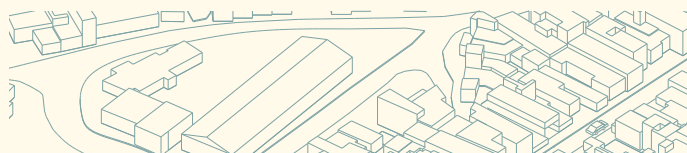
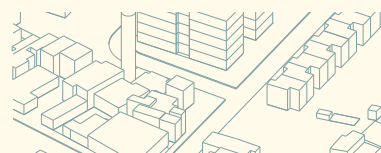
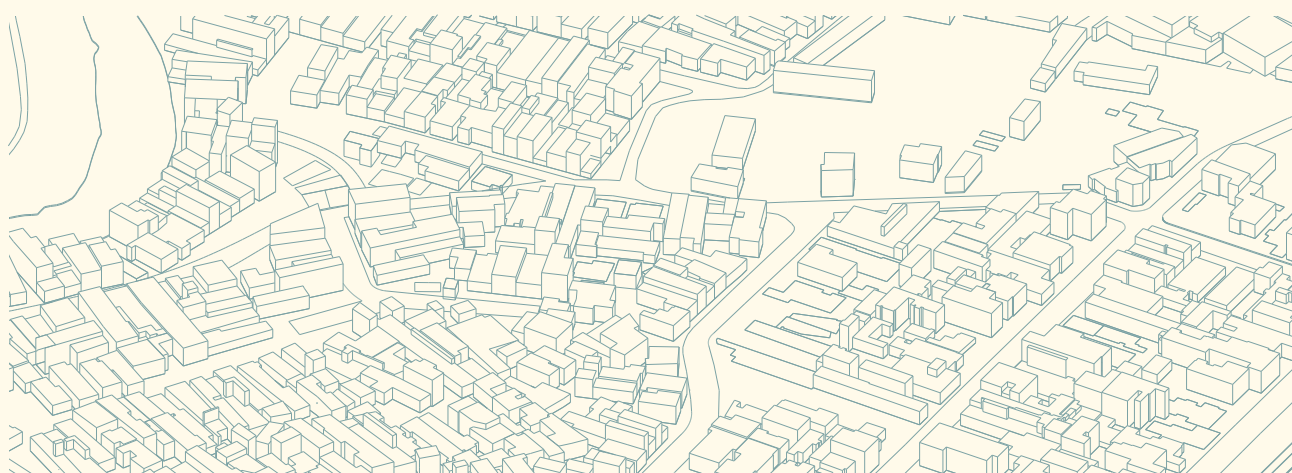
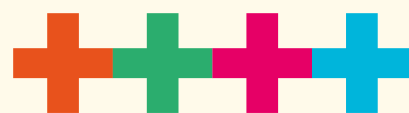


Diretrizes de Habitação de Interesse Social



no Jardim Lapena



Diretrizes de Habitação de Interesse Social no Jardim Lapena



Sumário

05	Apresentação
06	Nosso Processo
07	Conjunto de Diretrizes
08	Modelo de Gestão
20	Unidade Habitacional e Condomínio
24	Implantação e Integração com Meio Urbano
28	Anexo I Exercício de Implantação de Diretrizes

Coordenador de estudos:

Thiago Soveral

Equipe:

Ariane Pereira
Sergio Marcondes

Participantes:

Andrelissa Ruiz
Erik Cavalcante
Fabiana Tock
Fábio Tsunoda
Marcelo Ribeiro
Marco Gorini
Mariana Almeida
Taís Tsukumo

São Paulo, 2021

Apresentação

O desafio do desenvolvimento urbano sustentável do Jardim Lapenna - bairro da Zona Leste de São Paulo - carrega as adversidades e obstáculos criados e agravados desde o princípio da ocupação urbana da periferia de São Paulo e próprios do contexto das regiões periféricas metropolitanas de países em desenvolvimento de forma geral.

A despeito das ausências históricas de planejamento, participação social, infraestrutura e suas consequências sobre as vidas das pessoas, há potências no território a serem tomadas como matéria e meio de transformação social a partir do fazer e refazer urbano.

O trabalho aqui apresentado se coloca nesse contexto buscando favorecer os movimentos locais que pensam e produzem transformações no tecido urbano, ofertando contribuição para a reflexão sobre o papel da habitação no processo de desenvolvimento sustentável do bairro e sua integração aos demais eixos de bem estar urbano.

Este documento reúne diretrizes, propostas e hipóteses de implantação de novas unidades habitacionais no Jardim Lapenna, considerando aspectos de desenho urbano e arquitetura, processos pré e pós ocupação, participação social e

gestão coletiva, modelo de negócio e financiamento. O documento apresenta o resultado de 10 semanas de encontros, realizados no segundo semestre de 2020, entre um grupo formado por representantes do bairro, sociedade civil, arquitetos e urbanistas com sólida experiência no tema, conhecimento e vivência na região.

Cabe ressaltar que esse conteúdo tem abrangência específica e limitada ao Jardim Lapenna, tendo considerado portanto os elementos constituintes deste território, sua história, potência e complexidade, assim como o respectivo regramento urbano com atenção especial às normas e posturas preconizadas para o bairro pelo Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

As proposições feitas aqui são, antes de qualquer coisa, um convite ao diálogo.

Não há pretensão nesse trabalho de apresentar respostas completas ou definitivas, mas sim, um conjunto de possibilidades elaboradas especificamente para este território, amparadas em boas práticas nacionais e internacionais, que podem ser tomadas como objeto de reflexão por atores locais na busca de caminhos para o desenvolvimento sustentável do bairro.

Nosso Processo

O conteúdo apresentado aqui segue uma estrutura taxonômico que subdivide diferentes temas, assuntos e conceitos. Ao longo das subdivisões propostas, alguns desses conceitos convergiram para estratégias em comum.

A estrutura segue a seguinte hierarquia de Domínio —abordagem geral que engloba subtemas; Diretrizes de impacto — principal elemento da estrutura, que tem como objetivo definir posturas e estratégias para o futuro projeto); Premissas — conjunto de princípios desenvolvidos ao longo do processo participativo, onde foram identificados elementos estruturantes para o projeto e para a região; Precedentes — referências de boas práticas; Parâmetros — guias para a implantação dos conceitos.

1. Domínio

Define as três áreas temáticas: Modelo de Gestão; Unidade Habitacional e Condomínio; e Implantação e Meio urbano.

2. Diretriz de impacto

As Diretrizes são o ponto focal do estudo. Elas definem o direcionamento estratégico sobre cada tópico. Cada diretriz pode ser desdobrada em três subdivisões: Premissas, Parâmetros, e Precedentes. A partir desse nível acontece uma polinização cruzada, onde, por exemplo, premissas específicas podem se relacionar com diferentes diretrizes, ou onde o mesmo precedente pode responder a diferentes parâmetros.

3. Premissas

São orientações objetivas que devem ser mantidas ao longo do processo.

4. Precedentes

São boas aplicações de referências das premissas. Exemplos de boas práticas e soluções concretas para os conceitos abordados previamente.

5. Parâmetros

São hipóteses de aplicação das premissas, funcionando como guias para a execução dos conceitos.

