacionamento foi localizado na extrema do terreno e em contato com a rua, surgindo assim, duas entradas na face noroeste, uma para automóveis e motos e outra apenas para pedestre. Desta forma, objetiva-se manter o fluxo na circulação principal que leva à praça seca com a grande Figueira, a feira de pescadores e à outra entrada de pedestres na face sudeste, que dá acesso ao deck.

Na fachada sudeste e sudoeste foram criados edifícios mais estreitos destinado a quitinetes e no prédio central ficará localizada uma lavanderia coletiva para dar suporte às quitinetes.

Com esta implantação, é possível criar 3 frentes, com 3 acessos ao terreno, conectando a habitação a áreas de estar e lazer e ao bairro, gerando novas oportunidades através da continuidade da atividade de pesca encontrada hoje na comunidade e mantendo um importante símbolo do bairro que é a antiga Figueira como ponto central do conjunto.

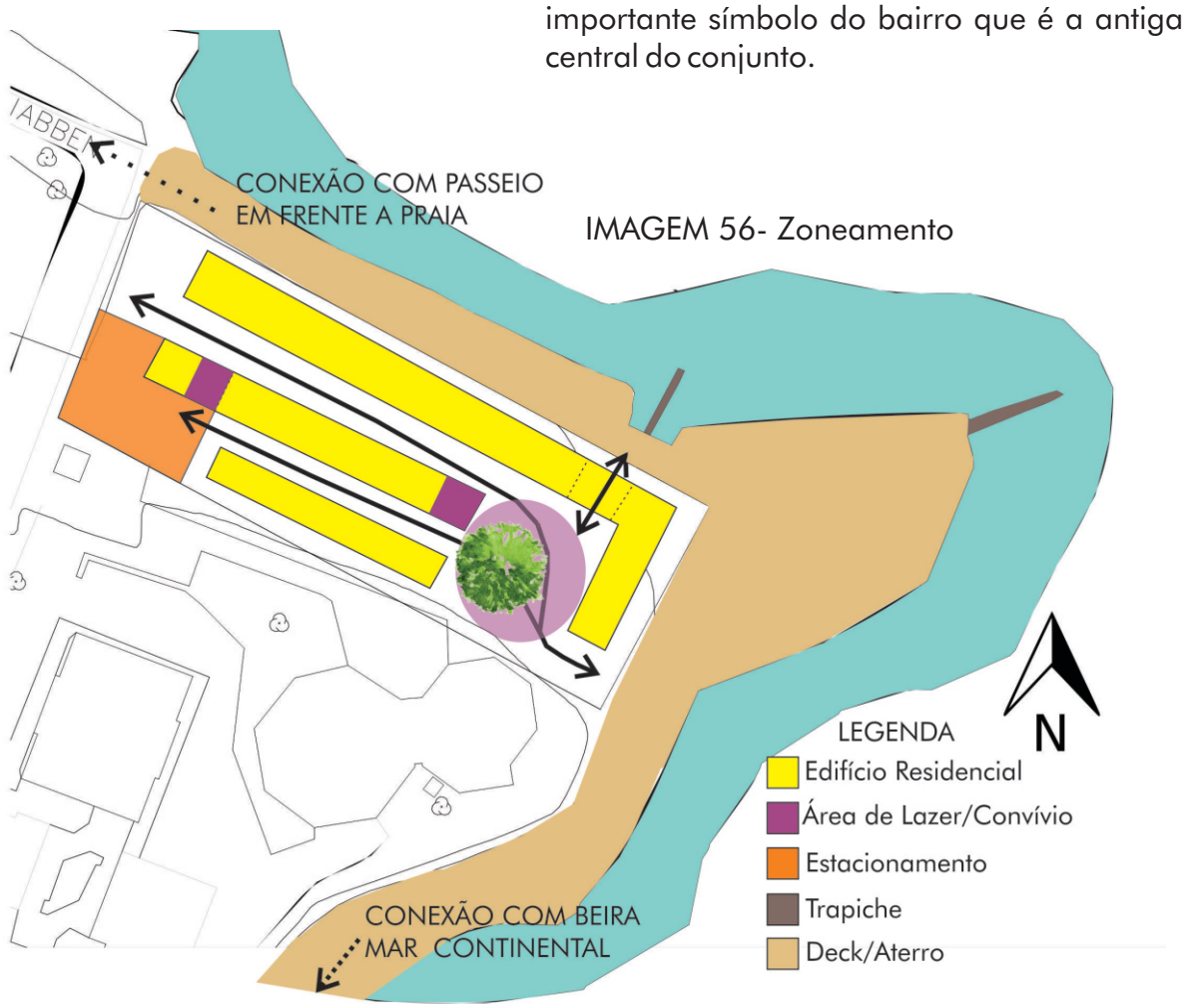
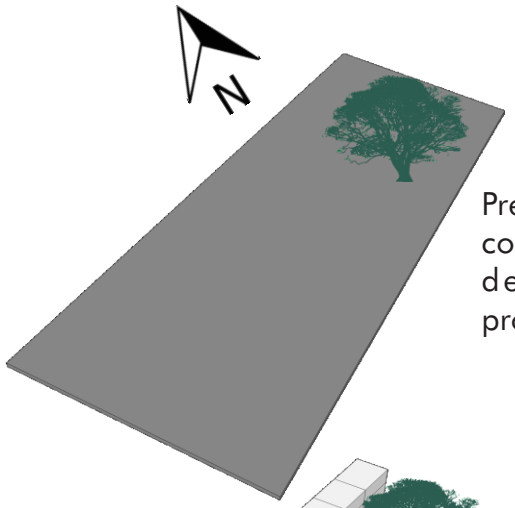


IMAGEM 56- Zoneamento

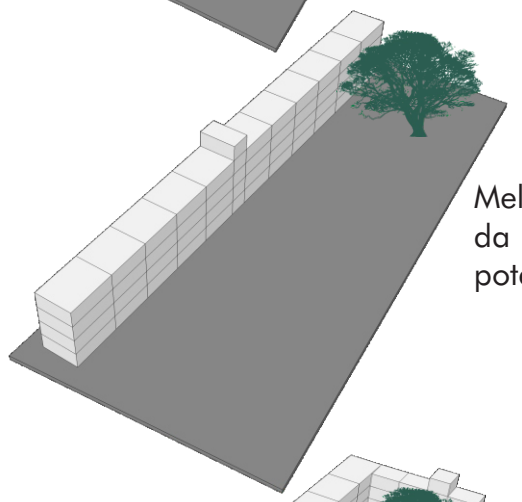
MODELO ALTERNATIVO PARA PONTA DO LEAL

7.4 EVOLUÇÃO DO PROJETO

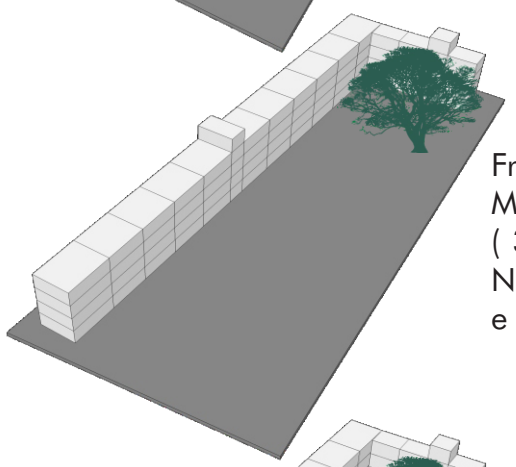
A seguir é demonstrado a linha de raciocínio da criação da implantação e setorização do projeto.



