



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
Câmpus de Bauru



Faculdade de
Arquitetura, Artes,
Comunicação
e Design



RELATÓRIO DE PESQUISA

PARÂMETROS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NAS POLÍTICAS PÚBLICAS DOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL.

GEISE BRIZOTTI PASQUOTTO

BAURU/SP
2024

RELATÓRIO DE PESQUISA

PARÂMETROS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL NAS POLÍTICAS PÚBLICAS DOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL.

GEISE BRIZOTTI PASQUOTTO

Relatório de pesquisa do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho" - UNESP, no período de abrangência de novembro de 2022 a abril de 2024. Bolsa de Pós-doutorado – edital conjunto PROPG/PROPE nº05/2022.

Supervisora: Dra. Rosio Fernández Baca Salcedo

BAURU/SP
2024

RESUMO

A produção habitacional de interesse social é um tema com grande relevância histórica tanto no Brasil quanto no contexto internacional. Apesar disso, os resultados alcançados frequentemente não atendem às expectativas, uma vez que muitas iniciativas priorizam a quantidade em detrimento da qualidade. Desta forma, é imperativo que as políticas públicas habitacionais contemporâneas considerem os fatores físicos, sociais e simbólicos, adotando uma abordagem dialógica. Nesse sentido, a presente pesquisa de pós-doutorado, fomentada pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP – Campus Bauru, Brasil), propõe contribuir para um planejamento mais eficiente e eficaz. O objetivo do trabalho é a investigação do desenvolvimento sustentável em programas e estudos de caso de moradias sociais brasileiras por meio de dimensões/parâmetros inseridos em um *software* de análise. As dimensões escolhidas perfazem escalas de análise e de padrões sócio-culturais: i) Social, ii) Urbana, iii) Coletiva e iv) Habitacional. A primeira dimensão consiste nas relações de posse e de economicidade. A segunda dimensão relaciona-se com o entorno do conjunto habitacional e a facilidade e proximidade de equipamentos públicos comunitários e de mobilidade. A terceira dimensão tem como escopo os espaços comunitários inseridos nos conjuntos habitacionais. Por fim, a quarta dimensão, possui a menor escala de análise e refere-se à área das unidades de habitação, à acessibilidade e à adequação cultural sócio-física. Portanto, foram oito parâmetros contemplados na análise: i) Segurança de posse, ii) Economicidade, iii) Equipamentos públicos comunitários, iv) Mobilidade, v) Espaços comunitários, vi) Área mínima das unidades habitacionais, vii) Acessibilidade e viii) Adequação Cultural Sócio-física. A partir da investigação dos parâmetros foi realizada a inserção dos dados em uma Software de análise do planejamento urbano e desenvolvimento sustentável de políticas públicas em habitações de interesse social, denominado PlanHIS. O programa foi desenvolvido em Python, utilizando o *framework Django* e o banco de dados *PostgreSQL*. O *software* permitirá que pesquisadores analisem editais e estudos de caso de habitações de interesse social, oferecendo análises específicas para cada parâmetro por meio de gráficos lineares e compilando os resultados em um *radar chart*. Isso possibilitará a investigação dos programas habitacionais sob a perspectiva do desenvolvimento sustentável e da moradia adequada. Além disso, o *software* possibilitará a criação de um banco de dados, gerando uma base de informações para análises futuras.

Palavras-chave: Desenvolvimento Sustentável, Moradia Adequada, Programas de Habitação Social, Políticas Públicas.

ABSTRACT

Housing production of social interest is a topic with great historical relevance both in Brazil and in the international context. Despite this, the results achieved often do not meet expectations, as many initiatives prioritize quantity over quality. Therefore, it is imperative that contemporary public housing policies consider physical, social and symbolic factors, adopting a dialogical approach. In this sense, this post-doctoral research, supported by the Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP – Campus Bauru, Brazil), proposes to contribute to more efficient and effective planning. The objective of the work is to investigate sustainable development in programs and case studies of Brazilian social housing through dimensions/parameters entered into analysis software. The chosen dimensions make up scales of analysis and socio-cultural patterns: i) Social, ii) Urban, iii) Collective and iv) Housing. The first dimension consists of relations of ownership and economics. The second dimension relates to the surroundings of the housing complex and the ease and proximity of public community and mobility facilities. The third dimension has the scope of community spaces inserted in housing complexes. Finally, the fourth dimension has the smallest scale of analysis and refers to the area of housing units, accessibility and socio-physical cultural adequacy. Therefore, there were eight parameters included in the analysis: i) Security of tenure, ii) Economicity, iii) Community public facilities, iv) Mobility, v) Community spaces, vi) Minimum area of housing units, vii) Accessibility and viii) Cultural Adequacy Socio-physics. After investigating the parameters, the data was entered into a software for analyzing urban planning and sustainable development of public policies in social housing, called PlanHIS. The program was developed in Python, using the Django framework and the PostgreSQL database. The software will allow researchers to analyze notices and case studies of social housing, offering specific analyzes for each parameter through linear graphs and compiling the results in a radar chart. This will enable the investigation of housing programs from the perspective of sustainable development and adequate housing. Furthermore, the software will enable the creation of a database, generating an information base for future analysis.

Key-word: Sustainable Development, Adequate Housing, Social Housing Programs, Public policy.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA	8
3. MATERIAIS E MÉTODOS	9
4. MORADIA ADEQUADA E O DIREITO À HABITAÇÃO	14
5. CIDADE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	37
6. PARÂMETROS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL PARA PROGRAMAS HABITACIONAIS.....	46
7. <i>SOFTWARE</i> DE ANÁLISE DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL EM PROGRAMAS HABITACIONAIS	102
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	126
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	128
ANEXO A	140
ANEXO B	143
ANEXO C	148
ANEXO D	160
ANEXO E	176

1. INTRODUÇÃO

O processo de expansão brasileira apresenta uma estrutura fragmentada tanto social como espacialmente, característica de uma sociedade com uma grande desigualdade na distribuição de renda. Segundo Caiado e Pires (2006, p. 275) “a busca por paradigmas ou marcos teóricos referenciais que ajudem na compreensão dos novos aspectos da urbanização tem sido uma constante nos estudos sobre o tema”.

As pesquisas mais recentes, nacionais e internacionais, têm se desenvolvido principalmente a partir da análise das transformações econômicas, sociais e tecnológicas e seus reflexos espaciais nas cidades.

A segregação socioespacial da população de menores condições econômicas, em áreas específicas periféricas do território intraurbano intitulada de “urbanização dispersa” (Reis, 2006), geralmente ocasionam grandes deslocamentos pendulares para o atendimento das demandas por trabalho, educação, saúde e constitui a principal faceta espacial da exclusão social a que estão submetidos estes segmentos populacionais.

As evidências de alteração na organização funcional das cidades e metrópoles contemporâneas podem ser observadas a partir das mudanças na distribuição da população e da localização de atividades econômicas, que parecem indicar uma reestruturação do espaço urbano metropolitano.

[...] na última década intensificaram-se as tendências de reestruturação da base econômica produtiva, sendo visível a reestruturação do mercado de trabalho e a dispersão espacial das atividades produtivas e da população (Caiado; Pires, 2006, p. 276).

A estas alterações na estrutura econômica e funcional, correspondem novas formas de ocupação e apropriação do espaço. Segundo estas abordagens, a configuração socioespacial das cidades contemporâneas expressa a divisão social do trabalho na segregação residencial da nova classe emergente, na gentrificação das áreas centrais renovadas e no abandono das classes populares, tanto no que se refere à provisão de habitação quanto à provisão de infraestrutura.

A pós-modernidade, de acordo com Harvey (1989), é caracterizada por uma série de transformações nas estruturas sociais e na percepção do mundo, marcadas pela fragmentação, fluidez e diversidade. A desigualdade social e econômica evidenciada no último censo do IBGE (2020), que aponta a existência de 5,1 milhões de domicílios em condições precárias, confirma a grande disparidade existente devido ao sistema neoliberal, que, como destacado por Rolnik (2019), transformou o espaço colonizado pela lógica financeira.

Ao longo dos anos, governos e sociedade civil relutam em aceitar a formulação de uma agenda de inclusão que contemple as comunidades menos abastadas socialmente, bem como a sua importância para a valorização humana. Contemporaneamente, nota-se que a pauta política das temáticas sociais, especialmente na América Latina, obteve avanços significativos em busca de sociedades mais justas e igualitárias, no sentido de fomentar políticas que propiciaram maiores incentivos ao crescimento social e econômico sustentável, buscando atender àqueles que, historicamente, foram relegados socialmente.

Os avanços e as novas tratativas governamentais, em conjunto com organismos internacionais, discutidas e efetivadas em documentos oficiais, como a Agenda 21 e os Objetivos de Desenvolvimento do Milênio 1990-2015, deram nova perspectiva de mudança à realidade, em uma tentativa de adoção de políticas públicas inclusivas, como bem explica os estudos da Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL, 2016, p. 15), exposto em *“La matriz de la desigualdad social en América Latina”*. Em 2015 também foi elaborada pela Assembleia Geral da ONU a Agenda 2030, que é uma indispensável ferramenta de inclusão sustentável da sociedade, que objetiva a erradicação da pobreza e a promoção de uma vida digna para todos os habitantes. Estes ferramentais auxiliam em uma análise sobre indicadores para as políticas públicas que buscam uma nova visão do futuro, com mais inclusão.

Portanto, a pesquisa de Pós-doutorado visa propor parâmetros de desenvolvimento sustentável que subsidiem as políticas públicas dos Programas de Habitação Social. O desenvolvimento sustentável nesta pesquisa enfocará a dimensão social, que relaciona-se com a moradia adequada e qualidade de vida para os habitantes.

Esta proposta faz parte de um Projeto de Pesquisa maior intitulado “Morar no Centro Histórico de São Paulo (SP): Linguagem de Padrões para a Qualidade de Vida e Sustentabilidade da Habitação Social”, cadastrado no CNPq, sendo a pesquisadora responsável a Profa. Assoc. Rosio Fernández Baca Salcedo (bolsista PQ do CNPq), coordenadora aos anexos dos convênios da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP) com a Universitat Politècnica de Catalunya (UPC), Espanha (convênio em renovação) e com a Universidad Nacional del Litoral de Santa Fé, Argentina (UNL), e conta com os pesquisadores associados ao projeto: Prof^a. Dr^a. Magdalena Saura Carulla e o Prof. Dr. Josep Muntañola (docentes membros do grupo GIRAS – UPC), Espanha e o Prof. Dr. Marcelo Zarate, docente da UNL, Argentina, coordenadores dos anexos aos convênios pelas suas universidades.

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA

Segundo a *Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge* (McKinsey Global Institute, 2014), são 330 milhões de famílias em todo o mundo que vivem hoje em moradias abaixo do padrão adequado. A Organização das Nações Unidas (ONU, 2015) adverte que sem o empenho dos governos e outros agentes do espaço urbano os dados de más condições de moradia e de saúde nos próximos anos será alarmante.

No Brasil, o número de distritos localizados na extrema periferia cresceu de forma alarmante. Segundo Maricato (2001, p.138) “essa tendência contraria uma orientação mais racional e adequada para o desenvolvimento urbano”. A extensão horizontal das redes de infraestrutura nesta tipologia de assentamento é mais cara devido à distância a ser percorridas. A circulação dos moradores se torna mais complexa e impõe um pesado ônus, pois obriga a passarem muitas horas do dia no deslocamento para o emprego (Villaça, 2001). Em contraponto, os bairros centrais apresentam significativa ociosidade em sua infraestrutura nos horários não comerciais, além da ausência de moradores gerarem um abandono da área à noite ocasionando insegurança (Jacobs, 1961; Maricato, 2001).

Desta forma, investigar os parâmetros de moradia adequada é essencial para embasar e direcionar políticas públicas no Brasil por motivos de ordem social, econômica e de desenvolvimento urbano.

Primeiramente, a moradia adequada é um direito humano fundamental reconhecido internacionalmente, conforme a Declaração Universal dos Direitos Humanos e o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Portanto, a compreensão dos parâmetros que definem uma moradia digna é fundamental para garantir o cumprimento desses direitos no contexto brasileiro. Além disso, políticas públicas eficazes relacionadas à moradia adequada podem contribuir significativamente para a redução das desigualdades sociais e para a promoção da inclusão social. Através do acesso a moradias dignas, as famílias podem melhorar sua qualidade de vida, saúde e bem-estar, impactando positivamente a sociedade como um todo.

Do ponto de vista econômico, investir em moradia adequada pode gerar benefícios consideráveis, como a geração de empregos na construção civil e o estímulo à economia local. Além disso, a melhoria das condições de moradia pode contribuir para a redução de gastos com saúde pública, uma vez que moradias inadequadas estão frequentemente associadas a problemas de saúde.

Por fim, do ponto de vista do desenvolvimento urbano sustentável, a adoção de parâmetros de moradia adequada nas políticas públicas pode contribuir para a redução do *déficit* habitacional, para a promoção de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e para a preservação do meio ambiente.

Portanto, estudar os parâmetros de moradia adequada é crucial para embasar a formulação de políticas públicas eficazes que promovam o direito à moradia digna, contribuam para a redução das desigualdades sociais, estimulem a economia e promovam um desenvolvimento urbano sustentável no Brasil.

Desta forma, o presente estudo tem como objetivo principal a proposição de parâmetros de sustentabilidade aplicáveis a programas de habitação social, fundamentada em uma revisão abrangente da literatura nacional e internacional que aborda questões relacionadas às cidades contemporâneas, sustentabilidade, moradia adequada e padrões socioculturais.

A partir da definição de dimensões e parâmetros, foi realizada a sua integração ao Programa de Análise do Planejamento Urbano e Desenvolvimento Sustentável de Políticas Públicas em Habitações de Interesse Social, conhecido como PlanHIS. Esse programa foi concebido para possibilitar que pesquisadores e profissionais da área analisem editais e estudos de caso específicos relacionados a habitações de interesse social.

3. MATERIAIS E MÉTODOS

O método baseiou-se na fundamentação filosófica e teórica da Dialogia na Arquitetura, segundo os conceitos de dialogia e cronotopo de Bakhtin (2003), hermenêutica e narratividade de Ricoeur (2002), topogênesis de Muntañola (2000; 2002).

Muntañola (2000, p. 12) busca fundamentos de uma dialogia entre texto (arquitetura) e contexto, onde o contexto é para o texto o lugar da dialogia e ressalta ainda que, a arquitetura pressupõe uma intenção de se comunicar, não individual, mas social, sendo a arquitetura dialógica a resposta sociofísica ao lugar. A comunicação da arquitetura com seu contexto não é estática, é dinâmica, e transcorre em uma dimensão cronotópica.

Portanto, uma boa arquitetura, ou seja, uma arquitetura dialógica é realizada em uma relação cronotópica do texto (objeto arquitetônico) com o seu contexto (entorno,

ambiência), nas dimensões tempo-espço *ricoeurianas* (Ricouer, 2002), que são: a prefiguração, a configuração e a refiguração. Muntañola (2007) relaciona as dimensões ricoeurianas na arquitetura como sendo, o projeto, a construção e ou uso social ou percepção dos usuários, articuladas com as três dimensões dialógicas da vida humana, que são: a estética, a ética e a ciência.

A noção de estética, sob a ótica dialógica, apoia-se na poesia e na retórica. O lugar, em constante transformação, se estrutura em poesias e retóricas em função da cultura e da história. Para o entendimento da ética na arquitetura dialógica é preciso aceitar as diferenças entre lugares, pessoas, culturas e valores. Não há ética em projetos que padronizam os espaços sem considerar as diferenças e as semelhanças, o “eu” e o “outro”. Os lugares idênticos, aqueles que podem ser construídos em qualquer parte do planeta, tornam-se insignificantes (sem significado) e, portanto, monológicos.