Conjunto de Diretrizes

Domínio

Diretrizes de Impacto

1. Garantir a segurança acerca da locação dos imóveis
2. Garantir a participação social ampla e de qualidade nos processos pré e pós ocupação.
3. Zelar pela integridade e qualidade do projeto e pela soberania da gestão coletiva sobre as possibilidades de expansão e/ou reconfiguração de uso.
4. Reduzir conflitos de vizinhança.
5. Estimular a adoção de boas práticas arquitetônicas em outras residências do bairro.

Modelo de Gestão

6. Prever a possibilidade de atividades econômicas nas unidades e/ou no(s) empreendimento(s).
7. Garantir acesso à serviços básicos.
8. Reduzir custos de moradia e manutenção.
09. Reduzir o footprint ambiental.
10. Manter relações de cultura, memória e vizinhança.
11. Fomentar a ocupação dos empreendimentos por moradores de faixas diversas de renda.
12. Garantir a salubridade das unidades habitacionais.
13. Garantir segurança construtiva e resiliência.

Unidade Habitacional e Condomínio

Implantação e Meio Urbano

14. Contribuir para a segurança comunitária.
15. Favorecer a circulação de pessoas nas ruas e ativação do comércio e serviços locais.



Sobre o Modelo de Gestão e Financiamento

O conjunto de proposições apresentadas neste documento foi elaborado a partir da compreensão da habitação como um fenômeno socioeconômico complexo, cujas dimensões incluem aspectos sociológicos, econômicos, espaciais, ambientais, sociopolíticos e culturais. A construção, oferta e gestão de moradia em seus mais diversos feitios – públicos, privados ou autônomos – são elementos definidores do espaço, das relações e das condições de vida de um território.

A habitação de interesse social, em particular, foi objeto de experiências ao longo da história sob abordagens de campos ideológicos diversos, produzindo vasta matéria para observação e reflexão. Da provisão pública massiva de habitação de aluguel, presente na Europa do pós-guerra, à oferta de moradia para aquisição por meio de financiamentos imobiliários, comum nos Estados Unidos, há décadas de práticas documentadas com resultados observáveis.

O Brasil, assim como a maior parte dos países em desenvolvimento, teve ao longo de sua história a autopromoção e autoconstrução de moradia como modelo majoritário. Embora tenha havido políticas públicas habitacionais nos níveis municipal, estadual e federal, muitas com resultados considerados satisfatórios, não se pode afirmar que houve escala suficiente para fazer frente aos déficits habitacionais, quantitativo e qualitativo¹, ao longo do tempo. Hoje, o conjunto de políticas e práticas formais de construção, oferta e gestão de habitação de interesse social no Brasil é majoritariamente consonante, embora em menor escala, com os modelos que se consolidaram nos países desenvolvidos a partir dos anos 1970 e 1980. Trata-se de construção de estoque privado de moradia, com algum grau de subsídio público orientado para a oferta e não para a demanda, e disponibilização em modelo de aquisição por meio de financiamento imobiliário.

Domínio: Modelo de Gestão

¹ No Brasil, a Fundação João Pinheiro publica Estudo anual sobre o setor habitacional no país e a evolução de seus indicadores, considerando a falta ou inadequação do estoque urbano de moradias no Brasil, para unidades da Federação e regiões metropolitanas selecionadas.

É fundamental observar, ainda que não se trate de objeto de estudo nesse trabalho, a existência de auto-construção informal em larga escala como modelo dominante nas favelas e periferias brasileiras, com forte tendência de apropriação desta atividade por parte de grupos informais organizados.

As práticas formais de habitação de interesse social consolidadas no Brasil e no mundo nas décadas recentes apresentaram consequências para as condições de vida das famílias de baixa renda. A escolha pela relação de compra e venda enquanto modelo prioritário, em detrimento do aluguel, impõe dinâmicas socioeconômicas com diversos efeitos negativos observados. A natureza típica da operação consiste na aquisição de moradia pela família de baixa renda por meio de um financiamento imobiliário de longo prazo, em geral, subsidiado por capital público. Esta condição prende a família ao imóvel e à dívida, durante períodos que podem variar de 10 a 30 anos. Em geral, no início do período de financiamento a família só consegue arcar com o valor das parcelas em imóveis localizados em regiões distantes dos centros comerciais, o que contribui para a segregação socioespacial das cidades, além de submeter os moradores a longos deslocamentos casa-trabalho durante boa parte de sua vida produtiva. Outro aspecto importante é que esse compromisso de longo prazo impõe à família a permanência no mesmo imóvel, com pouca ou nenhuma possibilidade de adaptação e/ou ampliação para adequação às diversas necessidades familiares que podem surgir ao longo do período. A mesma rigidez ocorre na dinâmica econômica, já que as parcelas podem ocupar partes relevantes do orçamento familiar sem qualquer flexibilidade para adaptação a períodos de menor renda. Não raro, há cenários de inadimplência que levam à retomada do imóvel pelos financiadores e ao despejo das famílias com perda do capital investido. De modo geral, a observação dos resultados dessas práticas nas últimas décadas permite formular a hipótese de que a "hegemonia da propriedade individual escriturada sobre todas as demais formas de relacionamento com o território habitado constitui um dos mecanismos poderosos da máquina de exclusão territorial e de despossessão em marcha no contexto de expansão e desenvolvimento urbano"².

Considerada a complexidade desse fenômeno e suas diversas dimensões de análise – muitas das quais não foram abordadas neste trabalho – é possível afirmar com segurança que o conjunto de mecanismos e dispositivos em operação atualmente no Brasil não tem sido suficientes frente aos desafios de provimento de habitação para as camadas de baixa renda da população.

² ROLNIK, 2015, p.13.

Para além das questões de escala e qualidade, propomos aqui o aprofundamento da reflexão sobre os desafios da habitação de interesse social. Partimos do entendimento central de que a ocupação de terra urbana pela habitação pode ser um vetor de pleno cumprimento de sua função social levando em conta aspectos de inclusão e participação social, segurança de posse, acessibilidade econômica, integração ao tecido urbano e seus desdobramentos sobre a infraestrutura, o meio ambiente, a segurança pública, entre outros³. A habitação social pode ser compreendida como um meio de exercício do controle democrático sobre o fazer urbano⁴, ao ser tomada como objeto de ação civil, em um processo no qual comunidades e sociedade civil organizada atuam juntas para pensar, dialogar, decidir e fazer moradia.

A seguir discorreremos sobre as formas objetivas que emergem deste trabalho como hipóteses e propostas de concretização dessa visão.

Sobre o Modelo: Moradia de Aluguel

O modelo proposto para a construção de novas unidades no Jardim Lapenna é o de aluguel. A locação permite maior flexibilidade adaptabilidade, por apresentar maior capacidade de mobilidade entre unidades em ciclos de curto ou médio prazo, conforme as necessidades, recurso e configurações familiares.

Pode contribuir ainda com o controle local de preços, na medida em que garante a estabilidade dos alugueis em estoque significativo de unidades no território. Desta forma, ajuda a estabelecer uma nova dinâmica territorial de moradia, a partir desse estoque disponível de unidades com arquitetura adequada, integração e potencialização do tecido urbano, regras estabelecidas de segurança de posse, preços estáveis e condições de mobilidade e flexibilidade.