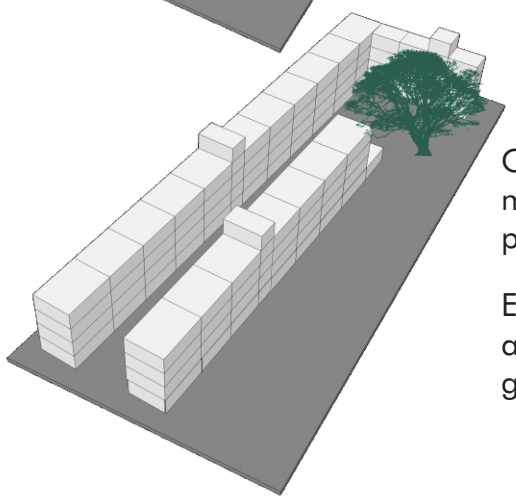
Preservação da Figueira como ponto inicial do desenvolvimento do projeto



Melhor aproveitamento da orientação solar e potencial paisagístico



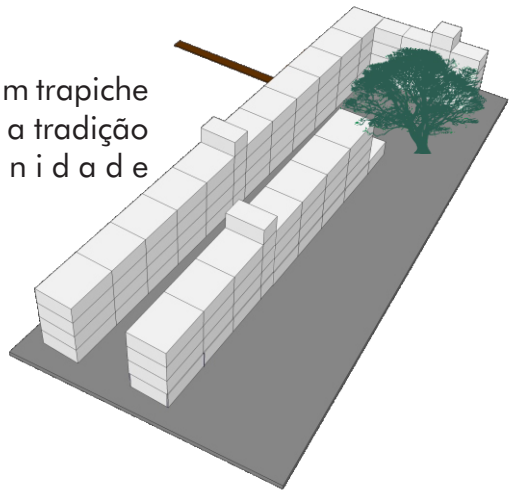
Frente para a Beira Mar Continental (3 frentes: Noroeste,Nordeste e sudoeste)



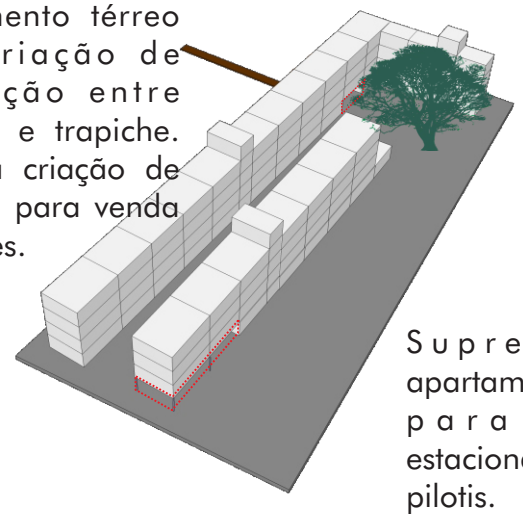
Circulação que mantém fluxos principais

Edifícios com afastamento para garantir privacidade.

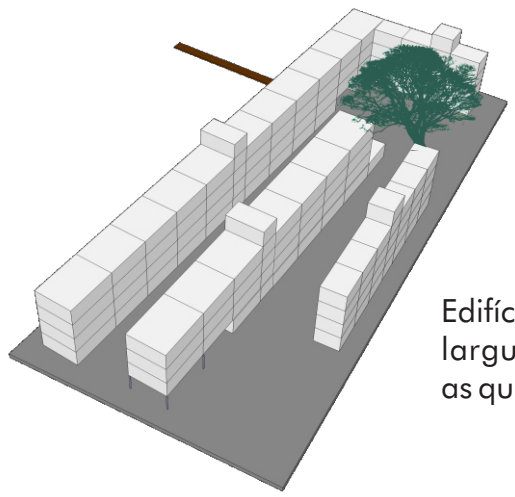
Criação de um trapiche para manter a tradição da comunidade pesqueira.



Supressão de apartamento térreo para criação de circulação entre conjunto e trapiche. Além da criação de um local para venda dos peixes.



Supressão de apartamentos térreo para uso de estacionamento sob pilotis.



Edifício com menor largura destinado as quitinetes.

IMAGEM 57- Evolução

7.5 ESTUDO COMPARATIVO

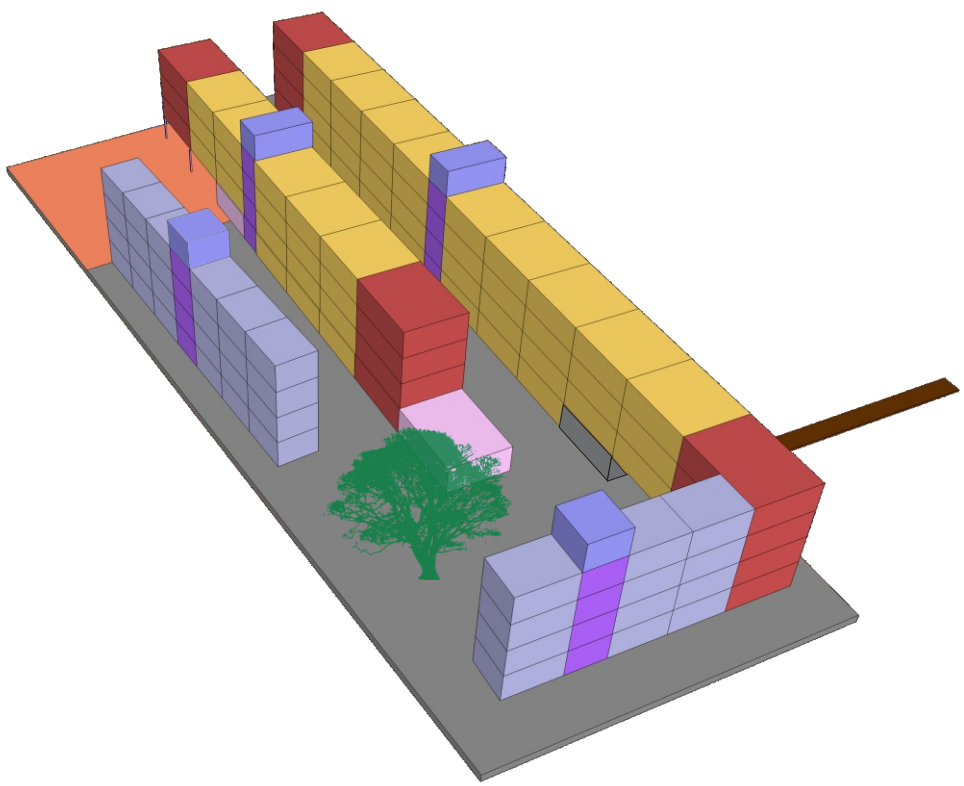


IMAGEM 58- Distribuição de apartamentos

A partir do estudo de zoneamento é possível fazer um breve cálculo do total de habitações criadas e a densidade proposta fazendo contraponto ao projeto existente elaborado pela Prefeitura de Florianópolis, confirmando que neste caso, seria possível aumentar a densidade do conjunto com qualidade arquitetônica e variação tipológica. Além disso, também seria possível criar amplos espaços de lazer e estar e contemplar um salão de festas, uma sala para a associação de moradores e um espaço destinado aos pescadores que constituem maioria na comunidade.

LEGENDA

- Apto Studio
- Apto 2 dormitórios
- Apto 3 dormitórios
- Áreas Comuns
- Armazém de Pesca
- Estacionamento
- Circulação Vertical
- Caixa d'água

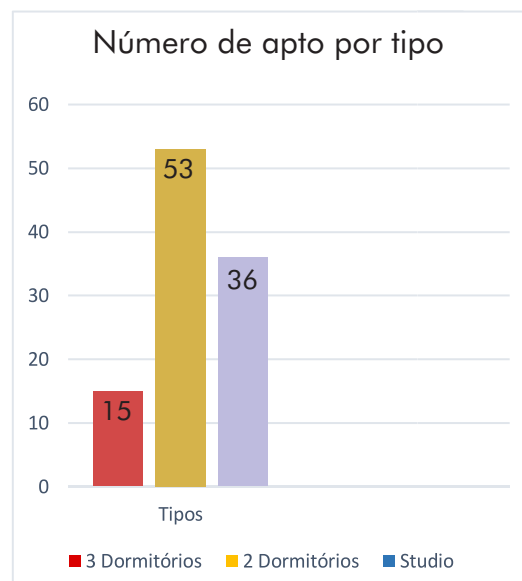
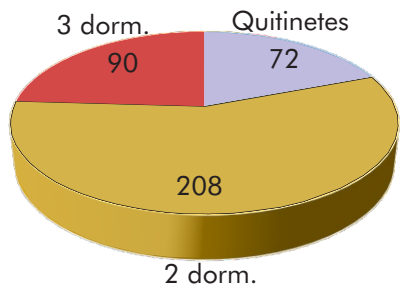


IMAGEM 59- Gráfico de apto por tipo

PROPOSTA

Número de habitantes por tipo de apto.