Neste sentido, a pesquisa compreende três fases: i) Revisão da Literatura, ii) Parâmetros do Desenvolvimento Sustentável e iii) Desenvolvimento do *Software* PlanHis.

A primeira, revisão da literatura internacional e nacional, abordou temas como: Cidades e Moradia (Pallasmaa, 2016; Rifrano, 2006; Nações Unidas 1991, 2009; Salcedo, 2023; Maricato, 2001; Villaça, 2001; Bonduki, 1998, 2004, Rolnik, 2019, Harvey, 1989), Linguagem de Padrões Culturais (Rapoport, 1969, 2003; Alexander, 1979, 2013; Salíngaros, 2010) e Desenvolvimento Sustentável (ONU, 1992, 2015; Romero, 2003, 2007; Leite, 2012).

Para a segunda fase foram elencadas dimensões que perfazem escalas de análise e de padrões socioculturais. A primeira dimensão relaciona-se com o aspecto social e consiste nas relações de posse e de economicidade. A segunda dimensão, urbana, relaciona-se com o entorno do conjunto habitacional e a facilidade e proximidade de equipamentos públicos comunitários e de mobilidade. A terceira dimensão tem como escopo os espaços comunitários inseridos nos conjuntos habitacionais. Por fim, a quarta dimensão, possui a menor escala de análise e refere-se à área das unidades de habitação, à acessibilidade e à adequação cultural sócio-física (Figura 1).

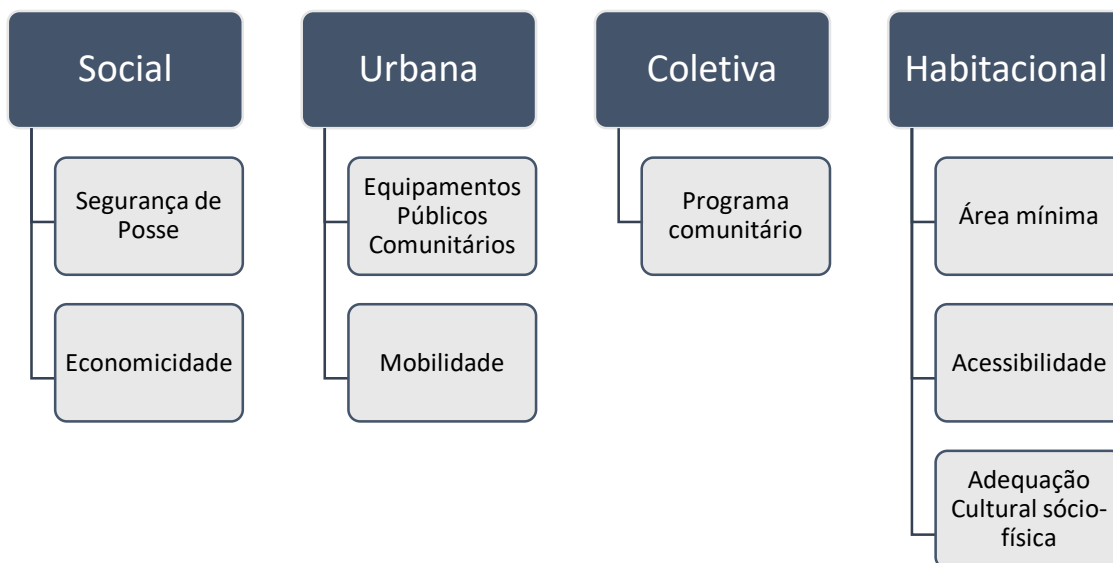


Figura 1 – Dimensões e Parâmetros de análise.
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Desta forma, foram escolhidos oito parâmetros distribuídos pelas quatro dimensões, são eles: i) segurança de posse, ii) economicidade, iii) localização dos equipamentos públicos comunitários, iv) mobilidade, v) programa ou espaços coletivos, vi) área mínima das unidades de habitação, vii) acessibilidade, viii) adequação cultural sócio-física.

Na dimensão social, para o parâmetro de “segurança de posse” foram utilizadas as questões abordadas no Comentário Geral nº 4 da Organização das Nações Unidas (United Nations, 1992) realizado em função do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) e no relatório temático (A/HRC/25/54) sobre segurança de posse dos pobres urbanos (Rolnik, 2014a) exposto em 2014 na 25ª Sessão do Conselho de Direitos Humanos da ONU pela professora Dra. Raquel Rolnik. Também foram levados em consideração as modalidades de segurança de posse como a casa própria, o aluguel social, o abrigo temporário, e novas formas de habitação social (algumas ainda não utilizadas no Brasil, mas que estão sendo aplicadas em outros países da América do Sul, fato este que evidencia um potencial uso em solo brasileiro).

No parâmetro de “economicidade”, além do Comentário Geral nº 4 (ONU, 1991), foram utilizados a Lei Brasileira do Comprometimento da Renda Nº 8.692 (Brasil, 1993) e o relatório do Grupo de Trabalho “Direito Humano à Moradia Adequada” (Brasil, 2013) com base no Decreto 591. Outro fator que determinou as porcentagens foi a análise de programas habitacionais brasileiros, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o decreto n. 44.594/2004, o Programa de Locação Social e o Programa Pode Entrar.

Na dimensão urbana foram levados em consideração a existência de uma preocupação com o entorno e a disponibilidade de infraestruturas relacionadas com equipamentos de cultura, lazer, esporte, educação, saúde e mobilidade. Para chegar em um número ideal (distância ótima em relação à moradia e o equipamento), foram analisados diversos autores, instituições e planos diretores, como: Ferrari (1977), Prinz (1986), Gonzalez (1994), Moretti (1997), Campos Filho (2003), Pitts (2004), Guimarães (2004), Goiânia (2007), Castello (2008), Gouvea (2008), Rolnik (2014b) e Caixa (2023).

Para a dimensão coletiva foram levados em consideração os ambientes que possuem um aspecto comunitário. Tanto no edital, quanto no objeto de estudo, é importante a identificação de quais programas são inseridos para fomentar a sociabilização dos moradores. Para tanto, foram analisados diversos exemplos de habitações com áreas comuns, tanto em habitações usuais (French, 2009), como em habitações realizadas por cooperativas (Lorente et. al., 2023), além de editais ou programas de Habitação de Interesse Social (HIS).

A dimensão habitacional possui o maior número de parâmetros, embora questões construtivas e padrões culturais não serão enfocadas neste trabalho. O parâmetro inicial aborda a área das unidades habitacionais, um tema de relevância atual devido à tendência de redução das dimensões das habitações e da falta de uma legislação específica. Portanto, para a identificação do valor ideal, foram utilizadas informações de pesquisadores (Blachere, 1967; Portas, 1969; Pedro, 2002; Rosso, 1980; Silva, 1982; Boueri, 1989), países (Brasil, França, Holanda, Dinamarca, Itália, Espanha, Argentina) e instituições (BID, UIOF, IPT, ABNT).

O segundo parâmetro relacionado à dimensão “habitação” é a questão de acessibilidade. Como fonte foram utilizados a NBR9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (ABNT, 2020), o Decreto nº 6.949 (Brasil, 2009) e o Decreto n. 9.296 (Brasil, 2018) que regulamenta o art. 45 da Lei nº 13.146 de 2015 (que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência). Também foram adotadas as questões relativas ao desenho universal (Cambiaghi, 2017; Governo do Estado de São Paulo, 2010).

O terceiro e último parâmetro relacionado à dimensão “habitacional” é a questão da adequação cultural sócio-física. Nesta área foram analisadas as pesquisas de Portas (1969), Silva (1982), Pedro (2000, 2002) Boueri (2008), Palermo (2009), Montaner (2011), Amorim et. al. (2015) e a norma brasileira 15.575 (ABNT, 2013).

Após a análise dos parâmetros e a definição de valores “ideais”, foi possível desenvolver um *software* para a avaliação do desenvolvimento sustentável de

programas habitacionais. Este *software* foi criado utilizando Python, com o auxílio do *framework* Django e o banco de dados PostgreSQL. O programa foi projetado para permitir que pesquisadores analisem editais e estudos de caso de habitações de interesse social (Figura 2). Ele oferece análises específicas para cada parâmetro e compila os resultados em um *radar chart*. Dessa forma, é viabilizada a investigação dos programas habitacionais sob a ótica do desenvolvimento sustentável e da moradia adequada. Além disso, o *software* possibilita a criação de um banco de dados, o que gera uma base sólida de informações para análises futuras.

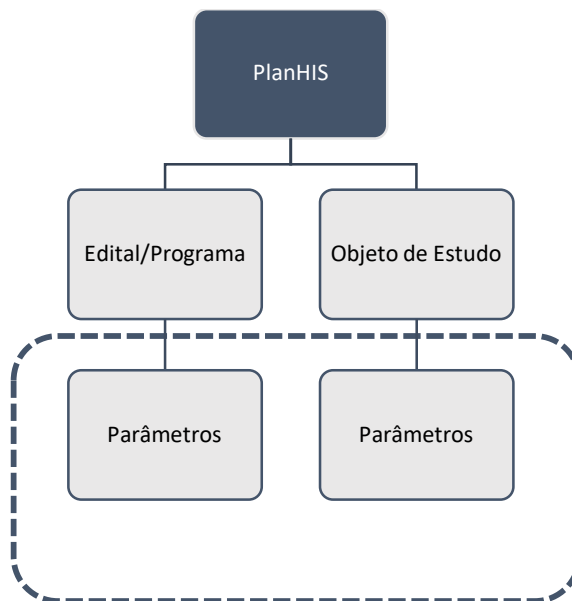


Figura 2 – Programa de análise do planejamento urbano e desenvolvimento sustentável de políticas públicas em habitações de interesse social - PlanHIS.
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

4. MORADIA ADEQUADA E O DIREITO À HABITAÇÃO

A qualidade de vida, a moradia adequada e a sustentabilidade habitacional são alcançadas quando as necessidades, expectativas e cultura dos moradores são atendidas, ou seja, quando são criados padrões físicos que correspondem à realidade cultural dos moradores.

Conforme Pallasmaa (2016, p. 14), a habitação possui uma psicologia e uma alma, proporcionando não apenas um local de moradia, mas também qualidades que vão além do formal e quantificável. O lar é uma habitação individualizada, sendo uma expressão da personalidade, hábitos, costumes, crenças e cultura (Pallasmaa, 2016, p. 14-16). É crucial que, durante o processo de projeto e construção do conjunto habitacional e das unidades de habitação, a participação dos futuros moradores seja incluída para garantir que suas necessidades, expectativas e aspectos culturais sejam considerados.

A habitabilidade existe quando o morar ou habitar é sentir-se em casa. “Morar, sinônimo de habitar, é a característica fundamental do homem como ser-no-mundo; é mais do que estar sob um abrigo; é estar enraizado em um lugar seguro e pertencer àquele lugar” (Rifano, 2006, p.63).

A habitação é o produto mais típico do desenho vernacular; portanto, é mais influenciado pela cultura e varia com a cultura (Rapoport, 2003, p.37). Portanto, a qualidade de vida, a moradia adequada e a sustentabilidade da habitação são adequadas quando são atendidas as necessidades, expectativas e cultura dos moradores, ou seja, quando se criam padrões físicos que correspondam a realidade cultural dos moradores.

“Cada padrão descreve um problema que ocorre repetidas vezes em nosso meio ambiente e então descreve o ponto central da solução do problema, de modo que se possa usar a mesma solução milhares de vezes, mas sem jamais ter de repeti-la” (Alexander, 2013). Com relação à habitação, os acontecimentos dos moradores podem ser classificados em padrões domésticos, comunitários e urbanos.

Os padrões domésticos são realizados pelos membros da família ao interior da unidade de habitação, referem-se a aquelas atividades e aos lugares onde acontecem, como: dormir, descansar, preparar alimentos, consumir alimentos, lavar a roupa e secar a roupa, guardar os alimentos, estudar, trabalhar, receber aos parentes, receber aos amigos, tomar banho, lavar as mãos, escovar os dentes e realizar funções fisiológicas, etc. É importante saber sobre cada uma de estas atividades, em que lugares e em quais condições são realizadas.

Nos conjuntos habitacionais deve haver uma diversidade de tipos de habitação que abriguem as atividades e expectativas dos moradores com espaços confortáveis, flexíveis para permitir arranjos diversificados, dando aos moradores a liberdade sobre a adequação e arranjo dos espaços de acordo as suas necessidades, modificação das fachadas.

Os padrões comunitários se referem aos acontecimentos realizados nos espaços coletivos, no interior do conjunto habitacional como: conversar com os vizinhos, brincar com as crianças, praticar esporte, contemplar, reunir-se com os amigos, reunir-se com os vizinhos, reunir-se com os parentes, etc. Também, é importante saber quais acontecimentos são realizados nos espaços coletivos, em que lugares e condições físicas acontecem.

E os padrões urbanos são os acontecimentos realizados fora do conjunto habitacional, no contexto do conjunto residencial, seja o bairro ou a cidade. Acontecimentos como acessar aos equipamentos e serviços coletivos (educação, saúde, lazer, cultura, pontos de ônibus e/ou metro). É importante saber a que distancia desde o conjunto habitacional estão os equipamentos e serviços coletivos, quais são as condições físicas do percurso (calçada, cruzamento das ruas, pontos de ônibus e metrô, acessibilidade aos equipamentos, etc.).

A casa é o núcleo inicial do urbanismo; ela protege o crescimento do homem, abrigando as alegrias e dores de sua vida. “Se ela deve conhecer interiormente o sol e o ar puro, deve também prolongar-se exteriormente em diversas instalações comunitárias” (CIAM, 1933 *apud* Cury, 2004, p.62). Portanto, a qualidade da habitação não se limita à unidade e ao conjunto habitacional, estendendo-se ao seu contexto, bairro, centro histórico e cidade, através da oferta de equipamentos e serviços coletivos.

4.1.O DIREITO À MORADIA E O CONTEXTO BRASILEIRO

As práticas do sistema neoliberal resultaram na consolidação de sociedades com grandes desigualdades, onde a maioria da população não é atendida em necessidades básicas e onde a falta de moradia acessível tornou-se um dos principais problemas sociais (Maricato, 2001).

Em diversos países, milhões de pessoas vivem em condições de risco para a saúde, em assentamentos informais, favelas superlotadas, em situação de rua ou em outras condições de desrespeito aos direitos e à dignidade humana. Outros milhões de pessoas, a cada ano, são despejadas de suas casas, ou ameaçadas de serem forçadamente removidas. Além disto, as guerras, guerrilhas, conflitos políticos, fome,

etc, tem levado milhares de pessoas a migrar de seus lugares de origem para outros mais seguros, procurando melhores condições de vida.

No Brasil, é possível observar que, com exceção de 2010¹, o *déficit* habitacional fica entre 5,5 e 6,0 milhões de residências, não sendo possível, portanto, determinar uma queda significativa (Figura 3).

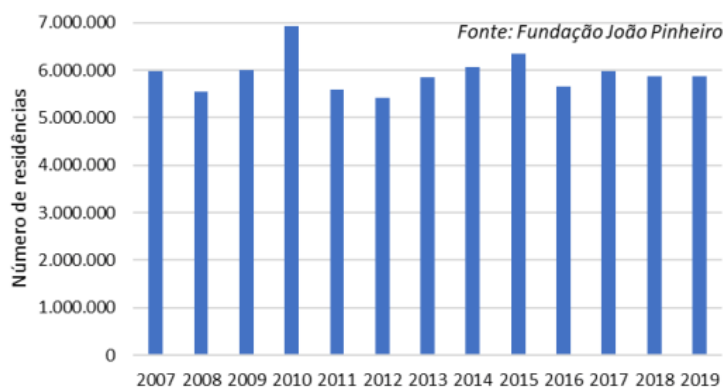


Figura 3 – Déficit Habitacional no Brasil.
Fonte: Fundação João Pinheiro (2019).