³ Nova Agenda Urbana. ONU-Habitat, 2016

⁴ HARVEY, 2012, p.61

Sobre a Gestão: Associação Civil

Este trabalho apresenta a proposta de gestão civil de moradia popular, amparado em precedentes nacionais e internacionais, buscando um caminho de evolução e ampliação da escala dessa abordagem. No modelo aqui proposto, um ente civil – uma associação sem fins lucrativos – seria o promotor e gestor das unidades habitacionais. De certo, há muito a percorrer nas definições estratégicas, operacionais e jurídicas acerca das funções, limites, interações e governança deste ente. Partimos aqui, neste documento, do estabelecimento de algumas condições de contorno a partir das quais essas definições possam emergir. Compreendemos que um ente civil existe em uma natureza institucional que o habilita social, econômica, política e juridicamente para o exercício da promoção de moradia popular de forma justa, acessível e adequada. Sem qualquer pretensão de estabelecer comparação ou juízo de valor sobre outros formatos possíveis, destacamos aqui algumas das principais vantagens desse modelo.

Sua condição enquanto entidade sem fins de lucro define inequivocamente sua orientação prioritária para a melhoria das condições de vida das pessoas em oposição ao interesse primeiro no resultado econômico. Esta qualidade ainda reduz de forma significativa os custos de transação de modo a favorecer a modelagem econômica. Ademais, seu caráter de associação civil e as possibilidades de governança decorrentes determinam um potencial de instituir uma forma de gestão coletiva, ampla, representativa e equilibrada. A Associação Civil pode constituir as bases para o exercício pleno da gestão democrática do fazer urbano, uma vez que compreenda em sua composição e governança os elementos de representação, participação social, acolhimento e tratamento de conflitos e equilíbrio de poder. Há que se destacar que o grau de maturidade necessário para tal exercício só pode ser alcançado ao longo do tempo, portanto, o desafio da gestão coletiva deve ser tomado como um processo evolutivo. Isso não deve justificar, contudo, qualquer tolhimento da voz do território e da participação social de atores legítimos em qualquer tempo. A evolução da gestão coletiva pressupõe, enquanto condição imprescindível, a participação ampla e crescente dos atores – alvos, agentes e co-agentes – da transformação social pretendida.

Sobre o Financiamento: Arranjo Financeiro Híbrido

Adotamos como estratégia de financiamento nesse modelo a solução de arranjos financeiros híbridos, também encontrados na literatura sob a nomenclatura de blended finance. O conceito¹ define formas de se combinar diferentes fontes de capital em arranjos estruturados de forma a equilibrar riscos e retorno, tornando possível a orientação de capital em larga escala para projetos de desenvolvimento. Um arranjo típico de financiamento híbrido contempla a integração de recursos de desenvolvimento (filantrópicos, públicos e de fomento) a recursos de interesse comercial (investidores institucionais, individuais, bancos, etc.) por meio de soluções reguladas, com regras estáveis e segurança jurídica.

Entendemos que um processo de urbanização sustentável pressupõe um olhar territorial amplo, que busca integrar soluções habitacionais, infraestrutura, mobilidade, desenvolvimento social e cultural, gestão ambiental, entre outras, em processos múltiplos de intervenção no longo prazo. No contexto atual, é razoável presumir que este conjunto de intervenções demande financiamento de fontes diversas. Propomos aqui a hipótese de que a orquestração institucional, jurídica e econômica desses atos de investimento, integrando diferentes tipos de recursos e fontes, pode se dar de forma a criar um ambiente seguro e atrativo para alocação de capital em larga escala. Compreendemos também que a habitação pode ser um vetor estruturante dos demais investimentos e por isso a abordamos como tema prioritário nesse documento.

A estratégia que propomos aqui para o financiamento da construção de novas unidades habitacionais no Jardim Lapenna consiste na estruturação de um CRI – Certificado de Recebíveis Imobiliários – composto por tipos de cotas específicos, com características distintas de risco e prazo, para diferentes perfis de investidores. Torna-se possível, assim, atrair recursos filantrópicos, capital de fomento² e capital paciente³ a cumprir função de anteparo habilitando a participação de capital de interesse comercial em maior escala.

1 OCDE e Fórum Econômico Mundial, 2015.

2 Capital advindo de Bancos de Fomento, Órgãos Multilaterais, Programas Governamentais, entre outros.

3 Capital advindo de investidores, institucionais ou individuais, com maior tolerância a prazo.

Na prática, o CRI estabelece uma relação de dívida da Associação Civil para com os investidores, a ser paga com os recebíveis de alugueis, na qual o patrimônio imobiliário permanece em alienação fiduciária até o encerramento do compromisso. Por se tratar de uma operação de dívida com garantia real e por contar com os ajustes proporcionados pelo arranjo de finanças híbridas, torna-se possível estruturar um CRI de prazo alongado e juros baixos se comparados às práticas usuais do mercado brasileiro. Isso permite, por consequência, praticar preços de aluguel adequados à realidade das camadas de baixa renda da população.

Cabe destacar que esse modelo dissocia por completo e em definitivo o processo de financiamento e de gestão, não havendo qualquer ascendência dos investidores sobre a administração da associação, tampouco sobre seus processos decisórios ou operacionais, sua composição e governança. Resta entre as partes somente a relação de credor e devedor, intermediada por uma Securitizadora de Valores Mobiliários e regulada pela Lei 9.514/97 e pela Instrução CVM 414/04.

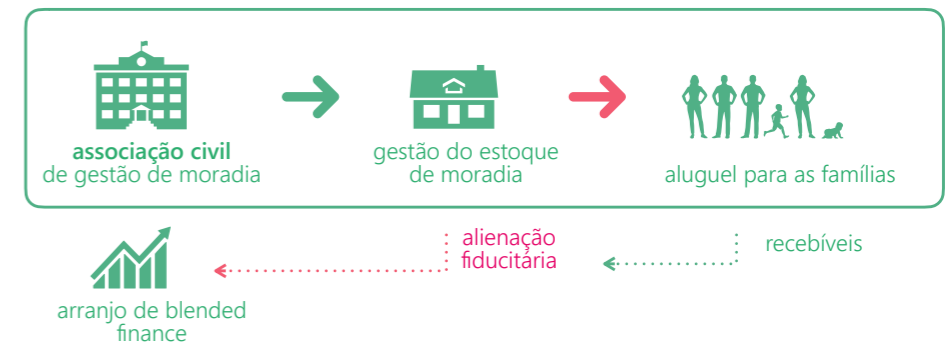
Ao fim do compromisso estabelecido pelo CRI, com a quitação total do título, a Associação passa a ser única proprietária das unidades habitacionais e, também, passa a receber a integralidade dos alugueis. Nesse momento, a Associação pode dispor desses ativos como preferir, inaugurando uma nova fase em sua trajetória com potencial de promoção de impacto social ainda mais relevante. Aqui também há um grande campo para a construção coletiva de hipóteses sobre como conduzir essa fase e utilizar os recursos. Pode-se lançar mão, por exemplo, de reinvestimento para construção de novas unidades, formas variadas de direito de compra, formas coletivas de posse, entre outras alternativas.

As proposições contidas nesse relatório devem ser entendidas como um ponto de partida, um convite ao diálogo, à crítica e à exploração de novas hipóteses pelos atores interessados no tema e/ou na região.