A. CONSTRUÍDA= 5.799,14m²
A. PROJEÇÃO = 1.586,30m²
TX. OCUPAÇÃO = 38%
COEFIC. APROVEITAMENTO = 1,40

36 studios
72 pessoas

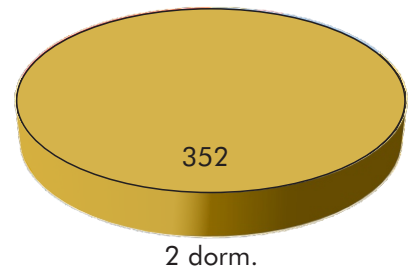
52 aptos de 2 dorm.
212 pessoas

15 aptos de 3 dorm.
90 pessoas

TOTAL : 370 pessoas
ÁREA:4.135,67m²
DENSIDADE: 902,43 hab/ha

PREFEITURA

Número de habitantes por tipo de apto.



A. CONSTRUÍDA= 5423,41m²
A. PROJEÇÃO= 1330,68m²
TX. OCUPAÇÃO = 32%
COEFIC. APROVEITAMENTO = 1,31

88 aptos de 2 dorm.
352 pessoas

TOTAL : 352 pessoas
ÁREA:4.135,67m²
DENSIDADE: 858,53 hab/ha

IMAGEM 60- Gráficos de número de habitantes

7.6 ÁREAS DE LAZER E ESTAR

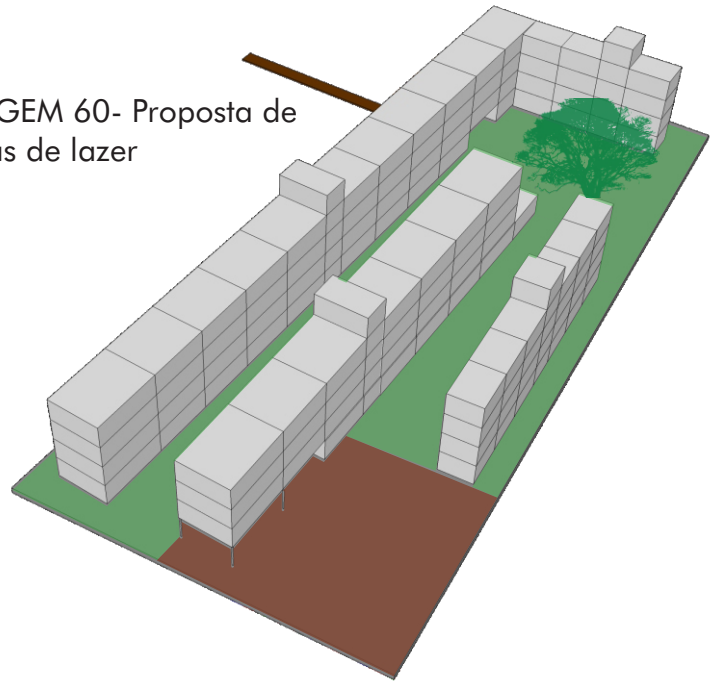


IMAGEM 60- Proposta de áreas de lazer

IMAGEM 61- Áreas de lazer do projeto atual

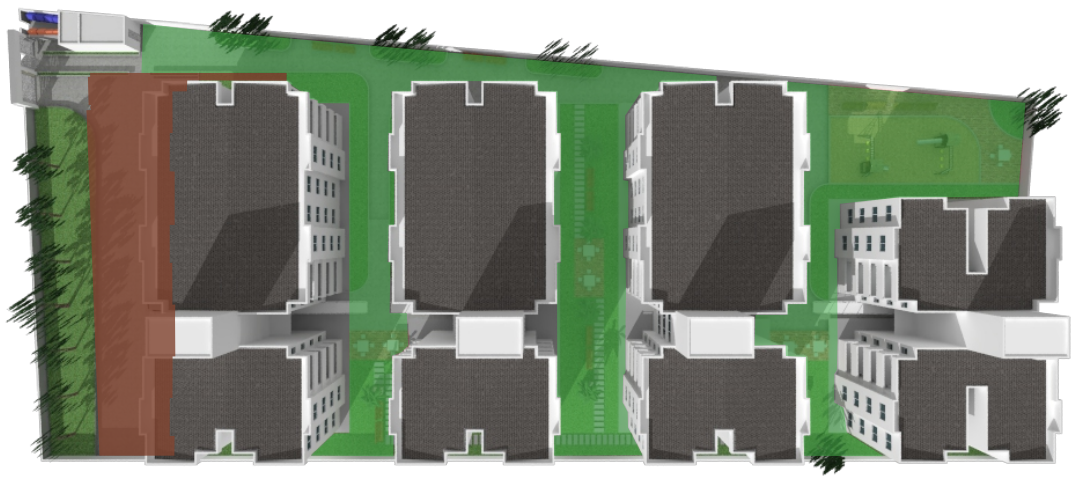


IMAGEM 62- Perspectiva da praça principal

IMAGEM 63- Referência de escadas

IMAGEM 64- Referência de equipamento palyground

Áreas de Lazer/ Estar

PROPOSTA		PMF
1725,50,m²	X	1441,65m²

Estacionamento

80,85m² 21 carros 21 motos	X	60,87m² 15 carros 30 motos

As áreas de lazer do projeto da prefeitura são os espaços remanescentes sua implantação, resultando em espaços confinados e que comprometem a privacidade dos apartamentos térreos, sendo colocados apenas alguns bancos e mesas entre os blocos. O conjunto possui um playground infantil.

A nova proposta além de aumentar a densidade e a variação tipológica, cria espaços de estar e lazer qualificados e em maior quantidade do que o projeto existente hoje. Além de criar um salão de festas, espaços para feiras e manifestações culturais, canteiros e playground, o projeto busca o melhor aproveitamento dos espaços, sendo as escadas também usadas como áreas de estar e convivência na praça e nas circulações e a Figueira como um equipamento infantil.

O estacionamento projetado alcança o número de vagas desejada sendo 1 vaga para cada 5 apartamentos, diferentemente do projeto criado pela prefeitura.