O *déficit* e os problemas de habitação, só podem ser resolvidos se considerarmos que habitação é função básica do ser humano. Os seres humanos precisam de lugares onde possam se sentir em casa, seguros, protegidos das condições climáticas desfavoráveis (frio, calor, chuva, ventos e neve), resguardados dos perigos da natureza e da rua, livres de ameaça, que possam descansar, interagir com privacidade e expressar sua individualidade.

A essência do habitar é viver satisfeito em lugares ou habitações com espaços construídos e tecnologias adequadas ao serviço social, confortáveis, seguras, saudáveis, integradas no contexto imediato, adequadas às condições físico-geográficas e à realidade cultural de seus usuários (Salcedo, 2011, p. 163).

A sustentabilidade é ação que complementa a moradia adequada. De acordo com o Relatório *Brundtland* (Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, 1988), o desenvolvimento sustentável é um processo de transformação no qual a exploração dos recursos, a direção dos investimentos, a orientação do desenvolvimento tecnológico e a mudança institucional se harmonizam e reforçam o potencial presente e futuro, tendo em vista atender às necessidades e aspirações futuras. Desenvolvimento sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade de atender as necessidades das gerações futuras.

¹ O dado de 2010 difere dos demais pois foi calculado com base no censo daquele ano, ao passo que os dados dos outros anos se basearam na PNAD (Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios).

A moradia adequada, a qualidade de vida urbana e a sustentabilidade social dependem muito da capacidade do governo federal, estadual e local de planejar, estruturar e controlar o território da cidade para implementar políticas e fiscalizar o cumprimento da regulação urbana, bem como sua capacidade de investir em habitação, equipamentos, serviços e infraestrutura urbana (Mendonça, 2006).

4.2. LEGISLAÇÃO E PROGRAMAS DE HABITAÇÃO NO BRASIL

O direito à moradia é essencial à dignidade da pessoa humana. No entanto, embora seja um direito autônomo, sua ausência impede o exercício de outros direitos básicos como saúde, educação, trabalho e lazer.

Em 1948 foi aprovada a Declaração Americana dos Direitos e Deveres do Homem² (DADH). Este foi o primeiro instrumento internacional que declara direitos humanos, mencionando a habitação sob vários assuntos, mas sem se referir explicitamente ao direito à moradia (Quadro 1).

Quadro 1: DADH – Trechos do Capítulo Primeiro – Direitos.

Direitos	Artigos
Direito de residência e trânsito.	Artigo VIII. Toda pessoa tem direito de fixar sua residência no território do Estado de que é nacional, de transitar por ele livremente e de não abandoná-lo senão por sua própria vontade.
Direito à inviolabilidade do domicílio.	Artigo IX. Toda pessoa tem direito à inviolabilidade do seu domicílio.
Direito à preservação da saúde e ao bem-estar.	Artigo XI. Toda pessoa tem direito a que sua saúde seja resguardada por medidas sanitárias e sociais relativas à alimentação, roupas, habitação e cuidados médicos correspondentes ao nível permitido pelos recursos públicos e os da coletividade.
Direito de propriedade.	Artigo XXIII. Toda pessoa tem direito à propriedade particular correspondente às necessidades essenciais de uma vida decente, e que contribua a manter a dignidade da pessoa e do lar.

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados: COMISSÃO INTERAMERICANA DE DIREITOS HUMANOS. Declaração Americana dos Direitos e Deveres do Homem. Bogotá, 1948.

Seis meses depois, em 10 de Dezembro de 1948, o direito à moradia foi reconhecido pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH) no artigo 25, parágrafo 1º:

Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao **alojamento**, à assistência médica e

² A Declaração Americana dos Direitos e Deveres do Homem é uma declaração internacional aprovada em 1948 na IX Conferência Internacional Americana realizada em Bogotá, a mesma conferência em que foi criada a Organização dos Estados Americanos (OEA). O valor jurídico da Declaração tem sido muito discutido, devido ao fato de que não forma parte da Carta da OEA e tampouco é considerada como tratado, pois, como outras declarações, é uma carta de intenções e não um instrumento que deve ser ratificado pelos Estados signatários. Alguns países, como a Argentina, a incluem na constituição, passando-lhe hierarquia constitucional. Posteriormente, em 1969 se subscreve a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (também conhecida como Pacto de San José de Costa Rica ou CADH) que entra em vigência em 1978 que estabelece o Sistema Interamericano de Proteção aos Direitos Humanos.

ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade (Nações Unidas, 1948, p.06 – *grifo nosso*).

Craven (2003, p. 50) estabelece que a DADH influenciou na elaboração da DUDH. Uma vez adotada a Declaração Universal dos Direitos Humanos, a Organização das Nações Unidas (ONU) iniciou um processo de aprofundamento dos princípios em documentos internacionais que protegessem direitos específicos. Por meio dos Estados Membros, durante duas décadas, debateram as disposições desses pactos, que confirmavam explicitamente determinados aspetos dos direitos humanos, os quais a Declaração Universal se referia somente de maneira implícita. Foi uma ação sem precedentes na qual a Assembleia Geral, em 1966³, com a Resolução 2.200 (XXI), redigiu dois Pactos que codificassem a duas séries de direitos esboçados na Declaração Universal: os direitos civis e políticos e os direitos económicos, sociais e culturais.

O Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (PIDCP) de 1966 relata no artigo 17, parágrafo 1º, sobre as ingerências à moradia:

Ninguém poderá ser objeto de ingerências arbitrárias ou ilegais em sua vida privada, em sua família, em seu domicílio ou em sua correspondência, nem de ofensas ilegais à sua honra e reputação (Nações Unidas, 1966a, p.07 – *grifo nosso*).

O Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), adotada pela Resolução n.2.200-A (XXI) da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 16 de dezembro de 1966 é considerado como o instrumento central para a proteção do direito à moradia adequada, descrito no artigo 11, parágrafo 1º:

Artigo 11 §1 Os Estados Partes no presente Pacto reconhecem o direito de todas as pessoas a um nível de vida suficiente para si e para as suas famílias, incluindo alimentação, vestuário e **alojamento suficientes**⁴, bem como a um melhoramento constante das suas condições de existência. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas destinadas a assegurar a realização deste direito reconhecendo para este efeito a importância essencial de uma cooperação internacional livremente consentida (Nações Unidas, 1966b, p.04 – *grifo nosso*).

³ Estes pactos entraram em vigor em 1976.

⁴ Que pode ser traduzido para o português do Brasil de “moradia adequada”.

Outros tratados internacionais de direitos humanos têm abordado o direito à moradia de diferentes maneiras⁵. Alguns são de aplicação geral, enquanto outros cobrem os direitos humanos de grupos específicos, como mulheres, crianças, povos indígenas, trabalhadores imigrantes e membros das suas famílias, ou pessoas com deficiência (Quadro 2).

Quadro 2: Tratados Internacionais que abordam a moradia.

Tratados Internacionais	Referências à moradia
Convenção de Genebra IV – Relativa à Proteção dos civis em tempo de Guerra (1949)	Artigo 49: As transferências forçadas, em massa ou individuais, bem como as deportações de pessoas protegidas do território ocupado para o da Potência ocupante ou para o de qualquer outro país, ocupado ou não, são proibidas, qualquer que seja o motivo. Contudo, a Potência ocupante poderá proceder à evacuação total ou parcial de uma dada região ocupada, se a segurança da população ou imperiosas razões militares o exigirem [...]. A Potência ocupante, ao realizar estas transferências ou evacuações, deverá providenciar, em toda a medida do possível, para que as pessoas protegidas sejam recebidas em instalações apropriadas. Artigo 53: É proibido à Potência ocupante destruir os bens móveis ou imóveis, pertencendo individual ou coletivamente a pessoas particulares, ao Estado ou a coletividades públicas, a organizações sociais ou cooperativas, a não ser que tais destruições sejam consideradas absolutamente necessárias para as operações militares. Artigo 85: A Potência detentora tem o dever de tomar todas as medidas necessárias e possíveis para que as pessoas protegidas sejam, desde o início do seu internamento, alojadas em prédios ou acantonamentos que ofereçam todas as garantias de higiene e de salubridade e que assegurem uma proteção eficaz contra o rigor do clima e os efeitos da guerra. Em caso algum os lugares de internamento permanente serão situados em regiões doentias ou de clima pernicioso para os internados. Sempre que estiverem temporariamente internados numa região doentia, ou com clima prejudicial para a saúde, as pessoas protegidas deverão ser transferidas, tão rapidamente quanto as circunstâncias o permitam, para um lugar de internamento onde estes riscos não sejam de temer. As instalações deverão estar completamente protegidas da umidade, suficientemente aquecidas e iluminadas, especialmente desde o escurecer ao alvorecer. Os dormitórios deverão ser suficientemente espaçosos e bem ventilados, os internados disporão de leitos apropriados e cobertores em número suficiente, tendo-se em consideração o clima e a idade, o sexo e o estado de saúde dos internados. Os internados disporão durante o dia e noite de instalações sanitárias compatíveis com as exigências da higiene e mantidas em permanente estado de limpeza. Ser-lhes-á fornecida água e sabão em quantidade suficiente para a limpeza pessoal diária e para a lavagem da sua roupa; as instalações e as facilidades necessárias serão postas à sua disposição para este efeito. Também disporão de instalações de banhos de chuva ou de imersão. Será concedido o tempo necessário para os cuidados de higiene e trabalhos de limpeza. Sempre que seja necessário, a título de medida excepcional e temporária, alojar mulheres internadas que não pertençam a um grupo familiar no mesmo lugar de internamento que os homens, serão obrigatoriamente fornecidos dormitórios e instalações sanitárias separadas. Artigo 134: As Altas Partes contratantes esforçar-se-ão, no fim das hostilidades ou da ocupação, por assegurar o regresso de todos os internados à sua última residência ou facilitar o seu repatriamento.
Convenção sobre o status dos refugiados (1951)	Artigo 21: No que concerne ao alojamento, os Estados Contratantes darão, na medida em que esta questão seja regulada por leis ou regulamentos ou seja submetida ao controle das autoridades públicas, aos refugiados que residam regularmente no seu território, tratamento tão favorável quanto possível e, em todo caso, tratamento não menos favorável do que aquele que é dado, nas mesmas circunstâncias, aos estrangeiros em geral.

⁵ Entretanto, muitos sistemas regionais de proteção aos Direitos Humanos, como a Carta Africana de Direitos Humanos e dos Povos e o Protocolo Adicional à Convenção Americana de Direitos Humanos (Protocolo de San Salvador), não incluíram o direito à habitação em seus dispositivos.

Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial (1965)	Artigo 5: De conformidade com as obrigações fundamentais enunciadas no artigo 2, os Estados-partes comprometem-se a proibir e a eliminar a discriminação racial em todas suas formas e a garantir o direito de cada um à igualdade perante a lei sem distinção de raça, de cor ou de origem nacional ou étnica, principalmente no gozo dos seguintes direitos: [...] e) direitos econômicos, sociais e culturais, principalmente: [...] iii) direito à habitação .
Convenção Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher (CEDAW) (1979)	Artigo 14, 2: Os Estados-partes adotarão todas as medidas apropriadas para eliminar a discriminação contra a mulher nas zonas rurais a fim de assegurar, em condições de igualdades entre homens e mulheres, que elas participem no desenvolvimento rural e dele se beneficiem, e em particular assegurar-lhes-ão o direito a: [...] h) gozar de condições de vida adequadas, particularmente nas esferas da habitação , dos serviços sanitários, da eletricidade e do abastecimento de água, do transporte e das comunicações.
Convenção sobre os Direitos das Crianças (1989)	Artigo 16, 1: Nenhuma criança será objeto de interferências arbitrárias ou ilegais em sua vida particular, sua família, seu domicílio ou sua correspondência, nem de atentados ilegais a sua honra e a sua reputação. Artigo 27, 3: Os Estados-partes, de acordo com as condições nacionais e dentro de suas possibilidades, adotarão medidas apropriadas a fim de ajudar os pais e outras pessoas responsáveis pela criança a tornar efetivo esse direito e, caso necessário, proporcionarão assistência material e programas de apoio, especialmente no que diz respeito à nutrição, ao vestuário e à habitação .
Convenção 169 da OIT sobre os Povos Indígenas e Tribais. (1989)	1. Ressalvado o disposto nos parágrafos, a seguir, do presente artigo, os povos indígenas e tribais não deverão ser removidos das terras que ocupam . 2. Quando, excepcionalmente, a remoção e o reassentamento desses povos forem considerados necessários, só poderão ser feitos com seu consentimento, dado livremente, e com pleno conhecimento de causa. Quando não for possível obter esse consentimento, a remoção e o reassentamento só poderão ser realizados após a conclusão de procedimentos adequados estabelecidos por lei nacional, inclusive consultas públicas, quando for o caso, nas quais os povos interessados tenham a possibilidade de ser efetivamente representados. 3. Sempre que possível, esses povos deverão ter o direito de voltar a suas terras tradicionais assim que deixarem de existir as causas que motivaram sua remoção e reassentamento.
Convenção Internacional para a Proteção dos Direitos de todos os Trabalhadores Migrantes e Membros de suas Famílias (1990)	Artigo 43: 1. Os trabalhadores migrantes beneficiam de tratamento igual ao que é concedido aos nacionais do Estado de emprego em matéria de: [...] d) Acesso à habitação , incluindo os programas de habitação social , e proteção contra a exploração em matéria de arrendamento; 3. Os Estados de emprego não devem impedir que os empregadores de trabalhadores migrantes lhes disponibilizem habitação ou serviços culturais ou sociais. Sem prejuízo do disposto no artigo 70º da presente Convenção, um Estado de emprego pode subordinar o estabelecimento dos referidos serviços às condições geralmente aplicadas no seu território nesse domínio.
Declaração Universal dos Direitos dos Povos Indígenas (2007)	Artigo 10: Os povos indígenas não serão removidos à força de suas terras ou territórios. Nenhum traslado se realizará sem o consentimento livre, prévio e informado dos povos indígenas interessados e sem um acordo prévio sobre uma indenização justa e equitativa e, sempre que possível, com a opção do regresso. Artigo 21, 1: Os povos indígenas têm direito, sem qualquer discriminação, à melhora de suas condições econômicas e sociais, especialmente nas áreas da educação, emprego, capacitação e reconversão profissionais, habitação , saneamento, saúde e seguridade social. Artigo 23: Os povos indígenas têm o direito de determinar e elaborar prioridades e estratégias para o exercício do seu direito ao desenvolvimento. Em especial, os povos indígenas têm o direito de participar ativamente da elaboração e da determinação dos programas de saúde, habitação e demais programas econômicos e sociais que lhes afetem e, na medida do possível, de administrar esses programas por meio de suas próprias instituições.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

4.3.LEGISLAÇÃO SOBRE HABITAÇÃO NO BRASIL

O Conceito legal do direito à moradia no Brasil percorreu um longo caminho, com poucas mudanças nas constituições (Figura 4). Apenas na Emenda da Constituição Federal de 1988, no ano de 2000, que a moradia aparece como um direito social.