FASE Pré-ocupação



FASE Pós-ocupação



FASE Pós-quitação dos imóveis



Diretrizes de Impacto

As diretrizes de impacto referentes ao Modelo de Gestão buscam orientar alguns dos aspectos sociais, econômicos, políticos e jurídicos no exercício das ações de promoção e administração de moradia popular nos processos de pré e pós ocupação. Defendem instrumentos de participação popular e protagonismo da sociedade civil nas tomadas de decisão.

1. Garantir segurança acerca da locação dos imóveis;

A garantia da segurança acerca da locação dos imóveis influencia diretamente a promoção da estabilidade socioeconômica. Ela é responsável por diminuir a fragilidade da região, pois anula a possibilidade de despejos indevidos de inquilinos e a perda do imóvel por parte da associação. Facilita aspectos de controle de reajuste de preço e estabilidade de condições de renovação. Além disso, potencializam o nível de investimento na propriedade.

PREMISSAS

- 1.1 Regularização fundiária é um requisito para o certificado de recebíveis imobiliários (CRI);
- 1.2 Contratos de aluguel amparados em boas práticas internacionais de segurança de posse considerando aspectos de prazo, regra de reajuste, inadimplência, renovação e rescisão;
- 1.3 Disponibilização de mecanismos de gestão de inadimplência (garantias e seguros) com extensão de benefício ao morador;
- 1.4 Disponibilizar alternativas de direito de compra e/ou formas coletivas de posse.

2. Garantir a participação social ampla e de qualidade nos processos pré e pós-ocupação;

3. Zelar pela integridade e qualidade do projeto e pela soberania da gestão coletiva sobre as possibilidades de expansão e/ou reconfiguração de uso;

4. Reduzir conflitos de vizinhança.

A gestão e a participação coletiva, que ampliam os processos de tomada de decisão, são responsáveis por mobilizar compromissos, diversificar e dinamizar debates além do seu caráter formativo comunitário. É importante portanto, que sejam desenvolvidas estratégias que zelem, tanto pelo processo participativo quanto, garantam a sua representatividade e validem as decisões tomadas coletivamente. Essas diretrizes acabam sendo um importante instrumento para a redução de conflitos de vizinhança, onde decisões são tomadas em conjunto e cooperativamente.

PREMISSAS

- 2-4.1 Gestão pré e pós-ocupação centralizada em Associação Civil de Gestão de Moradia com processo evolutivo de gestão condominial amparado em fundamentos de participação social e gestão coletiva;
- 2-4.2 Definição de regramento específico de conduta, convívio e vizinhança com penalidades claras;
- 2-4.3 Implantação de processo de participação e controle social baseado em observação de dados e evidências;
- 2-4.4 Definição de regramento específico para alterações no imóvel ocupado e prestação de serviço de assessoria para a execução das adaptações, manutenções e reparos.

5. Estimular a adoção de boas práticas arquitetônicas em outras residências no bairro.

Para além da construção de novas habitações, pretende-se que os projetos possam funcionar como modelos de gestão, de práticas construtivas, e de repertório arquitetônico que orientem o modo de fazer local.

PREMISSAS

- 5.1 Prever a implantação de escritório modelo, prestador de serviço gratuito ou subsidiado à população;
- 5.2 Viabilizar a disponibilidade de materiais e acabamentos utilizados nas unidades no comércio local.

Domínio:

Unidade Habitacional e Condomínio

Diretrizes de Impacto

O seguinte conjunto de diretrizes busca orientar decisões de projeto que considerem novos modelos, ampliação do acesso e dinâmicas sociais da unidade habitacional.

6 . Prever a possibilidade de atividades econômicas nas unidades e/ou no(s) empreendimento(s).

Essa diretriz busca sugerir alternativas ao modelo ofertado em programas de habitação de interesse social, que em geral têm como premissa uma solução única e rígida — unidade mínima com dois dormitórios — e por isso acabam por não se adequar à variedade diferentes composições familiares e também não preveem a possibilidade da unidade abrigar atividades econômicas. Opções fundamentais para a geração de renda.

PREMISSAS

6.1 Com exceção da quitinete, as demais tipologias devem contemplar cômodos com potencial multiuso (garagem, quarto, etc) que acolham hipóteses de trabalho (escritório, salão de beleza, restaurante, atelier, confecção, entre outros). A proporção de unidades com tal previsão deve ser definida de acordo com estudos das realidades locais.

6.2 Os espaços multiuso devem prever futuras adequações de suas instalações (elétrica, hidrossanitária e etc.).

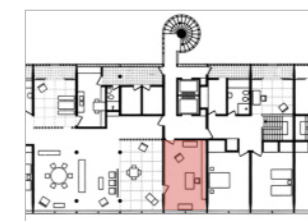
6.3 Os espaços multiuso devem, sempre que possível, prever entrada independente em relação à unidade e ao condomínio [ver figs. 3 e 4].



[1] Espaço para escritório previsto em projeto. Proposta para concurso CODHAB Sol Nascente, 2017. Fonte: Viglicca & Associados



[2] A varanda neste projeto funciona como espaço multiuso, sua posição no acesso e dimensões permitem usos tanto para lazer quanto para trabalho. Projeto para o Jardim Nazaré, São Paulo. Fonte: Viglicca &



[3] Trecho da planta dos pavimentos 1, 3 e 5 do edifício Nova Cintra. Em destaque, cômodo com acesso independente. Fonte: Acervo Casa de Lúcio Costa



[4] Cozinha associada a espaços de circulação comum permitindo uso simultâneo para o interior e exterior da unidade. Fonte: Sophie Delhay Architecte. Fotografia de Bertrand Verney

Diretrizes de Impacto

7. Garantir acesso à serviços básicos (água, energia, coleta de esgoto e resíduos);

8. Reduzir custos de moradia e manutenção;

9. Reduzir o footprint ambiental.

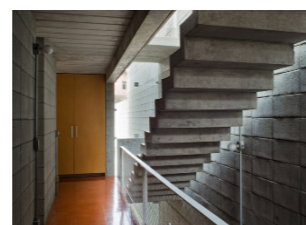
Se por um lado, estas diretrizes partem da necessidade fundamental de acesso à infraestrutura básica, por outro, levam em consideração o impacto que as despesas associadas à moradia — como com serviços de água, energia, aquisição de mobiliário, manutenção e taxas de condomínios — geram na renda dos moradores, principalmente das faixas mais vulneráveis. Diminuir esses custos significa tanto ampliar as possibilidades de acesso à unidade quanto de permanência, potencialmente reduzindo também casos de inadimplência. Além disso, busca-se reduzir o footprint ambiental a partir da implantação de estratégias sustentáveis tanto dos processos construtivos quanto no consumo de energia.