IMAGEM 65- Área verde do projeto atual

IMAGEM 66- Área de estar do projeto atual

IMAGEM 67- Playground do projeto atual

7.7 PROPOSTA DE HABITAÇÃO NA PONTA DO LEAL

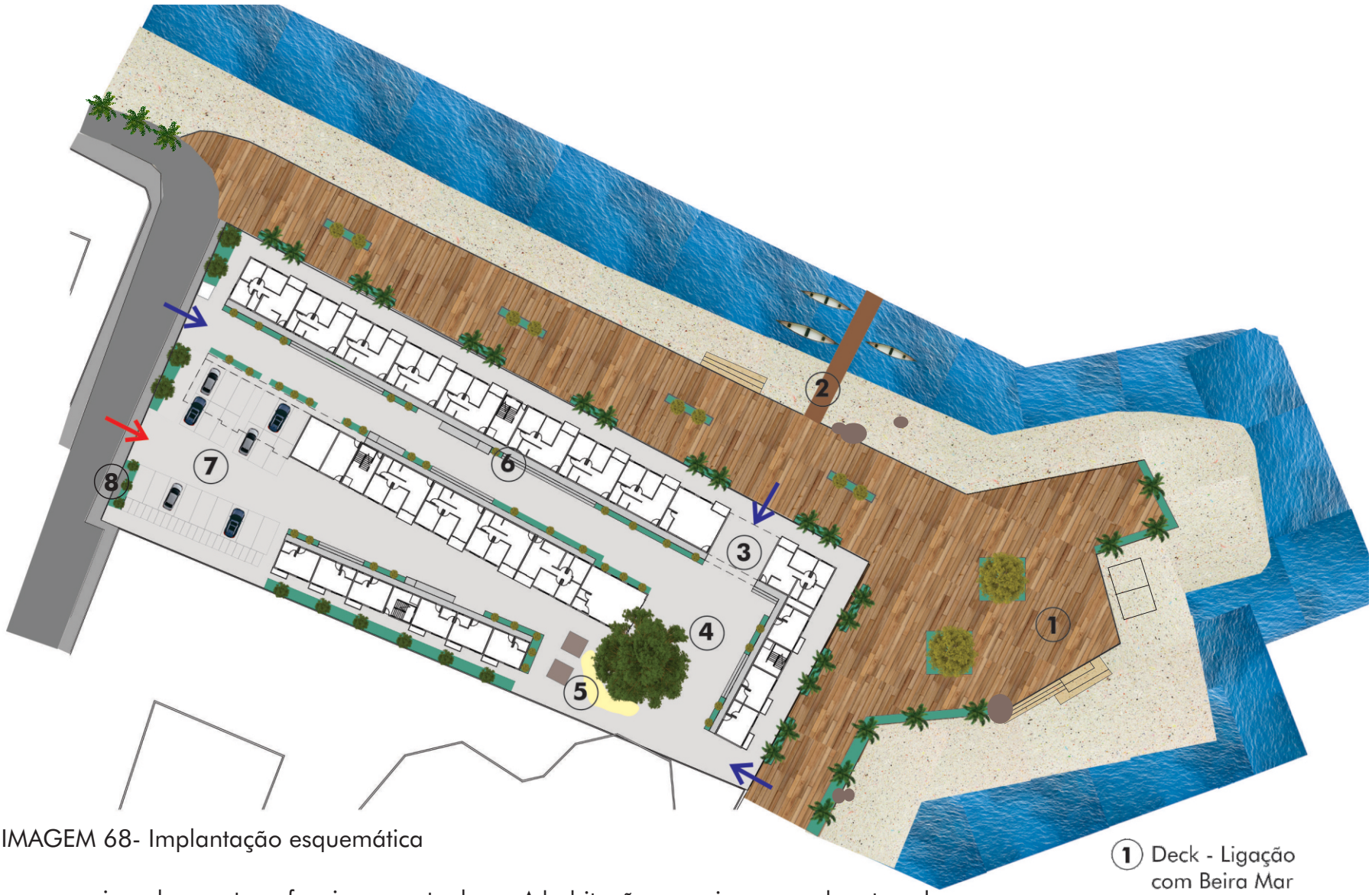


IMAGEM 68- Implantação esquemática

O esquema acima demonstra o funcionamento do conjunto, onde estão localizados os principais usos da habitação, os fluxos de pedestres e automóveis, além de uma sugestão de áreas de estar no deck(1) com presença de canteiros elevados e vegetação. Em diversos momentos, também é possível ter acesso a praia através das escadas localizadas em alguns pontos que também servem como espaços de contemplação. Na areia, também seriam localizados redes de vôlei e espaços para práticas esportivas, além de poder utilizar a praia para banho no futuro, após a despoluição da Beira Mar realizada pela atual gestão de Florianópolis.

O trapiche (2) foi criado para dar suporte aos pescadores, para que possam atracar seus barcos sem prejudicar o acesso aos pedestres à praia, o que ocorre atualmente. Além disso, também foi criado sob pilotis, uma área para comercialização dos produtos dos pescadores (3) e um armazém ao lado.

A habitação possui espaços de estar e lazer, como playground e quiosques com churrasqueira (5), praça seca (4) onde poderão ser realizados eventos da comunidade e da prefeitura, além de feiras que ajudem a complementar a renda e deem suporte ao cotidiano dos moradores.

Por todo o conjunto são encontradas escadas (6) com maior dimensão de piso que dão acesso aos apartamentos mas que também servirão como áreas de encontro, descanso e integração dos moradores.

A Figueira é o grande símbolo do conjunto, sendo um ponto focal de importância que também será aproveitada para o playground e para espaços de estar com sombra.

O estacionamento (7) fica em parte sob pilotis para melhor aproveitamento do espaço, garantindo o mínimo de vagas para o número de apartamentos, sendo 23 para automóveis e 21 para motocicletas.

7.8 PLANTAS ESQUEMÁTICAS

Os esquemas abaixo mostram as tipologias dos prédios formados a partir da planta dos apartamentos (p.36) sendo 3 tipologias principais: quitinetes, 2 e 3 dormitórios. Os edifícios foram elaborados em fita, para melhor aproveitamento solar e ventilação, com circulações externas que acessam as circulações verticais.

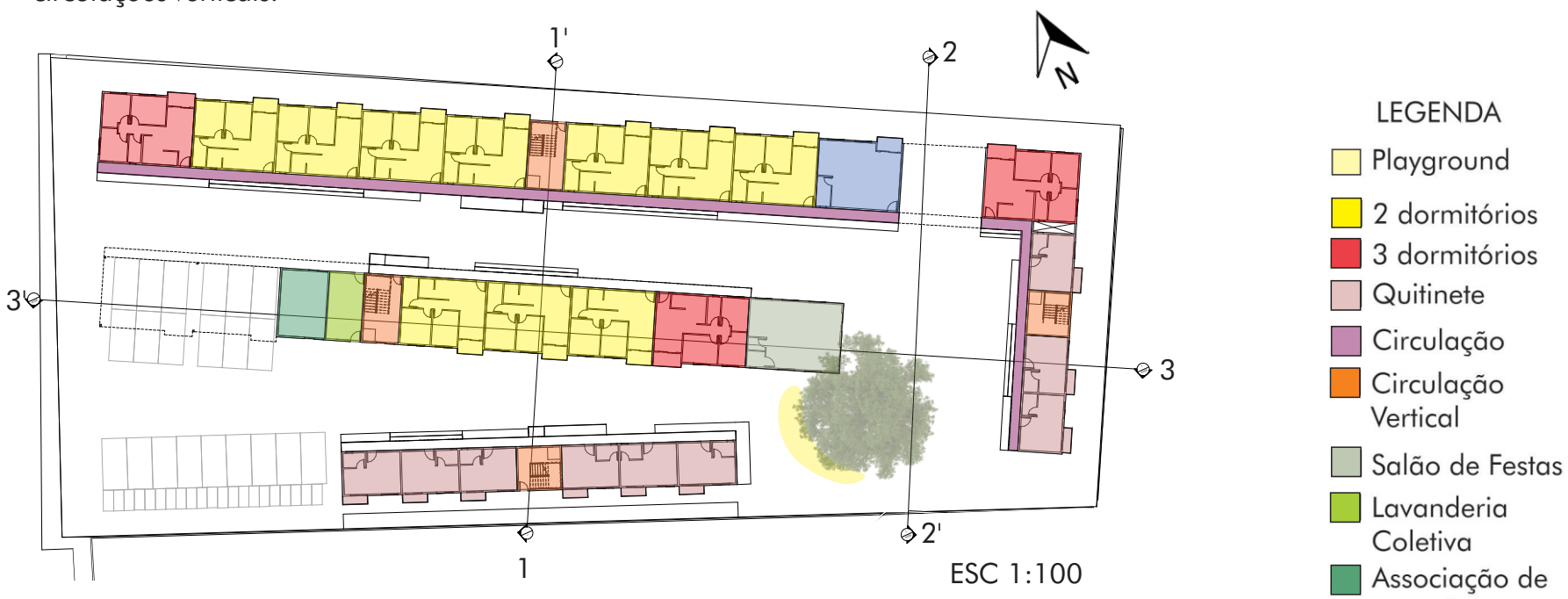
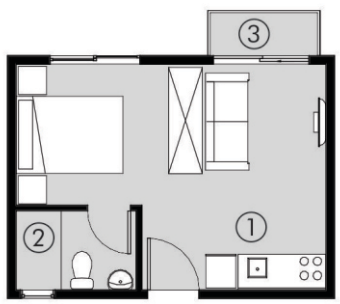


IMAGEM 69- Planta Esquemática Térreo

IMAGEM 70- Planta Esquemática Tipo 2º,3º e 4º pav.

PLANTAS DOS APARTAMENTOS

IMAGEM 71- Plantas Baixas da Proposta

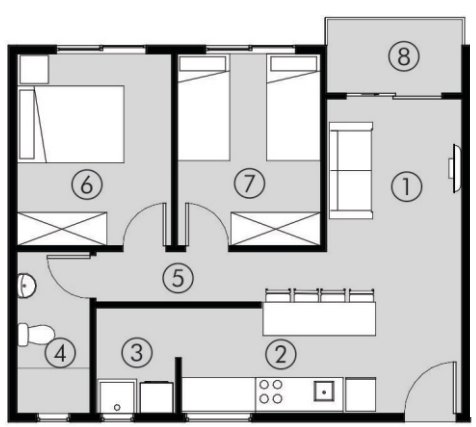


QUITINETE

ÁREAS

① Quitinete	18,65m²
② BWC	2,98m²
③ Sacada	1,92m²

ÁREA TOTAL: 23,55 m²



APTO 2 DORM.