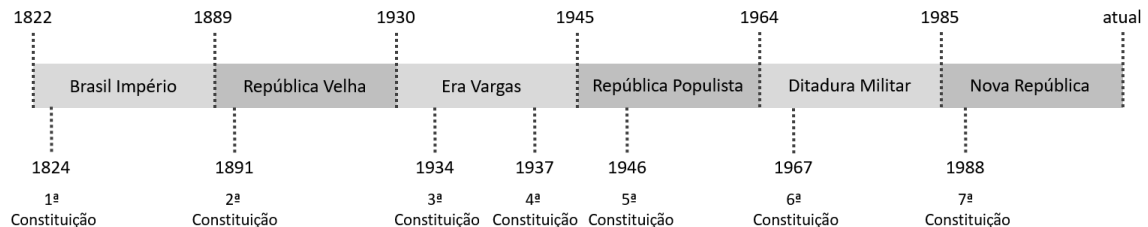


Figura 4 – Linha do Tempo: Regimes de governo x Constituições.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Em 1823, no Brasil Império, D. Pedro I dissolveu a Assembleia Constituinte e impôs, em 1824, seu próprio projeto, que se tornou a primeira Constituição do Brasil. Nela a questão do direito à moradia não é contemplada, e sim, o direito à propriedade em sua plenitude.

No Capítulo VI (Do Ministerio) artigo 133, citam a questão da segurança da propriedade, responsabilizando os ministros de Estado.

Art. 133. Os Ministros de Estado serão responsáveis [...]

V. Pelo que obrarem contra a Liberdade, segurança, ou propriedade dos Cidadãos (Brasil, 1824, n.p).

No Título 8º (Das Disposições Geraes, e Garantias dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros) denota como direito a questão da propriedade, a moradia como propriedade privada e a indenização para uso público se necessário (desapropriação).

Art. 179. A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Politicos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual, e a **propriedade**, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte. [...]

VII. Todo o Cidadão tem em sua **casa um asylo inviolavel**. De noite não se poderá entrar nella, senão por seu consentimento, ou para o defender de incendio, ou inundação; e de dia só será franqueada a sua entrada nos casos, e pela maneira, que a Lei determinar. [...]

XXII. **É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude.** Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle préviamente indenmisado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta unica excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação. [...] (Brasil, 1824, n.p, *grifo nosso*).

Após a Proclamação da República, em 15 de novembro de 1889, o Brasil assistiu a mudanças significativas no seu sistema político e econômico. Em 1891 foi elaborada a segunda Constituição do país. Embora com uma grande mudança no sistema, a relação da propriedade e da moradia permaneceram muito semelhantes.

Em relação aos direitos, a nova constituição segue a mesma linha da antecessora em relação à propriedade, não aparecendo em nenhum momento o direito à moradia. Na seção II (Declaração dos Direitos) é assegurada a questão da propriedade alegando a inviolabilidade da casa e também destaca a questão da indenização, já utilizando a palavra desapropriação.

Art 72 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à segurança individual e à **propriedade**, nos termos seguintes: [...]

§ 11 - A **casa é o asilo inviolável** do indivíduo; ninguém pode aí penetrar de noite, sem consentimento do morador, senão para acudir as vítimas de crimes ou desastres, nem de dia, senão nos casos e pela forma prescritos na lei. [...]

§ 17 - **O direito de propriedade mantém-se em toda a sua plenitude**, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia. [...] (Brasil, 1891, n.p, *grifo nosso*).

No entanto, a questão dos impostos aparece mais fortemente nesta constituição. Na primeira Constituição, no Capítulo II artigo 36, a iniciativa dos impostos era responsabilidade da Câmara dos Deputados, mas não detalhava em quais itens incidia (Brasil, 1824). Na segunda, no Título I (Da Organização Federal) artigo 9, fica clara a competência exclusiva dos Estados no decreto de impostos sobre os imóveis rurais e urbanos e na transmissão de propriedade.

Art 9º - É da competência exclusiva dos Estados decretar impostos:[...]

2º) sobre **Imóveis** rurais e **urbanos**;

3º) sobre **transmissão de propriedade** (BRASIL, 1891, n.p, *grifo nosso*).

Na Segunda República, em 1934, foi elaborada a terceira Constituição. Embora fosse um governo com viés populista, a constituição não alterou a questão da moradia, continuando com as mesmas descrições do Brasil Império, embora apareça o direito a subsistência. No capítulo II (Dos Direitos e das Garantias Individuais), no artigo 113, a questão da segurança à propriedade e da casa como asilo inviolável do indivíduo aparecem como nas anteriores e a questão da desapropriação é complementada.

Art 113 - A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes à liberdade, à **subsistência**, à segurança individual e à **propriedade**, nos termos seguintes: [...]

16) **A casa é o asilo inviolável do indivíduo**. Nela ninguém poderá penetrar, de noite, sem consentimento do morador, senão para acudir a vítimas de crimes ou desastres, nem de dia, senão nos casos e pela forma prescritos na lei

17) **É garantido o direito de propriedade**, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar. A desapropriação por necessidade ou utilidade pública far-se-á nos termos da lei, mediante prévia e justa indenização. Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina, poderão as autoridades competentes usar da propriedade particular até onde o bem público o exija, ressalvado o direito à indenização ulterior (Brasil, 1934, n.p, *grifo nosso*).

Em relação aos impostos, esta constituição complementou os casos de incidência dos pagamentos. No título I (Da Organização Federal) Capítulo I (Disposições Preliminares) compete aos Estados decretar o imposto sobre a propriedade territorial (exceto a urbana), a transmissão de propriedade *causa mortis* e *inter vivos* e o imposto sobre transmissão de bens corpóreos. Vale destacar que o Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) passou a ser de competência dos municípios nesta constituição.

Art 8º - Também compete privativamente aos **Estados**:

I - decretar impostos sobre:

a) **propriedade territorial**, exceto a urbana;

b) **transmissão** de propriedade *causa mortis* ;

c) **transmissão** de propriedade imobiliária **inter vivos**, inclusive a sua incorporação ao capital da sociedade [...]

II - cobrar taxas de serviços estaduais.

§ 4º - O **imposto sobre transmissão de bens corpóreos**, cabe ao Estado em cujo território se acham situados; e o de transmissão *causa mortis*, de bens incorpóreos, inclusive de títulos e créditos, ao Estado onde se tiver aberto a sucessão. Quando esta se haja aberto no exterior, será devido o imposto ao Estado em cujo território os valores da herança forem liquidados, ou transferidos aos herdeiros.

[...]

Art 13 - Os **Municípios** serão organizados de forma que lhes fique assegurada a autonomia em tudo quanto respeite ao seu peculiar interesse; e especialmente:

§ 2º - Além daqueles de que participam, *ex vi* dos arts. 8º, § 2º, e 10, parágrafo único, e dos que lhes forem transferidos pelo Estado, pertencem aos Municípios:

I - o imposto de licenças;

II - os **impostos predial e territorial urbanos**, cobrado o primeiro sob a forma de décima ou de cédula de renda;

III - o imposto sobre diversões públicas (Brasil, 1934, n.p, *grifo nosso*).

No artigo 125 é apresentada a facilitação da fixação do homem. Lembrando que o Código Civil de 1916 já elencava a usucapião como modalidade de aquisição da propriedade.

Art 125 - Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar, por **dez anos contínuos, sem oposição** nem reconhecimento de domínio alheio, um trecho de terra até dez hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua morada, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (Brasil, 1934, n.p, *grifo nosso*).

Desde o surgimento do problema habitacional no final do século XIX até a década de 1930, surgiram diversas modalidades de moradia destinadas a abrigar a população de baixa e média renda, tais como o hotel cortiço, a casa de cômodos, o cortiço corredor, as casas geminadas e as vilas (Bonduki, 2004, p. 43). Essas formas habitacionais eram produzidas e comercializadas pela iniciativa privada.

Constatada que a população de baixa renda não teria condições de ter acesso a uma moradia digna sem apoio governamental, no governo Vargas (1930-1945)

implementaram-se as primeiras iniciativas para construir e financiar a moradia para os trabalhadores assalariados. Para regulamentar as condições de reprodução da força de trabalho foram adotadas medidas como a reorganização do setor previdenciário que resultou na captação de recursos vultosos para o financiamento estatal de produção de moradias. Para tal, criaram-se órgãos federais ou regionais de produção de habitação como as Carteiras Prediais do Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAPs), a Fundação da casa Popular e o Departamento de Habitação Popular do Distrito Federal (Bonduki, 2004, p. 13-14).

A utilização dos recursos provindos do IAPs em programas de habitação social foi induzida pela Revolução de 1930, graças ao Artigo 2 do Decreto 19469 de 17/12/30. Tanto a construção de conjuntos residências produzidos pelo Estado, assim como a produção e financiamento da moradia da pequena propriedade, com soluções habitacionais de baixo custo auto empreendidas pelo trabalhador, foram realizadas nas áreas periféricas das cidades brasileiras.

Em 10 de novembro de 1937, Getúlio Vargas revogou a Constituição de 1934, dissolveu o Congresso e outorgou ao país, sem qualquer consulta prévia, a quarta Constituição: a Carta Constitucional do Estado Novo. Esta legislação, de cunho totalitarista, não tocou no tema da moradia. Na questão dos Direitos e Garantias Individuais, foi retirado o direito a subsistência que constava na constituição anterior. Também foi retirada a menção onde a casa é o asilo inviolável do indivíduo, que aparecia desde a primeira constituição e foi alterado para inviolabilidade do domicílio salvas as exceções expressas em lei (Artigo 122, § 6º). No entanto, o parágrafo 2º e 6º foram suspensos pelo Decreto nº 10.358 de 1942.

Art 122 - A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no País o direito à liberdade, à segurança individual e à **propriedade**, nos termos seguintes: [...]

2º) todos os brasileiros gozam do direito de livre circulação em todo o território nacional, podendo fixar-se em qualquer dos seus pontos, aí **adquirir imóveis** e exercer livremente a sua atividade; [...]

6º) a **inviolabilidade do domicílio** e de correspondência, salvas as exceções expressas em lei (Brasil, 1937, n.p, *grifo nosso*).

Em relação aos impostos em propriedades, não foram realizadas modificações significativas.

Art 23 - É da competência exclusiva dos Estados⁶:

I - a decretação de impostos sobre:

a) a propriedade territorial, exceto a urbana;

b) transmissão de propriedade *causa mortis* ;

c) transmissão da propriedade imóvel *inter vivos*, inclusive a sua incorporação ao capital de sociedade; [...]

II - cobrar taxas de serviços estaduais.[...]

§ 4º - O imposto sobre a transmissão dos bens corpóreos cabe ao Estado em cujo território se achem situados; e o de transmissão *causa mortis* de bens incorpóreos, inclusive de títulos e créditos, ao Estado onde se tiver aberto a sucessão. Quando esta se haja aberto em outro Estado ou no estrangeiro, será devido o imposto ao Estado em cujo território os valores da herança forem liquidados ou transferidos aos herdeiros

[...]

Art 28 - Além dos atribuídos a eles pelo art. 23, § 2, desta Constituição e dos que lhes forem transferidos Pelo Estado, pertencem aos Municípios:

II - o imposto predial e o territorial urbano;

III - os impostos sobre diversões públicas (Brasil, 1937, n.p).

No artigo 148 é apresentada a facilitação da fixação do homem em relação à usucapião semelhante ao da constituição de 1934.

A quinta Constituição, datada de 18 de setembro de 1946, foi retomada a linha democrática de 1934 e foi promulgada de forma legal, após as deliberações do Congresso recém-eleito, que assumiu as tarefas de Assembleia Nacional Constituinte.

No capítulo II (Dos Direitos e das Garantias individuais) artigo 141, em relação à constituição anterior, foi adicionado a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, no entanto, a retirada do direito à subsistência foi continuada. No parágrafo 15 é retomado o texto do artigo 113 (item 16) da constituição de 1934.

No entanto, a lei retirou do parágrafo 16 a frase “que não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo” existente no artigo 113 (item 17) da constituição de 1934:

⁶ A Redação dada pela Lei Constitucional nº3 de 1940 alterou o artigo 23 para: É da competência exclusiva dos Estados, salvo a limitação constante do art. 35, letra d.

Art 141 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a **inviolabilidade dos direitos concernentes à vida**, à liberdade, a segurança individual e à **propriedade**, nos termos seguintes:

[...]

§ 15 - **A casa é o asilo inviolável do indivíduo**. Ninguém, poderá nela penetrar à noite, sem consentimento do morador, a não ser para acudir a vítimas de crime ou desastre, nem durante o dia, fora dos casos e pela forma que a lei estabelecer.

§ 16 - É garantido o **direito de propriedade**, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. **Em caso de perigo iminente, como guerra ou comoção intestina**, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito a indenização ulterior (Brasil, 1946, n.p, *grifo nosso*).

Em relação ao parágrafo 16, em 1964 foi inserida, por meio de uma Emenda Constitucional nº 10, a exceção prevista no § 1º do artigo 147 que trata da desapropriação em território rural:

§ 1º Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento da prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, segundo índices fixados pelo Conselho Nacional de Economia, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do Imposto Territorial Rural e como pagamento do preço de terras públicas (Brasil, 1946, n.p).

No capítulo I (Disposições Preliminares) artigo 15, parágrafo 1, pela primeira vez aparece a isenção de impostos para questões mínimas referentes à habitação:

Art 15 - Compete à União decretar impostos sobre: [...]

§ 1º - São **isentos do imposto** de consumo os artigos que a lei classificar como o **mínimo indispensável à habitação**, vestuário, alimentação e tratamento médico das pessoas de restrita capacidade econômica (Brasil, 1946, n.p, *grifo nosso*).

No artigo 156 é apresentada a usucapião, como na constituição anterior, porém, é complementada a descrição que esta lei deve ser implementada, preferencialmente, para a classe baixa e/ou desempregados, em áreas rurais. Outra questão é o aumento para vinte e cinco hectares e posteriormente para cem⁷.

Art 156 - A lei facilitará a fixação do homem no campo, estabelecendo planos de colonização e de aproveitamento das terras pública. Para esse fim, serão preferidos os nacionais e, dentre eles, os habitantes das zonas empobrecidas e os desempregados. [...]

§ 3º - Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra não superior a vinte e cinco hectares, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele sua morada, adquirir-lhe-á a propriedade, mediante sentença declaratória devidamente transcrita (Brasil, 1946, n.p).

Neste período, no contexto das políticas de habitação social, o governo de Humberto Castelo Branco (1964-1967) inicia um novo período da habitação social, criando-se uma verdadeira política habitacional, viabilizado pela criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, com a criação de uma fonte de recursos permanentes vinculados aos salários, gerado a partir de contribuições compulsórias dos trabalhadores empregados no setor formal da economia (Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FGTS). Este período ficou caracterizado pela articulação entre setor público como principal financiador e o setor privado como executor da política habitacional, ou seja, a produção de moradias

A principal inovação do Banco Nacional de Habitação (BNH) foi a introdução do sistema de correção monetária nos financiamentos habitacionais, como mecanismo de compensação inflacionária.

O segmento popular (para famílias de até três salários mínimos e depois até cinco salários mínimos) seria atendido pelas COHABs (Companhias de Habitação em nível municipal ou estadual). O segmento econômico (para famílias com renda familiar de três a seis salários mínimos, faixa ampliada posteriormente) foi atendido por cooperativas habitacionais (associações sem fins lucrativos que se formam a partir de categorias profissionais e são intermediárias entre os mutuários e o BNH). O segmento

⁷ Na Emenda Constitucional nº 10 de 1964 o parágrafo foi alterado para: § 3º Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar, por dez anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, trecho de terra que haja tornado produtivo por seu trabalho, e de sua família, adquirir-lhe-á a propriedade mediante sentença declaratória devidamente transcrita. A área, nunca excedente de cem hectares, deverá ser caracterizada como suficiente para assegurar ao lavrador e sua família, condições de subsistência e progresso social e econômico, nas dimensões fixadas pela lei, segundo os sistemas agrícolas regionais.

médio visava atender famílias com renda mensal acima de seis salários mínimos, e nele atuavam principalmente agentes privados (Sociedades de Crédito Imobiliário, Associações de Poupança e Empréstimo) que formam o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e atendem à chamada classe média e também seus setores de construção de luxo, que formariam o segmento superior (Véras; Bonduki, 1986).