PREMISSAS

8.1 Uso de instalações hidráulicas, elétricas e de dados aparentes e/ou facilmente acessíveis. [ver figs. 5 e 18]

8.2 Uso de janelas com painéis particionados. [ver fig. 6]

8.3 Incluir, sempre que possível, mobiliário já instalado ou pré-pronto (ex.: armários, bancadas, camas, etc.). [ver fig. 7]



[5] [18] Instalações elétricas aparentes na Casa no Morro do Querosene. Fonte: Grupos. Fotografia: Nelson Kon



[6] [16] Painel de fechamento particionado na Casa 3x33. Fonte: 23 Sul. Fotografia: Pedro Kok



[7] Unidade com espaço estratégico para instalação do armário. Proposta para concurso CODHAB Sol Nascente. Fonte: Vigliecca & Associados

Diretrizes de Impacto

10. Manter relações de cultura, memória e vizinhança;

11. Fomentar a ocupação dos empreendimentos por moradores de faixas diversas de renda.

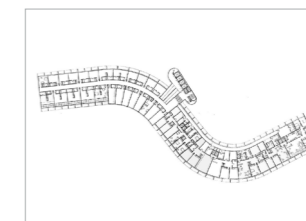
Estas diretrizes buscam promover e manter a presença de pessoas de diversos estratos sociais tanto no território quanto no empreendimento. Fomentar esse tipo de prática contribui para a ampliação da oferta de habitação adequada e bem localizada para as parcelas de baixa renda da população. Além disso, a não concentração de locatários de uma faixa de renda específica contribui também para a não formação de enclaves de segregação socioespacial. E com isso, mantém questões de vizinhança, fundamentais para diversas dinâmicas sociais locais.

PREMISSAS

10.1 Contemplar plantas de tamanhos e programas distintos no mesmo projeto. Essa alternativa funciona também como estratégia de acolhimento aos perfis de famílias em situação de coabitação levantadas durante o estudo;

11.2 Contemplar espaços comuns de acesso, convívio e lazer. É também importante que espaços como portarias, bicicletários, caixas postais, lixeiras e etc. sejam comuns para não gerar segregação no próprio empreendimento.;

11.1 Contemplar plantas de tamanhos e programas distintos no mesmo empreendimento;



[9] Cada um dos blocos do edifício Copan concentra de um a dois tipos de unidade, configurando um andar misto. Fonte: Arquivo.arq



[8] [15] Planta com variação de tipos de unidade no mesmo andar. Edifício Boulevard Kockelsheuer. Fonte: Andrew Phillips Limited



[10] A partir da implantação das edificações, são formados pátios compartilhados de acesso às unidades. Proposta para concurso CODHAB Sol Nascente. Fonte: Vigliecca & Associados

Diretrizes de Impacto

12. Garantir a salubridade das unidades habitacionais;

13. Garantir segurança construtiva e resiliência.

Estas diretrizes favorecem a promoção e manutenção da qualidade interna das unidades segundo aspectos térmicos, insolação e de ventilação. Para isso é preciso garantir a adoção de estratégias de projeto que assegurem aspectos de salubridade e conforto térmico. Além disso, a diretriz estimula estratégias que fomentem a redução do consumo de energia.

PREMISSAS

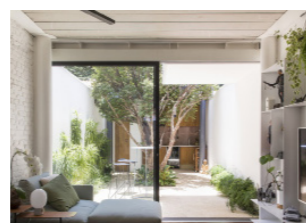
12.1 Utilizar, sempre que possível, pátios e prismas que favoreçam a ventilação, iluminação e circulação, ao mesmo tempo que inibindo o fechamento de áreas que possam prejudicar a performance, não só da unidade, como da vizinhança;

12.2 Privilegiar aberturas que garantam ventilação cruzada;

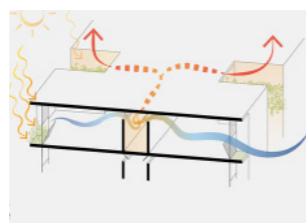
12.3 Prever a proteção das fachadas (ex.: com escadas, armários, etc) para favorecer o conforto térmico através de sombreamento e barreiras térmicas.



[11] [12] [17] O pátio no centro do edifício garante a iluminação e ventilação cruzada nas unidades. As escadas funcionam também como limitadoras de expansões dentro do pátio
Fonte: Alonso & Crippa..
Fotografia: Javier Agustin Rojas y Daniel Karp.



[13] Pátio interno na Pirajá.
Fonte:Estúdio BRA.
Fotografia: Maira Acayaba



[14] Articulação entre aberturas que possibilitam a ventilação cruzada na unidade. Proposta para concurso CODHAB Sol Nascente.
Fonte: Vigliecca & Associados

Precedentes



[15]

VARIAÇÃO DE TIPOS DE UNIDADES NO MESMO ANDAR E ESPAÇOS COMUNS DE ACESSO



[16]

PAINÉIS PARTICIONADOS ABERTURAS QUE GARANTAM VENTILAÇÃO CRUZADA



[17]

PÁTIOS INTERNOS



[18]

INSTALAÇÕES APARENTES

Domínio:

Implantação Integração com o Meio Urbano

Diretriz de Impacto

As seguintes diretrizes orientam estratégias de implantação que favoreçam o desenvolvimento de relações de integração entre projeto e meio urbano.

14. Contribuir para a segurança comunitária.

Essa diretriz considera que a fachada pode atuar como um dispositivo urbano que contribui para a segurança comunitária. Para isso são propostas estratégias de ativação no térreo mas também no restante dos andares, o que possibilita uma maior conexão da interface do edifício com a rua. A ativação ocorre tanto por meio de usos complementares aos residenciais, como serviços e comércio, no próprio empreendimento quanto da ampliação de conexões visuais.

PREMISSAS

14.1 Fachada ativa como instrumento de ativação e segurança do espaço público;

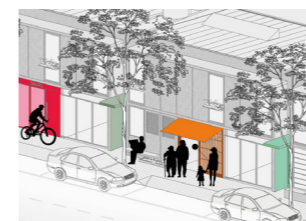
14.2 Prever iluminação acoplada na fachada;

14.3 Privilegiar a circulação externa ao empreendimento;

14.4 Evitar afastamentos frontais. Janelas devem virar, quando possível, para as ruas, estimulando a segurança.



[19] Os corredores do edifício são abertos visualmente, estabelecendo conexões com a rua. Projeto A periferia no centro: um outro olhar sobre São João de Meriti. Fonte: Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.



[20] [26] O posicionamento estratégico da área de expansão voltada para a rua permite a construção de comércios e serviços. Proposta para concurso Hector Vigliecca e equipe, 2017. Fonte: CODHAB - DF



[21] [27] Atrilados aos espaços de circulação e acesso, os espaços de convívio estão voltados para a rua, gerando conexões visuais. Projeto Machu Picchu. Fonte: Sophie DelhayArchitecte.

Diretriz de Impacto

15. Favorecer a circulação de pessoas nas ruas e ativação do comércio e serviços.

Essa diretriz busca incentivar a criação e o fortalecimento de conexões dentro e fora do bairro promovendo uma maior integração e fomento de circulação. Para isso, é importante que a localização dos edifícios privilegie associações a elementos onde as conexões físicas e visuais já são latentes como nos eixos, atravessamentos e cruzamento de ruas.