ÁREAS

① Sala	12,74m²
② Cozinha	6,79 m²
③ Á. Serviço	2,67m²
④ BWC	3,74m²
⑤ Circulação	2,65m²
⑥ Dormitório 1	9,41m²
⑦ Dormitório 2	8,72m²
⑧ Sacada	3,00m²

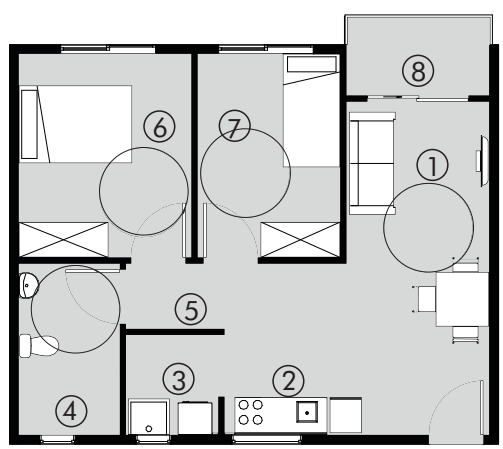
ÁREA TOTAL: 49,72 m²

APTO 3 DORM.

ÁREAS

① Sala	13,98m²
② Cozinha	5,36m²
③ Á. Serviço	1,82m²
④ BWC	2,96m²
⑤ Circulação	3,69m²
⑥ Dormitório 1	7,78m²
⑦ Dormitório 2	7,87m²
⑧ Dormitório 3	9,27m²
⑨ Sacada	3,38m²

ÁREA TOTAL: 56,11 m²



APTO ALTERNATIVO PNE

ÁREAS

① Sala	13,29m²
② Cozinha	6,27m²
③ Á. Serviço	2,56m²
④ BWC	4,60m²
⑤ Circulação	1,87m²
⑥ Dormitório 1	9,85m²
⑦ Dormitório 2	8,18m²
⑧ Sacada	3,00m²

As plantas foram desenvolvidas para formar edifícios em fita, aproveitando a melhor orientação solar, potencial paisagístico e ventilação., sendo assim, todos os cômodos possuem ventilação natural.As áreas são maiores do que as mínimas exigidas pela prefeitura e ainda assim,foi atingido um número maior de apartamentos quando em comparação com o projeto da Prefeitura de Florianópolis.

Buscou-se manter um padrão com melhor aproveitamento e mais tipologia para demonstrar o potencial que foi perdido no projeto atual.

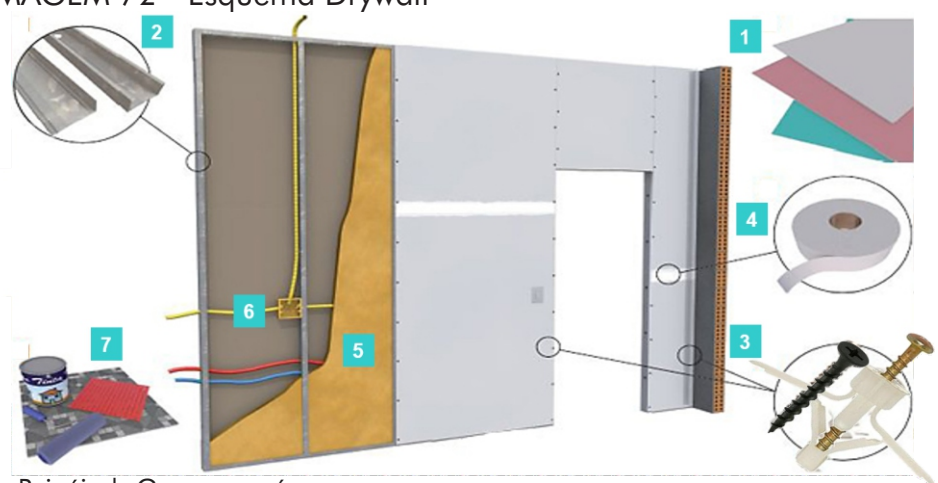
7.9 ESTRUTURA

Os edifícios são projetados com alvenaria estrutural das paredes externas, que também são aproveitados nas fachadas. Enquanto as paredes internas são projetadas em drywall pelo conceito da habitação de aluguel social, onde é possível que as necessidades e a dinâmica do conjunto mudem ao longo do tempo, desta forma, é possível formar diferentes plantas de acordo com as necessidades futuras.

O sistema de drywall foi escolhido pois é um método é de rápida instalação, mais limpo, ocupa menor espaço dentro do apartamento por podduir uma espessura menor do que a alvenaria, é prático para instalações elétricas e possui melhor isolamento acústico do que as paredes de alvenaria.

Enquanto a alvenaria estrutural foi escolhida apenas para a paredes exteriores, por serem prédios esbeltos, com largura máxima de 6,80m. Além disso, possui boas propriedades térmicas, acabamento, qualidade e rapidez na execução da obra, menos desperdício de materiais e redução de custos.As lajes e circulações são feitas em concreto pré moldado.

IMAGEM 72- Esquema Drywall



1- Painéis de Gesso para áreas secas
2- Estrutura Metálica- Perfis de Aço Galvanizado que dão a estrutura à parede.
3- Parafusos e Buchas- Fixação das placas.
4- Fita de Junta - Utilizada para fechar as juntas entre as placas.
5- Manta de Isolamento - Opcional, podem ser em lã de rocha, lã de vidro ou lã de PET.
6- Instalações elétricas. (Hidráulicas serão feitas em parede de alvenaria).
7- Acabamento em tinta branca

7.10 CORTES ESQUEMÁTICOS

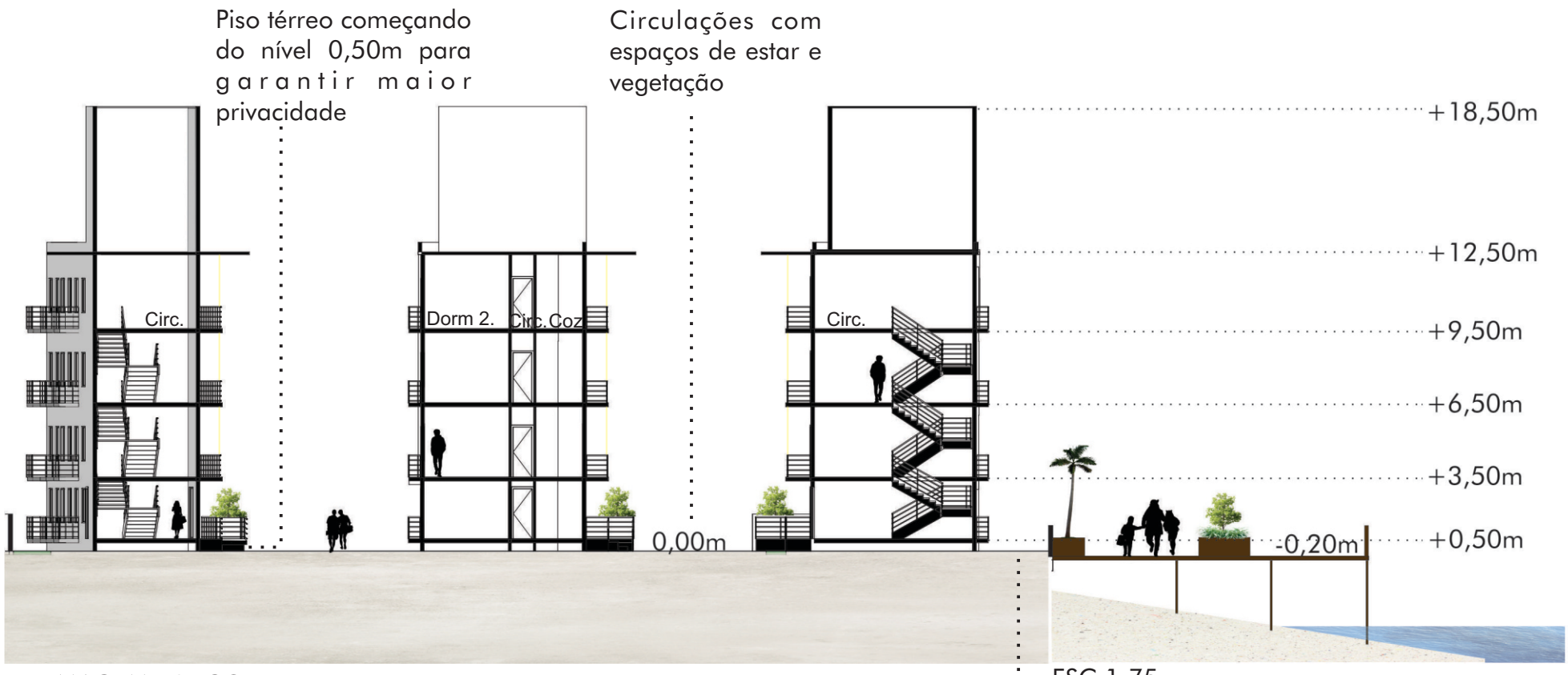


IMAGEM 73- CORTE 1-1'