A partir de 1964, o governo federal “financiou cinco milhões de unidades habitacionais, suficientes para abrigar cerca de vinte e cinco milhões de pessoas, mais de 20% das unidades habitacionais edificadas nas cidades brasileiras no período” (Bonduki, 2004, p. 318).

A atuação política do BNH estava mais voltada como geradora de mão de obra do que atuação social. Os programas e os conjuntos habitacionais não atenderam as populações para os quais foram previstos, “o saldo quantitativo de oferta de habitação [continuou] irrisório para o mercado popular, ante a demanda de moradias por parte de classes de mais baixa renda. Essa política financiou as edificações de luxo, estimulando o mercado superior” (Véras; Bonduki, 1986, p.45). Para baratear os custos da habitação social à população de baixa renda, os conjuntos habitacionais foram implantados na periferia das cidades, desprovidos de equipamentos e serviços coletivos, construídos com materiais de baixa qualidade e dimensões reduzidas dos cômodos.

Em 1967, no regime militar, foi elaborada a **sexta constituição**. Novamente de cunho totalitarista, não citou a questão da moradia (habitação).

No capítulo II (Da Competência da União), no artigo 8º XVII f), compete à União legislar sobre desapropriação (artigo 8º XVII f).

No capítulo IV (Dos Direitos e Garantias Individuais) o artigo 150 permanece com as mesmas diretrizes da constituição anterior. No entanto, foi eliminado do direito segurança o adjetivo “individual”.

Art 150 - A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade dos direitos concernentes **à vida, à liberdade, à segurança e à propriedade**, nos termos seguintes:

§ 10 - **A casa é o asilo inviolável do indivíduo**. Ninguém pode penetrar nela, à noite, sem consentimento do morador, a não ser em caso de crime ou desastre, nem durante o dia, fora dos casos e na forma que a lei estabelecer.

§ 22 - É garantido o **direito de propriedade**, salvo o caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvado o disposto no **art. 157, § 1º**⁸. Em caso de perigo público iminente, as

⁸ Artigo 157 § 1º - Para os fins previstos neste artigo, a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de prévia e justa indenização em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas,

autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior (Brasil, 1967, n.p, *grifo nosso*).

No título III (Da Ordem econômica e Social), artigo 157 § 1º, citado no parágrafo 22, foram também realizadas algumas alterações, como a omissão da correção monetária por meio de índices fixados pelo Conselho Nacional de Economia. Em 1969, a partir do Ato Institucional nº9, foi adicionado o trecho onde a justa indenização seria “fixada segundo os critérios que a lei estabelecer”⁹ (Brasil, 1969).

No parágrafo cinco é abordada a desapropriação para fins de reforma agrária. Em 1969, entretanto, pelo Ato Institucional nº 9, este artigo foi substituído por “O Presidente da República poderá delegar as atribuições para desapropriação de imóveis rurais, por interesse social, sendo-lhe privativa a declaração de zonas prioritárias” (Brasil, 1969, n.p).

Art 157 - A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios:

§ 5º - Os planos que envolvem desapropriação para fins de reforma agrária serão aprovados por decreto do Poder Executivo, e sua execução será da competência de órgãos colegiados, constituídos por brasileiros, de notável saber e Idoneidade, nomeados pelo Presidente da República, depois de aprovada a escolha pelo Senado Federal (Brasil, 1967, n.p.).

A isenção de impostos contemplada na constituição anterior, para pessoas de restrita capacidade econômica, em artigos classificados como o mínimo indispensável à habitação, vestuário, alimentação e tratamento médico foi omitida da presente constituição.

Na década de oitenta, a alta inflação, o desemprego, o achatamento salarial, a inadimplência, ocasionaram passivos crescentes ao Sistema Financeiro Habitacional (SFH). O setor habitacional sofreu profunda crise interna, iniciada com a extinção do BNH, que foi incorporado à Caixa Econômica Federal em 1986.

assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas.

⁹ § 1º - Para os fins previstos neste artigo a União poderá promover a desapropriação da propriedade territorial rural, mediante pagamento de justa indenização, fixada segundo os critérios que a lei estabelecer, em títulos especiais da dívida pública, com cláusula de exata, correção monetária, resgatáveis no prazo máximo de vinte anos, em parcelas anuais sucessivas, assegurada a sua aceitação, a qualquer tempo, como meio de pagamento de até cinquenta por cento do imposto territorial rural e como pagamento do preço de terras públicas.

A sétima Constituição Federal (Constituição Cidadã) elaborada em 1988 incluiu, no artigo 6º, a assistência aos desamparados, mas não especificava a moradia como direito social.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a **assistência aos desamparados**, na forma desta Constituição (Brasil, 1988, n.p, *grifo nosso*).

No entanto, a habitação aparece como competência da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Art. 21. Compete à União:[...]

XX - instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos.

[...]

Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios:[...]

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (Brasil, 1988, n.p)

A constituição de 1988 favoreceu a definição e implementação da política de desenvolvimento urbano, dando início ao surgimento do Direito Urbanístico no Brasil como conhecemos hoje. Como exemplo é possível verificar o contorno jurídico para a elaboração do plano diretor e a inserção da função social da propriedade (artigo 5º, XXIII).

A Constituição de 1988, acrescenta que as políticas, programas e construção de moradias sejam competências dos Estados e os Municípios. Desta forma, criaram-se políticas e programas para a construção de habitação social para a população de baixa renda, a exemplo do Programa Atuação em Cortiços (PAC) implementado na gestão municipal em São Paulo, de Luiza Erundina (1989–1993).

Com relação às políticas de habitação da União, no período de 1985 a 1989, houve a criação do Programa Nacional de Mutirão comunitário, que priorizava as famílias de renda abaixo de três salários mínimos e visava construir 550 mil unidades habitacionais, mas fracassou devido ao mau uso dos recursos e às ações clientelistas. O período de 1990 a 1992 foi marcado por mudanças superficiais no Sistema Financeiro

de Habitação (SFH), com a facilitação na quitação de imóveis e a mudança no mecanismo de correção das prestações.

Em 24 de janeiro de 1992 os pactos referentes aos direitos Universais PIDCP e PIDESC foram ratificados pelo Brasil, com o objetivo de conferir obrigatoriedade aos compromissos estabelecidos na Declaração Universal dos Direitos Humanos. Portanto, a conjuntura desses direitos deveria ser acompanhada pelos Estados-partes, mediante elaboração de relatórios periódicos, avaliando o grau de sua implementação e as dificuldades para efetivá-los, enquanto a supervisão dos pactos cabe aos Comitês da ONU (Brasil, 2019, p. 04).

Após 12 anos, na Emenda Constitucional nº26 de 2000, a moradia aparece como um direito social, bem como nas Emendas Constitucionais de 2010, 2015 e 2021.

São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Brasil, 2000, n.p, *grifo nosso*).

É importante salientar que na Emenda Constitucional nº 90 de 2015 o transporte entrou como um direito social, sendo importante elemento também para uma qualidade de vida adequada.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o **transporte**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (Brasil, 2015, n.p, *grifo nosso*).

Para atender alguns parâmetros da moradia adequada estabelecidos pela ONU (1992), o Brasil criou legislações para a construção de conjuntos habitacionais que viabilizassem a execução de alguns parâmetros como: habitabilidade, acessibilidade e infraestrutura de serviços.

No governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002) a política habitacional seguiu duas vertentes: a promoção habitacional diretamente por Estados e Municípios e programas de financiamento diretamente ao mutuário final, entre eles o Programa de Arrendamento Residencial -PAR (Lei Nº 10.188, 12 de fevereiro de 2001). Em 2001 uma lei de extrema importância foi elaborada. Intitulada Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257), passou a definir o direito à moradia como parte do direito à cidade, juntamente com o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, ao transporte, à infraestrutura urbana, ao trabalho, ao lazer, etc (Brasil, 2001).

No Governo de Luiz Ignácio da Silva (2003-2010) foi criado o Ministério das Cidades (MCIDADES) com 4 secretarias: Habitação, Programas Urbanos, Saneamento e Mobilidade Urbana. “Em 2005, o Ministério redefine uma Política Nacional de

Habitação, com a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e a criação de fundos, bem como a instituição de conselhos locais de habitação” (Salcedo, 2023, p.35). A ação habitacional baseada na estrutura federal no período delimitado esteve ainda fortemente ligada ao Programa Arrendamento Residencial (PAR) da CEF. Pela primeira vez, é estruturada uma ação federal das políticas de habitação social para todo o país a partir do nível local (Rossetto Netto, 2017, p. 62).

Vale destacar também a Lei Federal 11.888/2008, conhecida como Lei ATHIS (Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social). Ela assegura a assistência técnica pública e gratuita para projetos, reformas e mesmo construções de habitações para famílias com até três salários-mínimos de renda mensal (Brasil, 2008).

Em 2009 foi criado o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) (Lei 11.977; 07/07/2009), para moradia da população de baixa renda. Ele estabelece valores para produção de habitação maiores, se comparados com o PAR, priorizando as famílias de menor renda (Faixa 1). O impacto do programa foi alto (Salcedo, 2023), levando à reedição do MCMV2 (lançado em 2011) e MCMV3 (lançado em 2015) no governo de Dilma Rousseff (2011-31/08/2016). O programa federal MCMV foi interrompido no governo de Jair Bolsonaro (2018-2022) e, por meio do Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), foi criado o programa Casa Verde e Amarela em 2021, para financiamento da casa própria, especialmente as de baixa renda. Atualmente, no governo de Luiz Ignácio da Silva (2023- atual) foi retomado o programa MCMV.

4.4.MORADIA ADEQUADA

O Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) de 1966 é amplamente reconhecido como o principal instrumento destinado à garantia do direito à moradia adequada. No entanto, seu detalhamento só foi realizado vinte e cinco anos depois, com a publicação do Comentário Geral nº 4 sobre moradia adequada, elaborado pelo Escritório do Alto Comissariado das Nações Unidas para os direitos Humanos (Nações Unidas, 1991) juntamente com o UN-Habitat.

Desta forma, a noção de moradia adequada é introduzida e definida como sendo: espaço apropriado, intimidade, segurança adequada, iluminação e ventilação suficientes, infraestruturas básicas e localização adequadas relativamente ao local de trabalho e aos serviços essenciais (Nações Unidas, 2009). Nele são definidos sete componentes básicos para uma moradia adequada: i) segurança de posse; ii)

disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; iii) economicidade; iv) habitabilidade; v) acessibilidade; vi) localização e vii) adequação cultural (Quadro 3).

Quadro 3 – Os sete componentes básicos para uma moradia adequada.

PARÂMETRO	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO	INDICADOR
<i>Segurança de posse</i>	A moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.	Posse legal ou segura	Nº de lares ou famílias em situação de posse segura (incluindo por exemplo, proprietários próprios, alugueis com contrato, usufruto ou titulares de posse com respaldo legal).
<i>Disponibilidade de serviços</i>	Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.	Disponibilidade de água potável	Nº de habitações com acesso regular e adequado a fontes de água potável
		Disponibilidade de sistema sanitário adequado	Nº de habitações com sistema de esgoto adequado (conexão à rede ou fossa séptica, com disponibilidade de unidade sanitária privada).
		Disponibilidade de energia elétrica	Nº de habitações com acesso regular e adequado à energia elétrica.
<i>Economicidade</i>	A moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.	Disponibilidade de habitação social	Nº de habitações adequadas que se encontram disponíveis para alugar a famílias de baixa renda.
		Gasto com a habitação	% da renda familiar destinada aos gastos da habitação (seja por financiamento, hipoteca, aluguel ou arrendamento).
<i>Habitabilidade</i>	A moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.	Lotação	Nº de pessoas que residem na habitação/dormitório s de uso exclusivo à unidade.
		Tipologia	Nº de habitações ocupadas de tipo aceitável (habitações de tipo permanente, como casas, apartamentos ou outras residências que possibilitam a

			permanência de pessoas)
		Materialidade	Nº de habitações ocupadas com materialidade aceitável (materiais construtivos duráveis e adequados)
		Conservação	Nº de unidades ocupadas com materiais de construção em estado de conservação adequado (sem falhas ou danos severos)
		Conforto térmico, lumínico, acústico	Nº de habitações ocupadas que cumprem os padrões técnicos os subjetivos em relação ao conforto.
<i>Acessibilidade</i>	A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.	Acessibilidade universal	Nº de habitações que dispõe de facilidades que permitem acesso a toda pessoa na unidade e o uso de todas as funcionalidade e comodidades, independentemente de sua condição física ou mental.
<i>Localização</i>	A moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas	Acessibilidade a transporte, oferta de empregos, serviços, equipamentos sociais	Distância ou tempo de traslado desde a habitação até o ponto mais perto disponível
		Mitigação de riscos naturais ou antrópicos	Nº de habitações em zonas não expostas ou adequadamente protegidas contra riscos
<i>Adequação cultural</i>	A moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural	Adequação cultural	Nº de habitações que incorporam (em seu desenho, materialidade ou funcionalidade) características que ressaltam, favorecem ou permitem a livre expressão da identidade cultural de seus residentes.

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de ONU HABITAT. Déficit habitacional en América Latina y el Caribe. 2015 Disponível em: [https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Déficit habitacional.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Déficit%20habitacional.pdf).

Em 2015 a ONU inseriu a moradia adequada no objetivo 11 do desenvolvimento sustentável: tornar as cidades e os assentamentos humanos, inclusivos, resilientes e

sustentáveis. Além disso, a meta 11.1 recomenda o acesso de todos a uma habitação segura, adequada e de preço acessível, bem como aos serviços básicos, incluindo a urbanização das favelas até 2030.

A Secretaria de Direitos Humanos (SDH/PR, 2013), com base no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Comentário nº 4), considera como moradia adequada (Quadro 4) os seguintes indicadores abaixo:

Quadro 4 - Indicadores de Sustentabilidade e Adequabilidade.

PARÂMETROS	INDICADORES (ONU, 2012)	ADEQUABILIDADE (BRASIL, 2013)
Segurança de posse	Proprietário, financiamento da habitação, locação, cedido	A moradia não é adequada se seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta proteção legal contra despejo forçado, perseguição e outras ameaças;
Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura	Água potável, esgoto, energia para cozinhar (gás, querosene, eletricidade, etc.)	A moradia não é adequada se seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo;
Economicidade	Financiamento ou aluguel correspondente a 10% da renda mensal familiar	A moradia não é adequada se seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes;
Habitabilidade	Tipologias de habitação: casa, apartamento conjugado, apartamento (com um, dois ou três dormitórios), m² de área construída por unidade, m²/cômodo, sistema construtivo e acabamentos, conforto ambiental.	A moradia não é adequada se não garante a segurança física e estrutural, proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde;
Acessibilidade	Grupos vulneráveis (idosos, pessoas em situação de rua), Regulamentação para pessoas com deficiência física.	A moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta;
Localização	Acesso aos equipamentos e serviços coletivos (educação, saúde, cultura, lazer e transporte público), comércio e serviços locais (padaria, açougue, quitanda, mercearia, farmácia).	A moradia não é adequada se está isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou está localizada em áreas poluídas ou perigosas;
Adequação cultural	Habitação adequada as necessidades e expectativas culturais dos grupos sociais.	A moradia não é adequada se não respeita e leva em conta a expressão da identidade cultural

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de: ONU (1992) e SDH/PR (2013).