PREMISSAS

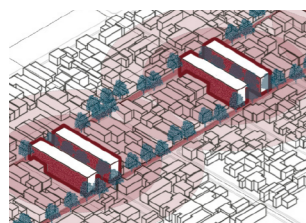
15.1 Buscar implantação estratégica de intervenções no território de modo a fortalecer eixos que fomentem a circulação de pessoas;

15.2 Estimular a circulação pelos atravessamentos (ou a criação de novos atravessamentos) que integram o bairro aos bairros vizinhos;

15.3 Implantação das edificações em locais estratégicos, como esquinas, facilitadores do atravessamento entre quadras.



[22] Ativação de esquina a partir de comércio. Restaurante La pesca. Fonte: Natura Futura Arquitetos. Fotografia: KLIWADENKONOVAS Fotografia



[23] [28] [29] A implantação das lâminas em dupla cria espaços livres para a circulação, conectores da malha. Proposta de projeto A periferia no centro. Fonte: Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.



[24] Ativação gerada pela associação entre a Ponte Luchtsingel e uma área livre. Fonte: ZUS [Zones Urbaines Sensibles]. Fotografia: Ossip van Duivenbode I



[25] A implantação do projeto promove a integração das vielas internas do tecido e gera espaços livres. Proposta para o Programa Morar Carioca. Fonte: Vigliecca & Associados

Precedentes

FACHADA ATIVA COMO INSTRUMENTO DE SEGURANÇA E ATIVAÇÃO

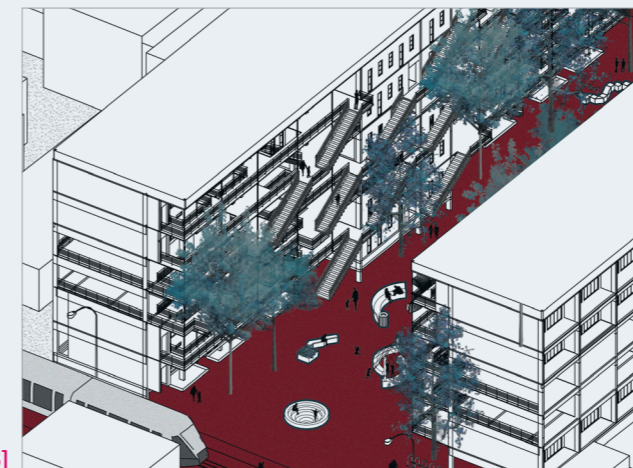
JANELAS E CIRCULAÇÕES VOLTADAS PARA A RUA



[26]



[27]

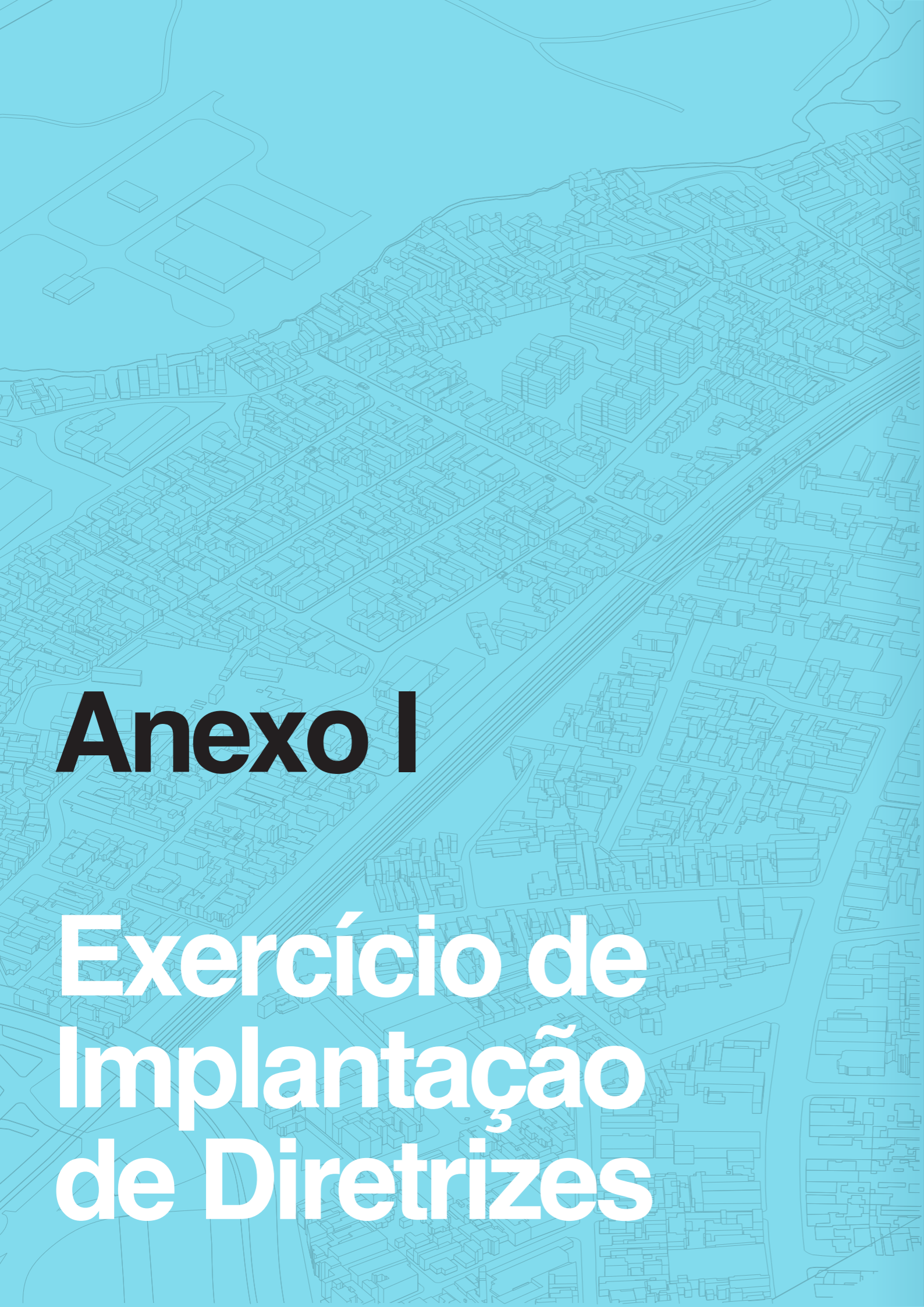


[28]



[29]

IMPLANTAÇÃO EM LOCAIS ESTRATÉGICOS DE ESTÍMULO A CIRCULAÇÃO DE PESSOAS E DE EIXOS



Anexo I

Exercício de Implantação de Diretrizes

Índice dos Exercícios

Como forma de ensaiar possibilidades de aplicação das diretrizes definidas durante o processo, foram desenvolvidos alguns exercícios que buscaram uma abordagem prospectiva.

Os exercícios foram elaborados nos debates durante e após as oficinas. Partindo dos parâmetros definidos, dos dados colhidos em campo, e do conhecimento dos especialistas, foi ensaiado a inserção de três tipologias habitacionais hipotéticas

que respondessem aos parâmetros propostos, especulando como elas poderiam orientar as diretrizes em suas diferentes escalas.

Apesar de ser importante ressaltar que esses exercícios não sejam interpretados como fases iniciais de um projeto—mas sim como parte de um processo—, essas possibilidades de implantação contribuem para a visualização de possíveis cenários, auxiliando em decisões a serem tomadas.