ESC 1:75

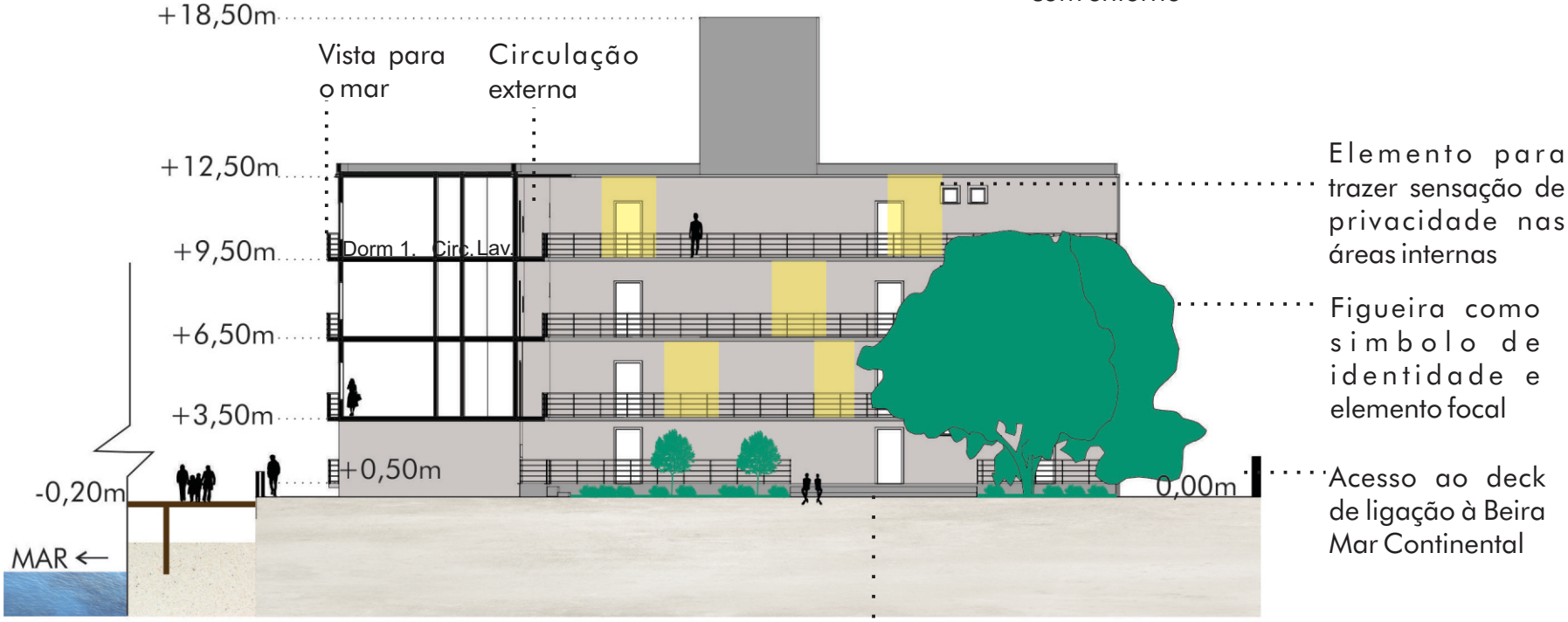


IMAGEM 74- CORTE 2-2'

ESC 1:75

HABITACÃO NA PONTA DO LEAL

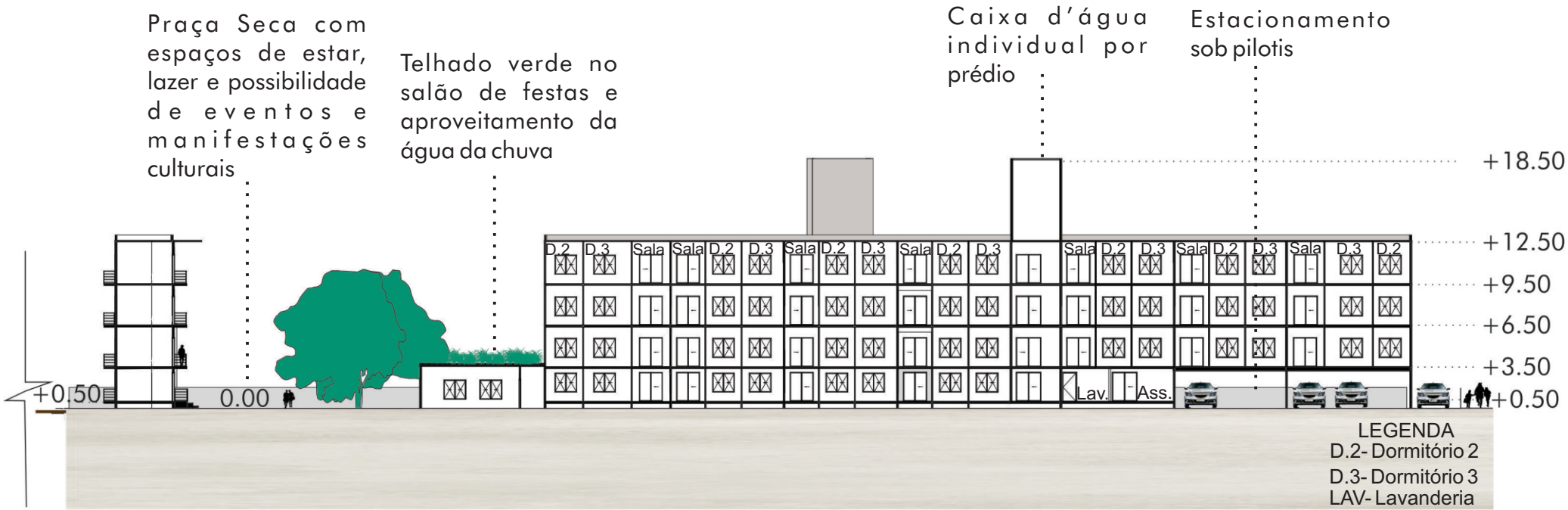


IMAGEM 75- CORTE 3-3'

ESC 1:250

7.11 ESTUDO DE FACHADAS

IMAGEM 76- Detalhe da Fachada

IMAGEM 77- Estudo de Fachadas NE e SE

IMAGEM 78- Estudo de Fachadas SO

7.12 PERSPECTIVA GERAL

IMAGEM 79- Perspectiva Geral

IMAGEM 80- Fachada Nordeste

IMAGEM 81- Perspectiva Geral com entorno

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALOMAR, Jordi; NUNES, Antônio; SUGAI,Maria. HABITAÇÃO SOCIAL E O DIREITO À CIDADE – DISPUTAS SOCIAIS PELO ESPAÇO URBANO NO BRASIL E NO EQUADOR In: Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Porto Alegre,2016. Disponível em: www.anparq.org.br/dvd-enanparq-4/SESSAO%2037/S37-01-ALOMAR%20J;%20NUNES,%20A;%20SUGAI,%20M.pdf Acesso em: 22/10/2018

BAMBIM,Rentato. Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional. Brasília: IPEA- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2015.
BONDUKI, Nabil. Habitação, estado e movimento moderno: a ação dos IAPs. In: Encontro Nacional da Anpur, Brasília,1995.