5. CIDADE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

O conceito de cidade sustentável surgiu junto a Conferência Mundial de Meio Ambiente, realizada na cidade do Rio de Janeiro, em 1992, a chamada Eco-Rio 92 e reforçado na Conferência Habitat II, em 1996. Desta forma, a definição de cidades sustentáveis é definida como “aquelas em que o desenvolvimento urbano ocorre com ordenação, sem caos e destruição, sem degradação, possibilitando uma vida urbana digna para todos” (Medauar; Almeida, 2004, p.18).

Na União Europeia o assunto foi inicialmente abordado com a assinatura do Tratado de Maastricht também em 1992, onde é definitivamente repudiada a busca do crescimento econômico sem olhar as consequências ambientais e introduz a obrigação da Comunidade Europeia promover um crescimento sustentável, não inflacionista e respeitador do ambiente.

As duas principais razões para o aumento da discussão acerca do tema “cidades sustentáveis” segundo a Agenda 21 são: a) o fracasso das políticas de fixação da população rural em todo o mundo, independentemente do contexto político ou econômico; b) a efetividade do fato de que a cidade parece ser a forma que os seres humanos escolheram para viver em sociedade e prover suas necessidades.

Leite (2012) no livro “Cidades Sustentáveis, Cidades inteligentes” destaca uma fala de Peter Hall, onde enfoca que inovação urbana importa tanto quanto infraestrutura urbana independentemente do tamanho das cidades. Segundo Hall, cidades como Roma, Londres e Paris em seu auge de tamanho, foi onde as grandes inovações ocorreram. As melhores cidades são aquelas que sabem se renovar, funcionam similarmente a um organismo; quando adoecem, se curam, mudam. Portanto, é necessário refazê-las e não expandi-las. Compactá-las. Deixá-las mais sustentáveis é transformá-las numa rede estratégica de núcleos policêntricos compactos e densos, otimizando infraestruturas e liberando territórios verdes. Portanto, segundo Leite, a dispersão é o oposto de uma cidade sustentável, pois cidades sustentáveis são compactas e diversificadas.

Segundo Salcedo (2020), com relação aos centros históricos, cabe à gestão nos níveis federal, estadual e municipal promover o desenvolvimento sustentável e integrado nas dimensões ambiental, social e econômica. Com relação à habitação, deve-se promover o planejamento com uma gestão participativa, inclusiva, integrada e sustentável, a moradia adequada e a disponibilidade não só dos serviços básicos e de infraestrutura mas também dos equipamentos e serviços coletivos, salvaguardando o patrimônio cultural e natural, aumentando substancialmente a participação de energias

renováveis na matriz energética global e assegurando padrões de produção e consumo sustentáveis.

Os centros históricos como lugares para moradia social adequada vem ao encontro de uma visão mais sustentável para o desenvolvimento urbano. O centro histórico constitui um elemento central de uma nova sintaxe do espaço urbano. Enquanto objeto de estudo, é um instrumento privilegiado para analisar a dialética urbana da permanência e da mudança e para apreendermos a cidade no seu todo. É um objeto que permite, ao mesmo tempo, dar conta do hiato entre a cidade imaginada e ensaiada pelos projetos e a cidade vivida (Peixoto, 2017). No entanto, programas que se localizam no centro têm ocorrido de maneira que, as necessidades e desejos dos usuários não são considerados, bem como os parâmetros mínimos de habitabilidade para uma vida com qualidade. Seguindo as indicações do relatório da ONU (2015) sobre o desenvolvimento sustentável e moradia adequada, nota-se um descompasso nas atuações dos programas habitacionais em áreas centrais e tais orientações.

Para Romero (2003; 2007), é essencial compreender a relação entre quatro elementos principais para a proposição de indicadores que determinem projetos de cidades sustentáveis, sendo eles: i) Enlace – integração das esferas do econômico, social e cultural – relativo ao desenvolvimento econômico, a habitação acessível, a segurança, a proteção do meio ambiente e a mobilidade, no qual todos se inter-relacionam, devendo ser abordados de maneira integrada; ii) Inclusão – dos segmentos e interesses coletivos – através deste deve-se considerar uma variedade de interessados para identificar e alcançar valores e objetivos comuns; iii) Previsão – otimização de investimentos – como fundamento para a elaboração de objetivos em longo prazo e iv) Qualidade – promoção da diversidade urbana - devem ser buscados e privilegiados elementos que contribuam para manter a diversidade e, através desta, é assegurada a qualidade e não apenas a quantidade dos espaços, proporcionando a qualidade global da vida urbana.

5.1. Agenda 2030 e o ODS

Em 2015, na Assembleia Geral da ONU, estabeleceu a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável (ONU, 2015, p. 20) com o propósito de estabelecer metas, prazos e compromissos para o enfrentamento dos principais problemas globais. A intenção era envolver governos, sociedade civil e o setor privado em um conjunto de ações que reduzam a fome e a pobreza nos países, minimizem os efeitos das mudanças

climáticas e garantam mais igualdade e qualidade de vida às pessoas, para colocar o mundo em um caminho mais sustentável e resiliente.

Esse pacto supranacional foi assinado por 193 países e se materializou nos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e 169 metas relacionadas, estipulando o ano de 2030 como prazo para que a humanidade alcance os compromissos assumidos. Integrados e indivisíveis, mesclando de forma equilibrada, as três dimensões do desenvolvimento sustentável (econômica, social e ambiental), os ODS abrangem os chamados 5Ps: i) Pessoas, ii) Planeta, iii) Prosperidade, iv) Paz e v) Parceria (Quadro 5).

Quadro 5 - Os 5 P's da ODS.

5 P's	Descrição
Pessoas	Estamos determinados a acabar com a pobreza e a fome, em todas as suas formas e dimensões, e garantir que todos os seres humanos possam realizar o seu potencial em dignidade e igualdade, em um ambiente saudável.
Planeta	Estamos determinados a proteger o planeta da degradação, sobretudo por meio do consumo e da produção sustentáveis, da gestão sustentável dos seus recursos naturais e tomando medidas urgentes sobre a mudança climática, para que ele possa suportar as necessidades das gerações presentes e futuras.
Prosperidade	Estamos determinados a assegurar que todos os seres humanos possam desfrutar de uma vida próspera e de plena realização pessoal, e que o progresso econômico, social e tecnológico ocorra em harmonia com a natureza.
Paz	Estamos determinados a promover sociedades pacíficas, justas e inclusivas que estão livres do medo e da violência. Não pode haver desenvolvimento sustentável sem paz e não há paz sem desenvolvimento sustentável.
Parceria	Estamos determinados a mobilizar os meios necessários para implementar esta Agenda por meio de uma Parceria Global para o Desenvolvimento Sustentável revitalizada, com base num espírito de solidariedade global reforçada, concentrada em especial nas necessidades dos mais pobres e mais vulneráveis e com a participação de todos os países, todas as partes interessadas e todas as pessoas.

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de sc.movimentoods.org.br

Os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável são: i) Erradicação da pobreza; ii) Fome Zero e Agricultura Sustentável; iii) Saúde e Bem-estar; iv) Educação de Qualidade, v) Igualdade de Gênero, vi) Água Potável e Saneamento, vii) Energia Acessível e Limpa, viii) Trabalho Decente e Crescimento Econômico, ix) Indústria, Inovação e Infraestrutura, x) Redução da Desigualdades, xi) Cidades e Comunidades Sustentáveis, xii) Consumo e Produção Responsáveis, xiii) Ação Contra a Mudança Global do Clima, xiv) Vida na Água, xv) Vida Terrestre, xvi) Paz, Justiça e Instituições Eficazes e xvii) Parcerias e Meios de Implementação.

5.2. Objetivo 11: Cidades e Comunidades Sustentáveis

Em 2014, 54% da população mundial vivia em áreas urbanas, com projeção de crescimento para 66% em 2050. Em 2030, são estimadas 41 megalópoles com mais de 10 milhões de habitantes (Cidades Sustentáveis, 2024). Considerando que a pobreza

extrema muitas vezes se concentra nestes espaços urbanos, as desigualdades sociais acabam sendo mais acentuadas e a violência se torna uma consequência das discrepâncias no acesso pleno à cidade. Transformar significativamente a construção e a gestão dos espaços urbanos é essencial para que o desenvolvimento sustentável seja alcançado. Temas intrinsecamente relacionados à urbanização, como mobilidade, gestão de resíduos sólidos e saneamento, estão incluídos nas metas do ODS 11 (Cidades e Comunidades Sustentáveis - Tornar as cidades e assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis), bem como o planejamento e aumento de resiliência dos assentamentos humanos, levando em conta as necessidades diferenciadas das áreas rurais, periurbanas e urbanas. O objetivo 11 está alinhado à Nova Agenda Urbana, acordada em outubro de 2016, durante a III Conferência das Nações Unidas sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável.

Cada país, em função de sua realidade, pode manter, alterar ou acrescentar as metas globais estabelecidas pela ONU. Assim, das 169 metas globais encaminhadas pela ONU, tendo em vista adequá-las à realidade brasileira, 167 foram consideradas pertinentes, 128 foram alteradas, sendo criadas 8 novas metas, totalizando 175 metas nacionais (2018) (Quadro 6).

Quadro 6: Metas da Nações Unidas e do Brasil para o objetivo 11 da ODS.

11. Cidades e Comunidades Sustentáveis			
Metas	Nações Unidas	Brasil	Indicadores
11.1	Até 2030, garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível, e aos serviços básicos e urbanizar as favelas.	Até 2030, garantir o acesso de todos a moradia digna, adequada e a preço acessível; aos serviços básicos e urbanizar os assentamentos precários de acordo com as metas assumidas no Plano Nacional de Habitação, com especial atenção para grupos em situação de vulnerabilidade.	11.1.1 - Proporção de população urbana vivendo em assentamentos precários, assentamentos informais ou domicílios inadequados.
11.2	Até 2030, proporcionar o acesso a sistemas de transporte seguros, acessíveis, sustentáveis e a preço acessível para todos, melhorando a segurança rodoviária por meio da expansão dos transportes públicos, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, mulheres, crianças, pessoas com deficiência e idosos.	Até 2030, melhorar a segurança viária e o acesso à cidade por meio de sistemas de mobilidade urbana mais sustentáveis, inclusivos, eficientes e justos, priorizando o transporte público de massa e o transporte ativo, com especial atenção para as necessidades das pessoas em situação de vulnerabilidade, como aquelas com deficiência e com mobilidade reduzida, mulheres, crianças e pessoas idosas.	11.2.1 - Proporção de população que tem acesso adequado a transporte público, por sexo, idade e pessoas com deficiência.
11.3	Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, e as	Até 2030, aumentar a urbanização inclusiva e sustentável, aprimorar as	11.3.1 - Razão da taxa de consumo do solo pela taxa de crescimento da população.

	capacidades para o planejamento e gestão de assentamentos humanos participativos, integrados e sustentáveis, em todos os países.	capacidades para o planejamento, para o controle social e para a gestão participativa, integrada e sustentável dos assentamentos humanos, em todas as unidades da federação.	11.3.2 - Proporção de cidades com uma estrutura de participação direta da sociedade civil no planejamento e gestão urbana que opera de forma regular e democrática.
11.4	Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo.	Fortalecer as iniciativas para proteger e salvaguardar o patrimônio natural e cultural do Brasil, incluindo seu patrimônio material e imaterial.	11.4.1 - Total da despesa (pública e privada) per capita gasta na preservação, proteção e conservação de todo o patrimônio cultural e natural, por tipo de patrimônio (cultural, natural, misto e por designação do Centro do Patrimônio Mundial), nível de governo (nacional, regional e local), tipo de despesa (despesas correntes/de investimento) e tipo de financiamento privado (doações em espécie, setor privado sem fins lucrativos e patrocínios).
11.5	Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por catástrofes e substancialmente diminuir as perdas econômicas diretas causadas por elas em relação ao produto interno bruto global, incluindo os desastres relacionados à água, com o foco em proteger os pobres e as pessoas em situação de vulnerabilidade.	Até 2030, reduzir significativamente o número de mortes e o número de pessoas afetadas por desastres naturais de origem hidrometeorológica e climatológica, bem como diminuir substancialmente o número de pessoas residentes em áreas de risco e as perdas econômicas diretas causadas por esses desastres em relação ao produto interno bruto, com especial atenção na proteção de pessoas de baixa renda e em situação de vulnerabilidade.	11.5.1 - Número de mortes, pessoas desaparecidas e pessoas diretamente afetadas atribuído a desastres por 100 mil habitantes 11.5.2 - Perdas econômicas diretas em relação ao PIB, incluindo danos causados por desastres em infraestruturas críticas e na interrupção de serviços básicos.
11.6	Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo <i>per capita</i> das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros.	Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo <i>per capita</i> das cidades, melhorando os índices de qualidade do ar e a gestão de resíduos sólidos; e garantir que todas as cidades com acima de 500 mil habitantes tenham implementado sistemas de monitoramento de qualidade do ar e planos de gerenciamento de resíduos sólidos.	11.6.1 - Proporção de resíduos sólidos urbanos regularmente coletados e com destino final adequado no total de resíduos sólidos urbanos gerados, por cidades. 11.6.2 - Nível médio anual de partículas inaláveis (ex: com diâmetro inferior a 2,5µm e 10µm) nas cidades (população ponderada).
11.7	Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência.	Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, em particular para as mulheres, crianças e adolescentes, pessoas idosas e pessoas com deficiência, e demais grupos em situação de vulnerabilidade.	11.7.1 - Proporção da área construída cidades que é espaço público aberto para uso de todos, por sexo, idade e pessoas com deficiência. 11.7.2 - Proporção da população vítima de assédio físico ou sexual, por sexo, grupo etário, pessoas com deficiência e local da ocorrência, nos últimos 12 meses.

11.a	Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, peri-urbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento.	Apoiar a integração econômica, social e ambiental em áreas metropolitanas e entre áreas urbanas, periurbanas, rurais e cidades gêmeas, considerando territórios de povos e comunidades tradicionais, por meio da cooperação interfederativa, reforçando o planejamento nacional, regional e local de desenvolvimento.	11.a.1 - Proporção de população que reside em cidades que implementam planos de desenvolvimento urbano e regional que incluem projeções de população e avaliação de recursos, por tamanho da cidade.
11.b	Até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres; e desenvolver e implementar, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030, o gerenciamento holístico do risco de desastres em todos os níveis.	Até 2030, aumentar significativamente o número de cidades que possuem políticas e planos desenvolvidos e implementados para mitigação, adaptação e resiliência a mudanças climáticas e gestão integrada de riscos de desastres de acordo com o Marco de SENDAI.	11.b.1 - Número de países que adotam e implementam estratégias nacionais de redução de risco de desastres em linha com o Marco de Sendai para a Redução de Risco de Desastres 2015-2030. 11.b.2 - Proporção de governos locais que adotam e implementam estratégias locais de redução de risco de desastres em linha com as estratégias nacionais de redução de risco de desastres.
11.c	Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais.	Apoiar os países menos desenvolvidos, inclusive por meio de assistência técnica e financeira, para construções sustentáveis e robustas, priorizando recursos locais.	11.c.1 - Proporção do apoio financeiro aos países menos desenvolvidos destinado à construção e modernização de edifícios sustentáveis, resistentes e eficientes em termos de recursos, utilizando materiais locais.