- 01.** Unidades habitacionais
- 02.** Ensaio de tipologias habitacionais
- 03.** Relação entre Unidades e Tipologias

01. Unidades Habitacionais

Esse exercício buscou desafiar a mais popular tipologia modelo oferecida em projetos de habitação de interesse social no país: a unidade mínima com dois dormitórios. Partindo dos perfis mais comuns na comunidade — feitos a partir de dados levantados — foram elaboradas tipologias que pudessem melhor se ajustar a cada perfil local.

Foram identificadas 4 potenciais tipologias: A T0 (unidade Tipo “0” quartos) pode ser entendida como um pequeno quitinete (≈ 17m²)

sem possibilidade de expansão ou modificação; Alternativa similar ao T1 (≈ 30m²), porém com a diferença da clara separação do quarto e sala; Já o T1+ (≈ 50m²) foi identificado para perfis que precisam de flexibilidade e/ou expansão da unidade; Essa expansão também foi definida para as tipologias T2+ / T3+ (≈ 60m²), a partir da identificação da potencial necessidade de abrigar atividades econômicas na unidade, fundamentais para a geração de renda.

LEGENDA DE DIAGRAMAS



composição dos moradores da unidade



uso da unidade para moradia



uso da unidade para moradia e trabalho



há possibilidade de expansão da unidade



não há possibilidade de expansão da unidade



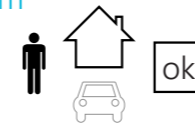
há vaga para automóvel

TIPOS DE UNIDADE

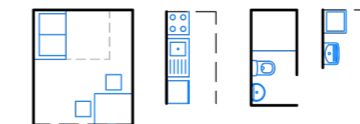
COMPOSIÇÃO DA UNIDADE

T0

AU=17,5m²



Jovem solteiro

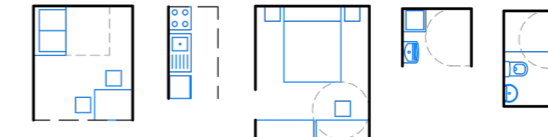


T1

AU=30m²



Idoso sozinho ou casal de idosos

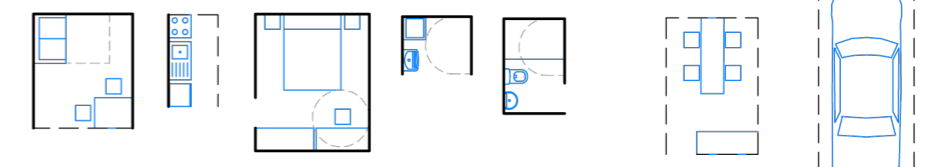


T1+

AU=52m²



Jovem casal

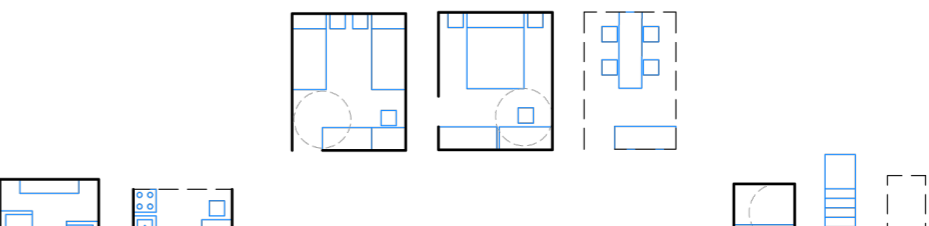


T2+ /T3+

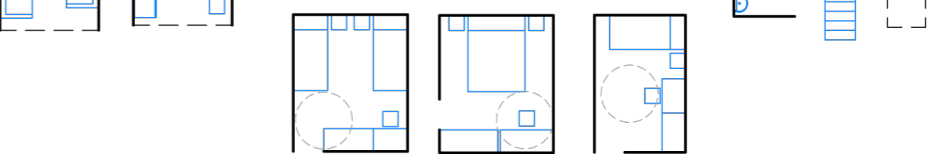
AU=62m²



Casal e dois filhos



Mãe, dois filhos e avô



02. Ensaios de Tipologias Habitacionais

Cada uma das três das tipologias selecionadas para os exercícios fazem parte do repertório elaborado e estudado durante o processo. Elas foram inspiradas nos precedentes e concentram diversas das diretrizes elencadas.

A. CASA INTERTRAVADA

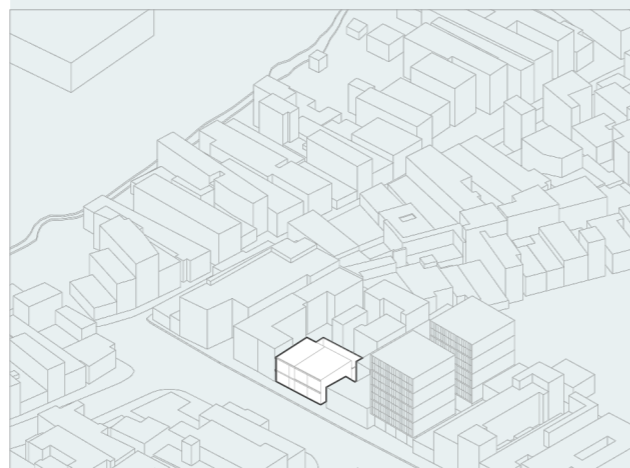
Pode ser implantada em terrenos menores, e por isso demandam menor esforço em termos de desapropriações, demolições e compra. Contudo, seu impacto na escala do território é menor. Essa tipologia combina 2 unidades no mesmo terreno e prevê em projeto a possibilidade de expansão das unidades.

FICHA TÉCNICA

Área ocupada pelo edifício:
120m² (12m x 10m)

Andares:
02

Número de unidades:
02, sendo:
1 x T1+1
1 x T2+



PRECEDENTE:

[30] Proposta para concurso Hector Vigliecca e equipe, 2017.
Fonte: CODHAB - DF

B. EDIFÍCIO

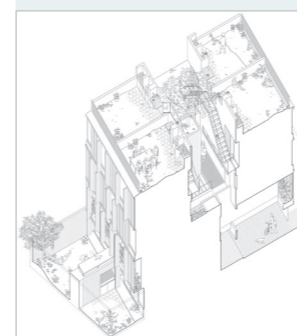
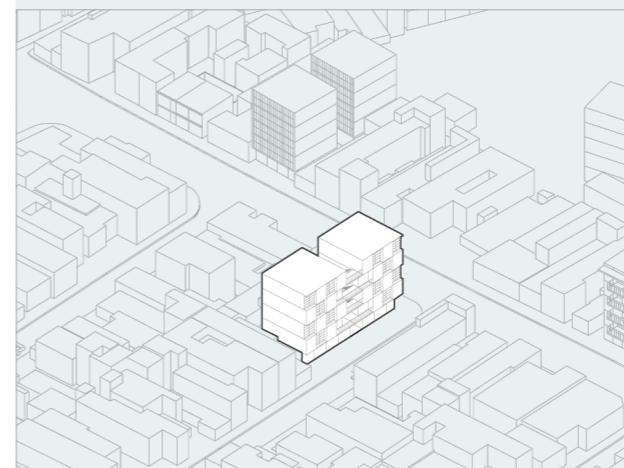
Na tipologia do edifício de cinco andares há maior possibilidade de impacto em suas diversas escalas. Permite a oferta de um maior número de moradias, mas ainda sem uma alta verticalização e interfere de forma mais significativa na escala urbana.