BONDUKI, Nabil (Org.). Habitat: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1996.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BOTAS, N. C. A. O papel do IAPI como empreendedor da produção habitacional seriada, e como indutor da ocupação do subúrbio carioca. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 1, 2010, Rio de Janeiro. Anais eletrônicos... Rio de Janeiro: ANPARQ, 2010. p. 1-21. Disponível em: <http://www. anparq.org.br/dvd-enanparq/ simposios/ 162/ 162-819-1-SP.pdf>. Acesso em: 03/10/2018

BURNETT, Frederico. REVISTA DE POLITICAS PUBLICAS, Universidade Federal do Maranhão. Maranhão, Julho/Dezembro 2008. V.12, nº2 – Questao urbana, moradia e gestão das cidades - Entrevista com Ermínia Maricato. p.113 ISSN-0104-8740

CARLOS, A. F., de Souza, M. L., & Sposito, M. E. (2011). A produção do Espaço Urbano - Agentes e Processos, Escalas e Desafios. São Paulo: Editora Contexto.

CASTRIOTA, L. B. (2003). Urbanização Brasileira - Redescobertas. Belo Horizonte: Editora Arte.

CASTRIOTA, L; ARAUJO, G. Patrimônio, valores e historiografia: a preservação do conjunto habitacional do IAPI. In: Arquiteturarevista, São Leopoldo, v. 5, n. 1, p.38-54, jan./jun. 2009. Disponível em: <http://www. arquiteturarevista. unisinos. br/ pdf/ 56. pdf>. Acesso em: 03/10/2018

DAVIS, M. (2006). Planeta Favela. São Paulo: Boitempo Editorial.

DIOGO, Érica Cristina. Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo. São Paulo, 2004. Disponível em: www.labhab.fau.usp.br/biblioteca/teses/diogo_mestrado_habcontexto.pdf Acesso em:22/10/2018

FERRO, Maria Carolina. Pela retomada dos programas de locação social. Disponível em: http://observasp.wordpress.com/2015/04/22/pela-retomada-dos-programas-de-locacao-social/ Acesso em: 29/08/2018.

FJP – FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Défcit habitacional municipal no Brasil. Belo Horizonte: FJP, 2013. Disponível em: http://goo.gl/bCLUPA. Acesso em: 20/11/2018

FERREIRA, A. D. (2015). Habitação de Interesse Social - Aspectos Históricos, Legais e Construtivos. Rio de Janeiro: Editora Interciência Ltda.

HYPENESS. Vila dos Idosos propõe novo concento de moradia para terceira idade em SP. Disponível em:www.hypeness.com.br/2017/09/vila-dos-idosos-propoe-novo-conceito-de-moradia-para-terceira-idade-em-sp/ Acesso em: 09/09/2018

MILANO, Joana. Um lugar paraa chamar de seu? O programa Minha casa Minha Vida e a ideologia da casa própria. Dissetação (Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

MIRANDA, R. (Outubro de 2001). Habitação Popular e Favelas em Biguaçu, Florianópolis, Palhoça e São José . Florianópolis, Santa Catarina.

O novo mapa da Ponta do Leal. (16 de Dezembro de 2013). Fonte: Floripamanha: http://floripamanha.org/2013/12/o-novo-mapa-da-ponta-do-leal/

Residencial Corruíras / Boldarini Arquitetura e Urbanismo. (Outubro de 2014). Fonte: Archdaily: https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruiras-boldarini-arquitetura-e-urbanismo

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

SANTOS,Angela, MEDEIROS, Mariana; LUFT, Rosangela; Direito À Moradia: Um Direito Social Em Construção No Brasil – A Experiência Do Aluguel Social No Rio De Janeiro. Disponível em www.en.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/viewFile/548/390. Acesso em: 09/09/2018

SUGAI, M. I. (26 de Maio de 2003). Os investimentos públicos e a dinâmica sócio-espacial na produção da segregação urbana. X Encontro Nacional da Anpur, pp. 1-19.

MARICATO, Ermínia. Contribuição para um plano de ação brasileiro. In: BONDUKI, Nabil (Org.). Habitat: as práticas bem sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1996.

MARICATO, Ermínia. Estudos Avançados 17 (48), 2003 Metrópole na periferia do capitalismo, São Paulo, Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia. Habitação e cidade. 5. ed. São Paulo: Atual, 1999. 79 p.

MARICATO, Ermínia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MIRANDA, Rogério. Caracterização do crescimento das favelas em Florianópolis como uma contribuição para o gerenciamento de projetos de habitação popular. Florianópolis, 2010. 68f. Trabalho de Conclusão de Curso – Curso Pós-Graduação em Gerenciamento de Projetos. Faculdade de Tecnologia do SENAI, Florianópolis, 2010.

PMF – Prefeitura Municipal de Florianópolis. Bases para o Planejamento Urbano Integrado de Florianópolis. Disponível em: www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/20_08_2014_9.43.21.72d1a064ccc208cda4273fc1934a3628.pdf

PMF- PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, Produto 04- Inventário de Áreas Físicas para Intervenção Habitacional. Janeiro, 2011 - Prefeitura Municipal de Florianópolis Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental.

PMF, Prefeitura Municipal de Florianópolis. Discussão Norteadora da Política Habitacional de Florianópolis, Análise Propositiva. Disponível em:www.pmf.sc.gov.br/entidades/infraestrutura/index.php?cms=planejamento+habitacional&menu=8&submenuid=390 Acesso em: 09/09/2018

PMF, Prefeitura Municipal de Florianópolis. História da Habitação em Florianópolis. Disponível em:www.portal.pmf.sc.gov.br/entidades/infraestrutura/index.php?cms=historico+da+habitacao+no+municipio&menu=7 Acesso em: 09/09/2018

PMF, Prefeitura Municipal de Florianópolis. Secretária Municipal de Infraestrutura. Diagnóstico das AIS. Disponível em:www.portal.pmf.sc.gov.br/entidades/infraestrutura/index.php?cms=diagnostico+das+ais+++2005 Acesso em: 09/09/2018

PMF, Prefeitura Municipal de Florianópolis. Secretária Municipal de Infraestrutura. Habitação de Interesse Social. Dez. de 2006. Disponível em: http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/20_04_2010_15.35.00.2c77097831c5ee4d29d3a6d07d23bead.pdf Acesso em: 20/11/2018

PMF, Prefeitura Municipal de Florianópolis. Diagnóstico das áreas de interesse social. Florianópolis, 2006. Disponível em:www.portal.pmf.sc.gov.br/arquivosarquivos/pdf/24_05_2010_17.26.43.563188c89583efcf3b79164708b3cd6c.pdf Acesso em: 22/10/2018

TRADUÇÃO MARTINS, M. J. (17 de Agosto de 2014). “Santa Madrona”. 62 Habitações Sociais / Pich-Aguilera Architects. Fonte: Archdaily: https://www.archdaily.com.br/br/625571/santa-madrona-62-habitacoes-sociais-pich-aguilera-architects

TRONCOSO, U. (Novembro de 2013). Boldarini Arquitetura projeta habitação social no Residencial Corruíras, que recebe moradores da favela vizinha, em São Paulo. Fonte: AU: http://au17.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/236/artigo300933-1.aspx