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados do ipea.gov.br

5.2.1.1. Índice de Desenvolvimento Sustentável (IDSC-BR)

O Índice de Desenvolvimento Sustentável das Cidades - Brasil (IDSC-BR, 2012) faz parte de uma série de relatórios produzidos pela *Sustainable Development Solutions Network* (SDSN) para acompanhar a implementação dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) nos países membros da ONU, como o Brasil.

O índice tem como objetivo estabelecer os ODS como ferramenta útil e efetiva para a gestão pública e a ação política nos municípios brasileiros. O monitoramento de indicadores permite guiar as prioridades dos governos locais de acordo com os desafios identificados a partir da análise de dados.

O Instituto Cidades Sustentáveis disponibilizou mapas interativos para a verificação dos objetivos de desenvolvimento sustentável. É possível constatar pelo mapa abaixo (Figura 5) que o Brasil, analisado pela ODS 11, possui desafios grandes e significativos em relação ao cumprimento das metas.

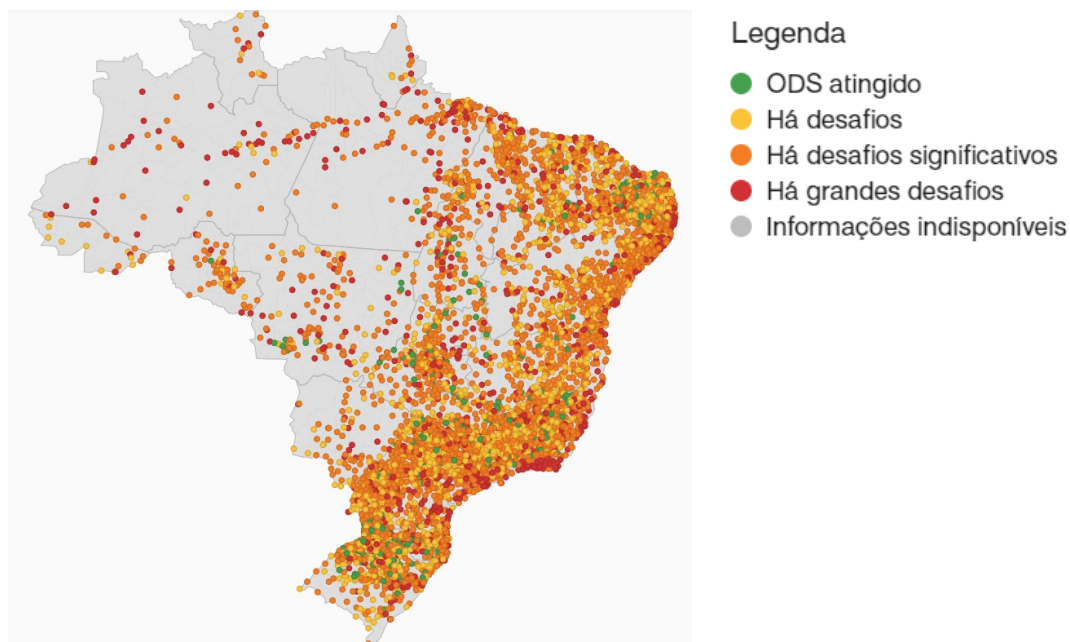


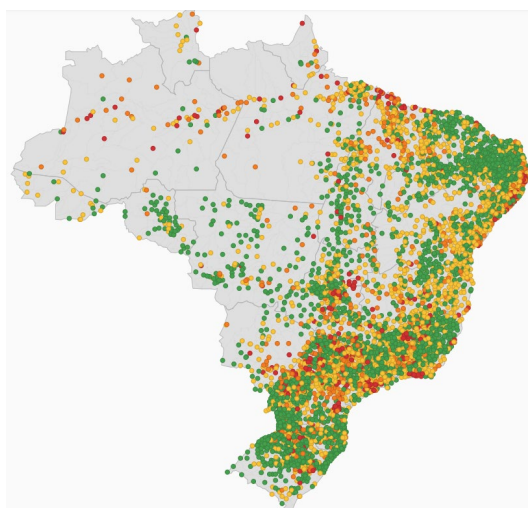
Figura 5 – Mapa da ODS 11
Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados do Instituto Cidades Sustentáveis (2023).

Em relação aos índices que foram analisados na ODS 11, pode ser verificados seis temas (Tabela 1): i) percentual da população de baixa renda com tempo de deslocamento ao trabalho superior a uma hora, ii) mortes no trânsito, iii) população residente em aglomerados subnormais, iv) domicílios em favela, v) equipamentos esportivos, vi) percentual da população negra em assentamentos subnormais. São ainda poucos parâmetros de análise, mas como o instituto explica em sua metodologia, a partir dos dados das entidades nacionais e de parâmetros quantitativos, estes foram os índices disponíveis para aplicação.

Tabela 1 – Índices analisados nos mapas interativos da ODS 11.

Índices	Valor alvo	Limiar verde	Limiar vermelho	Limite inferior
Percentual da população de baixa renda com tempo de deslocamento ao trabalho superior a uma hora (%).		5%	15%	35%
Mortes no trânsito		6,8/100 mil hab.	29,08/100 mil hab.	72,86/100 mil hab.
População residente em aglomerados subnormais		0,8%	5%	22%
Domicílios em favelas		1,04%	5,55%	13,12%
Equipamentos esportivos	142,51/100 mil hab.	28,66/100 mil hab.	6,6/100 mil hab.	
Percentual da população negra em assentamentos subnormais		1%	5%	27%

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados do Instituto Cidades Sustentáveis (2023).

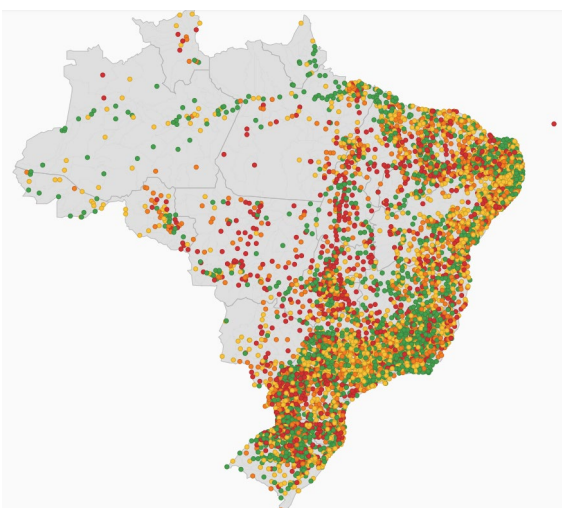


PERCENTUAL DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA COM TEMPO DE DESLOCAMENTO AO TRABALHO SUPERIOR A UMA HORA (%).

Descrição: Percentual de pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário mínimo (em 2010) e que levam mais de uma hora até o trabalho.

Limiar Verde: O valor para considerar que o objetivo foi atingido é 5.0.

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil

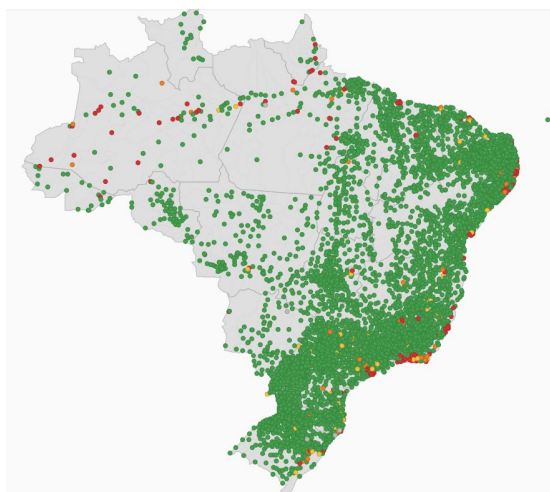


MORTES NO TRÂNSITO

Descrição: Número de mortes em acidentes de trânsito, por 100 mil habitantes.

Limiar Verde: O valor para considerar que o objetivo foi atingido é 6.8.

Fonte: DataSUS

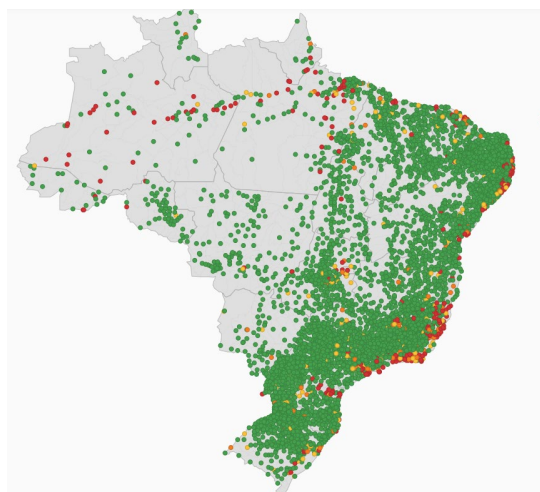


POPULAÇÃO RESIDENTE EM AGLOMERADOS SUBNORMAIS (%)

Descrição: Percentual da população urbana que reside em aglomerados subnormais em relação à população total do município.

Limiar Verde: O valor para considerar que o objetivo foi atingido é 0.8.

Fonte: IBGE (Censo)

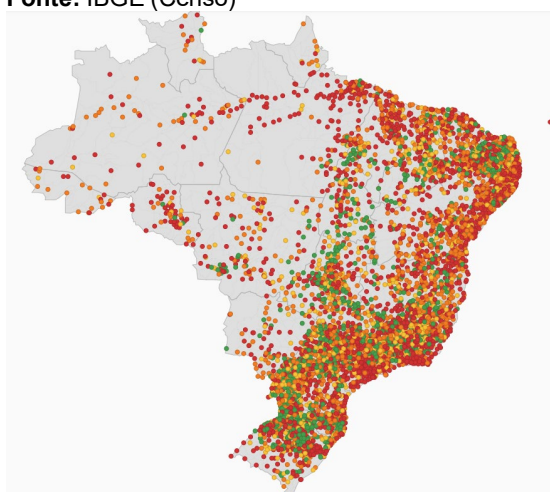


DOMICÍLIOS EM FAVELAS (%)

Descrição: Total de domicílios em favelas sobre o total de domicílios.

Limiar Verde: O valor para considerar que o objetivo foi atingido é 1.04.

Fonte: IBGE Aglomerados Subnormais

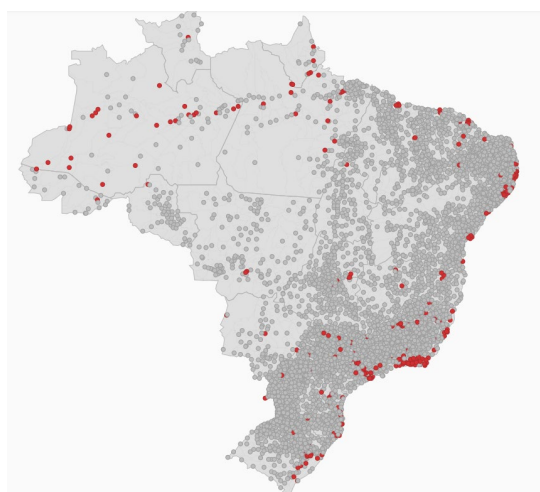


EQUIPAMENTOS ESPORTIVOS

Descrição: Número de equipamentos públicos de esporte para cada 100 mil habitantes.

Limiar Verde: O valor para considerar que o objetivo foi atingido é 28.66.

Fonte: MUNIC



PERCENTUAL DA POPULAÇÃO NEGRA EM ASSENTAMENTOS SUBNORMAIS (%)

Descrição: Percentual da população negra em assentamentos subnormais.

Limiar Verde: O valor para considerar que o objetivo foi atingido é 1.

Fonte: IBGE (Censo)

Figuras 6 – Mapas com os índices da ODS 11.

Fonte: Elaborado pela autora com dados do Instituto Cidades Sustentáveis, 2023.

6. PARÂMETROS DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL PARA PROGRAMAS HABITACIONAIS

Conforme descrito na seção de materiais e métodos, as dimensões social, urbana, coletiva e habitacional abrangem parâmetros ou indicadores de análise. A primeira dimensão está relacionada ao aspecto social e aborda as relações de posse e economicidade. A segunda dimensão, de caráter urbano, refere-se ao entorno do conjunto habitacional, incluindo a proximidade e acessibilidade a equipamentos públicos comunitários e de mobilidade. A terceira dimensão concentra-se nos espaços coletivos dentro dos conjuntos habitacionais. Por fim, a quarta dimensão possui a menor escala de análise e trata da área das unidades de habitação, adequação cultural sócio-física e acessibilidade.

Com base nessas dimensões, foram selecionados oito parâmetros distribuídos entre elas: i) segurança de posse, ii) economicidade, iii) localização dos equipamentos públicos comunitários, iv) mobilidade, v) programa ou espaços coletivos, vi) área mínima das unidades de habitação, vii) acessibilidade, viii) adequação cultural sócio-física.

6.1.Dimensão Social: Parâmetro - Segurança de Posse

A ocupação assume diversas formas: arrendamento, locação (setor público ou privado), copropriedade, propriedade, habitação em situação de urgência e ocupação precária, incluindo habitações ou terras. Independentemente do tipo de ocupação, todas as pessoas devem ter um certo grau de segurança, que garanta a proteção legal contra a expulsão, a agressão e outras ameaças. Os Estados Partes devem, conseqüentemente, adotar medidas imediatas com a finalidade de conferir segurança legal da ocupação às pessoas e agregados familiares que ainda não se beneficiam desta proteção; após consulta genuína, efetuada junto das pessoas e grupos afetados.

O Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais define que para a moradia ser adequada os seus ocupantes devem ter um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças, como visto anteriormente.

Entende-se a segurança da posse como um conjunto de relações que vinculam as pessoas às moradias e terra que ocupam, estabelecido por meio de leis estatutárias ou consuetudinárias ou por arranjos híbridos ou informais, que viabilizam que alguém viva em sua casa com segurança, paz e dignidade. É parte integral do direito à moradia adequada e elemento necessário para que muitos outros direitos civis, políticos, sociais, econômicos e culturais possam ser usufruídos. Todos devem ter um grau mínimo de segurança da posse que garanta proteção legal contra remoções forçadas, assédio e outras ameaças (Rolnik, 2014a, p.02).

Em 2014 na 25ª Sessão do Conselho de Direitos Humanos da ONU, um relatório temático (A/HRC/25/54¹⁰) sobre segurança da posse dos pobres urbanos foi exposto pela Relatora Especial para o Direito à Moradia Adequada, Profa. Dra. Raquel Rolnik. Neste relatório foram apresentados diversos princípios¹¹ que partem do pressuposto, segundo Rolnik (2014a, p.02), de que “indivíduos e comunidades que ocupam terras ou propriedades para efetivar o seu direito à moradia e que não têm outra opção adequada, têm direitos legítimos de posse¹² que devem ser assegurados e protegidos”.

Os princípios são: i) Fortalecer diversas formas de posse; ii) Aperfeiçoar a segurança da posse, iii) Priorizar soluções *in situ*, iv) Promover a função social da propriedade, v) Combater a discriminação com base na posse, vi) Promover a segurança da posse para mulheres, vii) Respeitar a segurança da posse em atividades empresariais, viii) Fortalecer a segurança da posse na cooperação para o desenvolvimento, ix) Empoderar a população pobre urbana e responsabilizar os Estados, x) Assegurar o acesso à justiça (Quadro 7).

Quadro 7 - Princípios de Segurança de Posse.