FICHA TÉCNICA

Área ocupada pelo edifício:
250m² (25m x 10m)

Andares:
05

Número de unidades:
24, sendo:
6 unidades T0
6 unidades T1
8 unidades T1+1
4 unidades T3



PRECEDENTE:

[31] Edifício Superí.
Fonte: Alonso & Crippa.
Fotografia: Javier Agustin Rojas y Daniel Karp.

C. TORRE

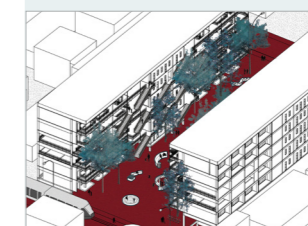
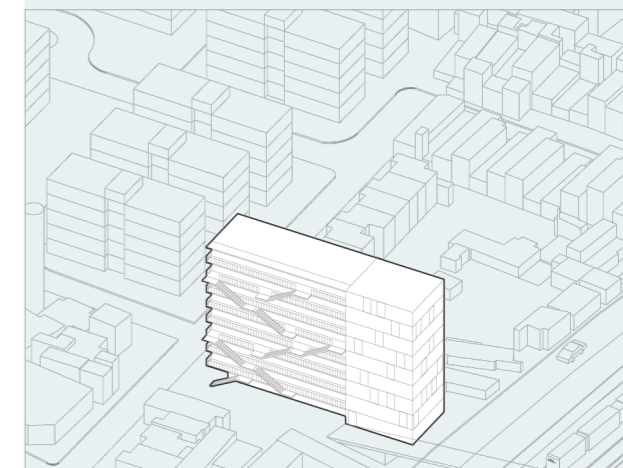
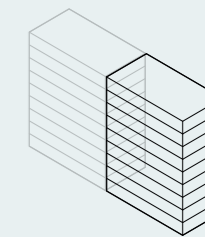
A torre vai de encontro ao incentivo à construção de HIS e densificação da região feito pelo plano diretor. A partir dela, foram feitas especulações sobre a diversidade de programas, ativação do térreo e qualificação de áreas não construídas como praças.

FICHA TÉCNICA

Área ocupada pelo edifício:
300m² (30m x 10m)

Andares:
09

Número de unidades:
36, sendo:
6 unidades T0
8 unidades T1
12 unidades T1+1
8 unidades T3



PRECEDENTE:

[32] Proposta de projeto A periferia no centro.
Fonte: Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.





03. Relação entre Unidades e Tipologias




A partir da elaboração dos dois exercícios anteriores, foi desenvolvido 'um ensaio sobre a relação entre as unidades definidas com base nos perfis levantados e as tipologias escolhidas. A correlação desses dados mostrou a "vocação" de cada tipologia. Foram consideradas questões como flexibilidade, expansão e densificação.


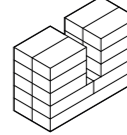
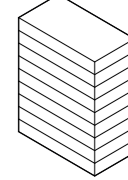
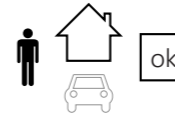




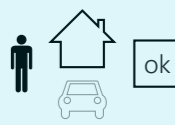





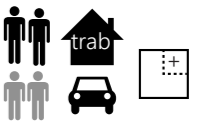

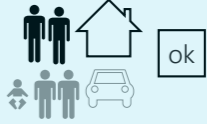
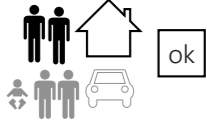
Unidades como o modelo T0, devido ao seu pequeno tamanho,

permitem uma fácil adaptação. Porém, por não prever flexibilidade ou expansão, podem ser explorados na tipologia de torre. As unidades T1 +, que preveem alguma expansão, podem ser associadas aos edifícios, que permitem possíveis adaptações e conversões. As unidades T2 +, destinadas a famílias numerosas com necessidade de ampliação e flexibilidade, podem ser mais facilmente implementadas nas casas intertravadas.

LEGENDA DE DIAGRAMAS

-  composição dos moradores da unidade
-  uso da unidade para moradia
-  uso da unidade para moradia e trabalho
-  há vaga para automóvel

-  há possibilidade de expansão da unidade
-  há possibilidade de adição de cômodo interno à unidade
-  não há possibilidade de expansão da unidade

	A. casa intertravada	B. edifício	C. torre
			
T0 Jovem solteiro 17,7m ²			
T1 Idoso sozinho ou casal de idosos 30m ²			
T1 + Casal jovem 52m ²			
T2 Casal e dois filhos 62m ²			
Mãe, dois filhos e avó 62m ²			

As áreas mais escuras da matriz mostram a maior propensão entre unidades e tipologias.

Crédito imagens:

- [1] Hector Vigliecca e equipe, 2017. Compainha de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Fed.
- [2] Jardim Nazaré, São Paulo. Vigliecca & Associados
- [3] Nova Cintra. Acervo Casa de Lúcio Costa
- [4] Sophie Delhay Architecte. Fotografia de Bertrand Verney
- [5] Casa no Morro do Querosene. Fonte:Grupos. Fotografia: Nelson Kon
- [6] Casa 3x33. 23 Sul. Fotografia: Pedro Kok
- [7] CODHAB Sol Nascente. Vigliecca & Associados
- [8] Edifício Boulevard Kockelsheuer. Andrew Phillips Limited
- [9] Edifício Copan. Oscar Niemeyer. Arquivo.arq
- [10] CODHAB Sol Nascente. Vigliecca & Associados
- [11] Superi. Alonso & Crippa. Fotografia: Javier Agustin Rojas y Daniel Karp.
- [12] Superi. Alonso & Crippa. Fotografia: Javier Agustin Rojas y Daniel Karp.
- [13] C Pátio interno na Pirajá. Estúdio BRA. Fotografia: Maíra Acayaba
- [14] CODHAB Sol Nascente. Vigliecca & Associados
- [15] Edifício Boulevard Kockelsheuer. Andrew Phillips Limited
- [16] Casa 3x33. 23 Sul. Fotografia: Pedro Kok
- [17] Superi. Alonso & Crippa. Fotografia: Javier Agustin Rojas y Daniel Karp.
- [18] Casa Havaí. Garoa + Chico Barros. Fotografia: Pedro Napolitano Prata
- [19] Projeto "A periferia no centro:um outro olhar sobre São João de Meriti", de Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.
- [20] CODHAB - DF (2017) Vigliecca & Associados
- [21] Projeto Machu Piccho: Sophie DelhayArchitecte.
- [22] Natura Futura Arquitectos. Fotografia: Kliwandenkonovas
- [23] Projeto "A periferia no centro:um outro olhar sobre São João de Meriti", de Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.
- [24] ZUS [Zones Urbaines Sensibles]. Fotografia: Ossip van Duivenbode
- [25] Programa Morar Carioca. Vigliecca & Associados
- [26] CODHAB - DF (2017) Vigliecca & Associados
- [27] Projeto Machu Piccho: Sophie DelhayArchitecte.
- [28] Projeto "A periferia no centro:um outro olhar sobre São João de Meriti", de Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.
- [29] Projeto "A periferia no centro:um outro olhar sobre São João de Meriti", de Ariane Pereira, Larissa Monteiro et al.