9. REFERÊNCIAS FOTOGRÁFICAS

IMAGEM 1- BOTAS, 2010 p.17
IMAGEM 2- BOTAS, 2010 p.17
IMAGEM 3- CASTRIOTA;ARAUJO,2009 p.47
IMAGEM 4- Disponível em:www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142015000100317 Acesso em 09/09/2018
IMAGEM 5- Disponível: https://rauljustelores.blogfolha.uol.com.br/2012/06/20/maluf-bnh-e-habitacao-popular/ Acesso em: 12/09/18.
IMAGEM 6- Disponível em:http://planhabdauufes.blogspot.com/2009/12/habitacao-social-no-brasil.html Acesso em: 12/09/2018
IMAGEM 7-Disponível: www.portal.mococa.sp.gov.br/publicacoes/imprimir/?codigoPublicacao=483 Acesso em: 10/09/2018
IMAGEM 8- Imagem Autoral.
IMAGEM 9- Disponível em:www.osabetudo.wordpress.com/2009/08/21/atencao-paulistas-nao-venham-morar-em-florianopolis/ (Imagem alterada pela autora). Acesso em: 10/09/18.
IMAGEM 10-Disponível em:
http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/20_08_2014_9.43.21.72d1a064ccc208cda4273fc1934a3628.pdf Acesso em:13/09/2018
IMAGEM 11- MIRANDA (2001)
IMAGEM 12- MARCHI, M. "A produção contemporânea do espaço urbano e o direito à cidade. Um estudo sobre a inserção do programa minha casa minha vida na área conturbada de Florianópolis". Dissertação de Mestrado, Universidade Federal de Santa Catarina. p.149, 2015. Imagem alterada pela autora.
IMAGEM 13-Imagem Autoral.
IMAGEM 14-Imagem Autoral.
IMAGEM 15- Disponível em:www.6sqft.com/apply-for-a-middle-income-aparment-in-east-harlems-amenity-rich-tapestry-building-from-1927month/ Acesso em:28/08/2018
IMAGEM 16- Disponível em:www1.folha.uol.com.br/ilustrissima/2015/05/1626483-contra-o-aluguel-estratosferico-nova-york-mescla-renda-alta-e-baixa.shtml Acesso em: 28/08/2018
IMAGEM 17 e 18- Disponível em:https://www.archdaily.com.br/br/785815/macrolot-e10-maast-plus-aasb-plus-toa-architectes-associes-plus-david-besson-girard Acesso em: 31/08/2018.
IMAGEM 19,20,21,22 e 23- Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/785815/macrolot-e10-maast-plus-aasb-plus-toa-architectes-associes-plus-david-besson-girard Acesso em: 31/08/2018 (Imagens alteradas pela autora)
IMAGEM 24,25 e 26- Disponível em: http://www.toa-archi.com/projets/logement/logements-zac-clichy-batignoles-75/ Acesso em: 31/08/2018
IMAGEM 27 e 28- Disponível em:www.hypeness.com.br/2018/09/vila-dos-idosos-propoe-novo-conceito-de-moradia-para-terceira-idade-em-sp/ Acesso em : 09/09/2018.
IMAGEM 29-:Disponível em:www.sul21.com.br/ultimas-noticias/geral/2016/08/vila-dos-idosos-modelo-de-politica-de-moradia-em-sao-paulo-inspira-outras-regioes/ Acesso em: 07/10/2018
IMAGEM 30,31,32 e 33- Disponível em:www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing Acesso em: 09/09/2018. Disponível em: (Imagens alteradas pela autora) Acesso em : 09/09/2018.
IMAGEM 34- Google Earth. 20/09/2018 (Imagem alterada pela autora)
IMAGEM 35,36- Imagem autoral.
IMAGEM 37- Acervo da Prefeitura Municipal de Florianópolis - Secretaria de Infraestrutura.
IMAGEM 38- Imagem autoral.
IMAGEM 39-Acervo da Prefeitura Municipal de Florianópolis - Secretaria de Infraestrutura. (Imagem alterada pela autora.)
IMAGEM 40-Acervo da Prefeitura Municipal de Florianópolis - Secretaria de Infraestrutura.
IMAGEM 41 e 42- Imagem autoral.
IMAGEM 43- Acervo da Prefeitura Municipal de Florianópolis - Secretaria de Infraestrutura.
IMAGEM 44- Google Earth. 20/09/2018 (Imagem alterada pela autora)
IMAGEM 45- Disponivel em: http://geo.pmf.sc.gov.br/ Acesso em: 20/09/2018
IMAGEM 46 e 47- Imagens autorais.
IMAGEM 48,49 e 50-Google Earth. 20/09/2018 (Imagem alterada pela autora)
IMAGEM 51,52,53,54 e 55- Google Maps. 20/09/2018
IMAGEM 56,57,58,59,60,61,62 - Imagens autorais.
IMAGEM 63- Disponível em: https://gotas2.wordpress.com/2010/02/10/high-line-inspiracao/ Acesso em: 23/11/2018
IMAGEM 64- Disponível em: http://www.lifebuzz.com/around-trees/ Acesso em: 20/10/2018
IMAGEM 65,66,67,68,69,70,71- Imagens autorais.
IMAGEM 72- Disponível em: http://nextgroup.com.br/?p=1229 Acesso: 20/11/18
IMAGEM 73,74,75,76,77,78,79,80,81- Imagens autorais.

10. ANEXOS

ANEXO I

Quadro 33: Caracterização da AIS Ponta do Leal

Fonte: COBRAPE (2007), GOOGLEEARTH, Prefeitura Municipal de Florianópolis

Descrição do Assentamento					
Nome:	**Ponta do Leal**			Tempo de Ocupação:	41anos
Área total:	0,68ha	Nº Habitações:	66	Densidade (hab./ha):	376,46
Risco					
Tipo:	Inundação	Grau de Probabilidade:	Baixo	Nº Habitações em Risco:	49
Localização					
Região:	Continente			Distrito:	Sede Continente
UEP:	Balneário			Bairro:	Balneário Estreito

Caracterização		**Morfologia:**					
Pública	x	Restinga		Duna		Mangue	
Privada		Encosta		APP		Urbanizada	
		Marg. Rio		Orla	x		

Adequação Urbanística							
Rede de Água	Sim		Não	x	Parcial		
Rede de Esgoto	Sim		Não	x	Parcial		
Rede de Elétrica	Sim		Não	x	Parcial		
Rede de Drenagem	Sim		Não	x	Parcial		
Área de Preservação	Sim	x	Não		Parcial		

Legislação					
Zoneamento Vigente:	AVL	Zoneamento Proposto PD:	ZEIS -2		
Programas Habitacionais					
Atendimento:	Sim		Não	x	Nome do Programa:
Observações					
Casas em palafita					

Na imagem ao lado estão presentes informações sobre a comunidade da Ponta do Leal em relação ao número de habitações, densidade e condicionantes.

Fonte: Prefeitura Municipal de Florianópolis. "Plano Municipal De Habitação De Interesse Social Produto 04 Inventário De Áreas Físicas Para Intervenção Habitacional" Acesso em: 09/09/2018. Disponível em: http://portal.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/pdf/11_03_2011_16.39.21.291d43b3030b85a63e1ec308d2760e7e.pdf

ANEXO II

POLÍTICAS HABITACIONAIS NA FRANÇA- FUNCIONAMENTO

HLM - Habitation à Loyer Modere - habitação a aluguel moderado.
Os organismos de HLM foram criados em 1950 num contexto em que a iniciativa privada não conseguia construir moradias em número suficiente e os cortiços se ampliavam com o crescimento populacional. O Estado, auxiliados financeiramente, confiou a organismos especializados o encargo de construir e administrar a locação para a população de baixa renda.

Os organismos de HLM se dividem em quatro grupos, um público e três privados:
HLM de direito público: Criados por iniciativa dos municípios, possuem estatutos jurídicos próprios e se aproveitam de diversos privilégios para a aplicação de políticas de habitação social; HLM de direito privado são divididos em: Sociedades anônimas de direito privado, formadas por pessoas físicas que compram ações para investir e empresas privadas, onde este investimento é uma alternativa ao pagamento da contribuição fiscal obrigatória de 1% destinada à habitação social. Assim, a HLM permite que a moradia social seja prioritariamente locativa, pois este organismo constrói, mantém e gerencia os imóveis que serão alugados para as famílias de diferentes níveis de renda.

Os governos locais
São representadas, principalmente, pelos municípios. Muitos municípios solicitam financiamento do governo central para reabilitar seus imóveis para a moradia.

Associações sem fins lucrativos
Movimento Pact-Arim (Proteção, Melhoria, Conservação e Transformação do Habitat Associação para a Restauração Imobiliária). São associações de direito privado, sem fins lucrativos, que possuem isenção de impostos, que atuam com reabilitação urbana. Os Pact-Arim têm autorização para assumir alguns serviços públicos além de qualquer trabalho decorrente de concorrência pública.

ANAH - Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
Agência Nacional para a Melhoria da Habitação é uma instituição pública nacional criada em 1971 para financiar com subsídios, obras de melhoria em imóveis privados com moradias de aluguel. Desta forma, proprietários que alugam seu imóvel de mais de 15 anos podem solicitar recursos (25% de um montante com teto fixo de obras) da ANAH para o financiamento de obras. Esse subsídio pode ser maior se o proprietário assinar um contrato com o Estado se comprometendo a oferecer seu imóvel para aluguel social. Os subsídios podem aumentar mais (de 40% a 70% do montante das obras) caso o proprietário credencie seu imóvel para receber famílias pobres designadas pelo Estado.