Princípios	
Fortalecer diversas formas de posse	Os Estados devem promover, proteger e fortalecer várias formas de posse, inclusive as que derivam de sistemas de posse estatutários, consuetudinários, religiosos ou híbridos. Leis, políticas e programas relevantes devem ser desenvolvidos com base em avaliações de seu impacto em direitos humanos, identificando e priorizando os arranjos de posse dos mais vulneráveis e marginalizados. Os seguintes tipos de posse, dentre outros existentes, devem ser promovidos, fortalecidos e protegidos, conforme for apropriado em cada contexto: i) Direitos de posse ; ii) Direitos de uso ; iii) Aluguel ; iv) Propriedade Privada e v) Arranjos Coletivos .
Aperfeiçoar a segurança da posse	Para aperfeiçoar a segurança da posse, especialmente para pessoas e grupos vulneráveis e marginalizados vivendo em assentamentos urbanos precários, os Estados, incluindo autoridades relevantes, devem tomar as seguintes medidas: i) Levantar arranjos de posse existentes no conjunto da cidade; ii) Identificar assentamentos e grupos populacionais vulneráveis ou sob regimes de posse inseguros, incluindo os sem-teto; iii) Desenvolver estratégias para o conjunto da cidade para assegurar a posse e melhorar a condição dos assentamentos em diferentes situações fundiárias e com diferentes arranjos de posse; iv) Revisar e reformar os planos e a regulação urbanística de maneira a integrar os assentamentos localizados em diferentes situações fundiárias e com diferentes arranjos de posse; v) Adotar e implementar uma política de reassentamento compatível com os direitos humanos para ser aplicada onde situações <i>in situ</i> não são possíveis; vi) Facilitar o mapeamento, a listagem e o registro de posse dos assentamentos de forma participativa ; vii) Estabelecer mecanismos eficazes e justos de resolução de disputas fundiárias; viii) Alocar fundos suficientes para ministérios, municipalidades e governos locais para implementação dessas medidas; e ix) Adotar ou rever a legislação a fim de reconhecer e proteger múltiplos arranjos de posse .
Priorizar soluções <i>in situ</i>	A posse deve ser assegurada <i>in situ</i> , a menos que circunstâncias excepcionais justifiquem a remoção de forma compatível com o marco internacional dos direitos

¹⁰ Disponível em: www.direitoamoradia.org

¹¹ O Conselho de Direitos Humanos, ao final da sua 25ª Sessão, adotou uma resolução (A/HRC/25/L.18) que inclui referências à segurança da posse, a estas diretrizes e ao relatório apresentado pela Relatora.

¹² O conceito de direitos legítimos de posse estende-se para além das noções convencionais de propriedade privada e inclui múltiplas formas de posse, derivadas de uma variedade de sistemas.

	humanos. As normas que visam à proteção da saúde e da segurança públicas e do meio ambiente, ou relativas à mitigação de riscos para a população, não devem ser usados como pretexto para enfraquecer a segurança da posse. Soluções in situ devem ser encontradas sempre que possível para: i) Mitigar e gerenciar os riscos de desastres e ameaças à saúde e à segurança públicas ; ou ii) Equilibrar a proteção ambiental e a segurança da posse ; exceto quando os habitantes escolham exercer seu direito ao reassentamento.
Promover a função social da propriedade	A propriedade tem uma função social vital que inclui a moradia adequada para os pobres urbanos. Os Estados devem equilibrar os direitos de propriedade com a função social da propriedade por meio da provisão de moradias e outras políticas habitacionais e urbanas. Em particular, os Estados, incluindo autoridades relevantes, devem promover o acesso à moradia bem localizada e segura para a população pobre urbana por meio das seguintes medidas, dentre outras: i) Levantar terrenos, moradias e prédios vazios ou subutilizados existentes na cidade; ii) Avaliar as necessidades espaciais para abrigar a população pobre urbana, inclusive os sem-teto, levando em conta as tendências atuais e previstas; iii) Alocar terra pública disponível para prover moradias de baixa renda; iv) Adotar medidas para combater a especulação e a subutilização de terrenos, moradias e prédios privados; v) Adotar regulações e estratégias inclusivas de planejamento urbano; vi) Adotar medidas para regular e estimular o mercado de locação de baixa renda e formas coletivas de posse; e vii) Adotar medidas para regular o mercado de financiamento e as instituições financeiras de habitação
Combater a discriminação com base na posse	A não discriminação com base no status da posse deve ser garantida e protegida por lei, em políticas públicas e na prática. Essa garantia deve ser aplicada a todas as formas de posse. A não discriminação com base na posse deve ser garantida no contexto de, entre outros: i) Acesso a equipamentos e serviços básicos; ii) Acesso à seguridade social; iii) Coleta e apresentação de dados oficiais; iv) Programas de gestão fundiária; políticas e legislação habitacionais; v) Planejamento urbano; vi) Aquisição e uso da terra para fins públicos; vii) Procedimentos policiais; e viii) Assistência humanitária, inclusive acesso a abrigos.
Promover a segurança da posse para mulheres	A igualdade de gênero – tanto de direito quanto de fato – é essencial para usufruir o direito à moradia adequada. Para tanto, os Estados devem fortalecer e proteger a segurança da posse para mulheres, independentemente de idade, estado civil ou status social, e independentemente de suas relações com familiares ou membros da comunidade do sexo masculino.
Respeitar a segurança da posse em atividades empresariais	As empresas devem tomar todas as medidas necessárias para garantir que: i) Não ocorram impactos adversos para a segurança da posse como resultado de suas atividades ou relações comerciais ou em conexão com estas; e ii) Quaisquer impactos adversos sejam solucionados , inclusive remediando a situação das pessoas afetadas. As empresas devem garantir negociações justas, livres e transparentes com relação a qualquer transferência ou modificação de direitos de posse, com integral respeito ao direito das pessoas ou das comunidades de aceitar ou rejeitar ofertas.
Fortalecer a segurança da posse na cooperação para o desenvolvimento	Agências multilaterais ou bilaterais de desenvolvimento devem garantir que suas operações e projetos promovam e não solapem a segurança da posse, inclusive adotando políticas vinculantes de salvaguarda, que visem a efetivar o direito à moradia adequada . Tais agências devem apoiar os Estados que não tenham recursos suficientes para tomar todas as medidas necessárias para fortalecer a segurança da posse da população pobre urbana.
Empoderar a população pobre urbana e responsabilizar os Estados	As comunidades e os indivíduos pobres moradores de zonas urbanas são atores essenciais no fortalecimento da segurança da posse. Os Estados devem assumir sua responsabilidade pela implementação destes princípios orientadores, perante estes grupos por meio de, entre outros: i) Tornar qualquer informação relacionada à segurança da posse pública e acessível a todos em tempo hábil ; ii) Assegurar a transparência em todos os processos de tomada de decisão, incluindo as razões para as decisões tomadas; iii) Garantir participação livre, informada e significativa da população pobre urbana no projeto e implementação de medidas para fortalecer seu status de posse; iv) Desenvolver indicadores e padrões apropriados ao contexto para medir progressos e regressões; e v) Reportar periodicamente o progresso em níveis nacional e internacional.
Assegurar o acesso à justiça	O status da posse não deve ser uma barreira ao acesso das pessoas a reparações efetivas de violações dos direitos humanos.

	Os Estados devem assegurar o acesso a reparações administrativas e/ou judiciais eficazes a violações do direito à moradia adequada devidas a, entre outros: i) Discriminação com base no status da posse, aí incluídas múltiplas discriminações; ii) Discriminação no usufruto da segurança da posse com base em qualquer motivo; iii) Falha em adotar medidas apropriadas e tempestivas para tratar da insegurança da posse dos pobres urbanos; e iv) O enfraquecimento da segurança da posse, inclusive por meio de remoções forçadas.
--	--

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Rolnik (2014a).

6.1.1. As modalidades de segurança de posse: a casa própria e o aluguel

A construção da ideia de que a casa própria é a única maneira de garantir o acesso à moradia no Brasil remonta à década de 1940, período em que se consolidou um tripé crucial para fortalecer a visão patrimonialista da sociedade brasileira moderna (Balbim, 2015).

O acesso à habitação no Brasil se dava prioritariamente por meio de pagamento mensal de aluguéis, ou seja, sem a transferência de propriedade para o morador (Kingston, 1960). Em 1937 surgiu o sistema de vendas à prestação e, um ano depois, em 1938, foi criada as Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência (IAPs).

Em 1942, com o Decreto-Lei n. 4.598, surge a Lei do Inquilinato que teve como principal consequência inibir fortemente a produção rentista de moradias. A lei instituída como de exceção durante, a princípio, cinco anos, em função da 2ª Guerra Mundial, reconheceu os direitos dos inquilinos, tornando difícil a retirada por inadimplência ou outros motivos, e congelou os valores dos aluguéis. Como sua vigência se prolongou por mais de vinte anos, seus impactos no mercado de aluguel e na produção rentista foram vultosos, propiciando uma maior atratividade ao mercado de produção de unidades imobiliárias a serem vendidas (Kingston, 1960; Maricato, 2001).

Nesse contexto, emerge o processo de favelização, a proliferação de loteamentos clandestinos e a prática de autoconstrução. A intensa regulação do mercado de locação, abrangendo tanto questões de segurança quanto controle de preços, gradualmente enfraqueceu esse setor. Isso também afetou a formação de cortiços no início do século XX, que desempenhou um papel significativo na história das principais cidades e, ao longo da segunda metade do século, foi substituído por outras formas precárias de habitação (Bonduki, 2004). Além disso, essa dinâmica resultou na redução da população nas áreas centrais, onde a oferta de imóveis para aluguel era mais ampla. Em muitas cidades, até mesmo a construção de novas unidades habitacionais em seus centros foi legalmente proibida. “É importante citar que os processos de perda da população nestas áreas não são nem processos naturais, nem inexoráveis” (Balbim, 2015, p.10).

O rápido crescimento demográfico, em grande parte devido à migração da população rural e de outros países para as áreas urbanas, combinado com a ausência de mecanismos formais e acessíveis de obtenção de terra, inclusive por meio do aluguel, levou a um aumento constante da população de baixa renda envolvida na autoconstrução em terrenos periféricos (Bonduki, 1998). Assim, foi estabelecido o modelo de desenvolvimento urbano no Brasil, caracterizado pela expansão contínua das fronteiras urbanas, frequentemente de maneira informal e impulsionada pela autoconstrução (Balbim, 2011).

Portanto, a preferência entre possuir uma propriedade ou alugar varia significativamente entre países, influenciada pelo contexto histórico da política habitacional, estabilidade econômica e fatores culturais. Como visto acima, no contexto brasileiro, a tendência é a posse, uma vez que proporciona segurança habitacional, o que é particularmente importante devido à falta de políticas públicas que ofereçam assistência habitacional em situações de perda de emprego.

A ONU-Habitat (2019) no guia “*Policy guide to rental housing in developing countries*” mostra a diferença de proporção entre donos e inquilinos nos diversos países e cidades (Tabela 2).

Tabela 2 – Modalidade de posse da habitação nos países e nas suas maiores cidades.

Países	Propriedade (%)	Aluguel (%)	Cidade	Propriedade (%)	Aluguel (%)
Alemanha	40	60	Berlim	11	89
Países Baixos	53	47	Rotterdam	26	49
Estados Unidos	66	34	Nova Iorque	45	55
Reino Unido	69	31	Londres	58	41
Colômbia	54	31	Bogotá	46	43
Brasil	74	25	São Paulo	70	20
África do Sul	77	22	Johannesburg	55	42
Chile	73	20	Santiago	73	21
Bolívia	60	18	La Paz/El Alto	55	23
Tailândia	87	13	Bangkok	54	41
México	81	11	Cidade do México	76	16

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de ONU-Habitat (2019, p.06)

Outra questão importante de salientar é que não existe a obrigatoriedade do Estado em construir habitação para toda a população. No entanto, os Estados devem fazer todo o esforço possível, dentro dos recursos disponíveis, para realizar o direito à moradia adequada e tomar medidas nesse sentido, de maneira eficiente e rápida.

O direito à moradia adequada abrange medidas que são necessárias para evitar a falta de moradia, proibir as remoções forçadas e a discriminação, focar nos grupos mais vulneráveis e marginalizados, garantir a segurança da posse a todos, e garantir que a habitação de todos seja adequada (SDH/PR, 2013, p.16).

O direito à moradia adequada pode ser implementado por meio de uma estratégia na qual o governo viabilize a habitação, ao invés de provê-la, tornando-se um facilitador de ações habitacionais¹³. Políticas, estratégias e programas baseados na abordagem da viabilização têm sido promovidos pela ONU desde 1988. Neste sentido, pode-se destacar o aluguel social e o Modelo de Cessão de Uso.

6.1.1.1. Aluguel social

De maneira ampla, o conceito de locação social abrange um programa ou iniciativa governamental, que pode ser implementado em parceria com entidades do setor privado, visando proporcionar o acesso à habitação por meio do pagamento de taxas e/ou "aluguel". Estes pagamentos podem ser sujeitos a subsídios, que podem ser concedidos de forma direta, envolvendo recursos orçamentários, ou de forma indireta, por meio de contribuições e diversas taxas aplicadas em um parque de imóveis com tipologias variadas. Importante destacar que, no âmbito da locação social, não ocorre a transferência de propriedade do imóvel para o beneficiário. O termo "locação social" se refere a um serviço habitacional oferecido a destinatários finais, sendo essencial a definição do público-alvo, o que influencia a configuração precisa dos benefícios/serviços e os subsídios necessários para assegurar a eficácia do programa. (Balbim, 2015).

A implementação do aluguel social visa atender a diferentes objetivos, como o combate à falta de moradia, a redução do número de pessoas em situação de rua, o melhoramento das condições de vida de grupos vulneráveis e o estímulo ao acesso à habitação adequada. Geralmente, o programa é direcionado a pessoas de baixa renda, incluindo famílias de baixa renda, idosos, pessoas com deficiência e outros grupos em situação de vulnerabilidade social.

6.1.1.2. Modelo de Cessão de Uso

A moradia por cooperativa é uma modalidade de acesso à habitação que permite a uma organização de pessoas viver em um edifício sem ser os proprietários ou os arrendatários, por um prazo de tempo amplo (de 50 a 100 anos) a um preço inferior ao mercado. Os objetivos que se quer alcançar com este modelo são:

- Garantir o acesso à uma moradia digna e acessível;

¹³ Em casos específicos, o Estado pode ter que prestar assistência direta, que pode ser a habitação em si ou subsídios para habitação, nos casos, por exemplo, de pessoas afetadas por desastres (naturais ou artificiais) e para os grupos mais vulneráveis da sociedade.

- Manter a titularidade pública do solo;
- Impedir a especulação imobiliária;
- Favorecer a estabilidade temporal dos usuários;
- Fomentar a gestão comunitária dos imóveis (Ayuntament de Barcelona, 2023).

O modelo consiste na cessão, por parte da prefeitura ou de um proprietário privado, de um terreno ou um edifício em desuso que a cooperativa pode construir ou reabilitar. Os sócios depositam uma entrada e pagam mensalmente uma cota pelo uso da moradia, promove-se a vida comunitária e se incentiva a auto-organização das pessoas que integram as cooperativas, sendo a moradia um bem de uso e não de troca.

A forma cooperativa e o processo de auto promoção permite que a comunidade decida sobre o modelo de convivência que quer impulsionar. Pode-se repensar a forma de habitar e fomentar modelos de viver coletivamente que apostem em uma melhor convivência, colaboração e solidariedade entre os habitantes da cooperativa.

Os projetos devem prever critérios ambientais, quantidade significativa de espaço que promova a vida comunitária, uso compartilhado de infraestruturas básicas e corresponsabilidade dos usuários na gestão. A participação da cooperativa no processo de definição e elaboração do edifício, assim como a sua posterior gestão, permite introduzir sistemas passivos e ativos de eficiência.

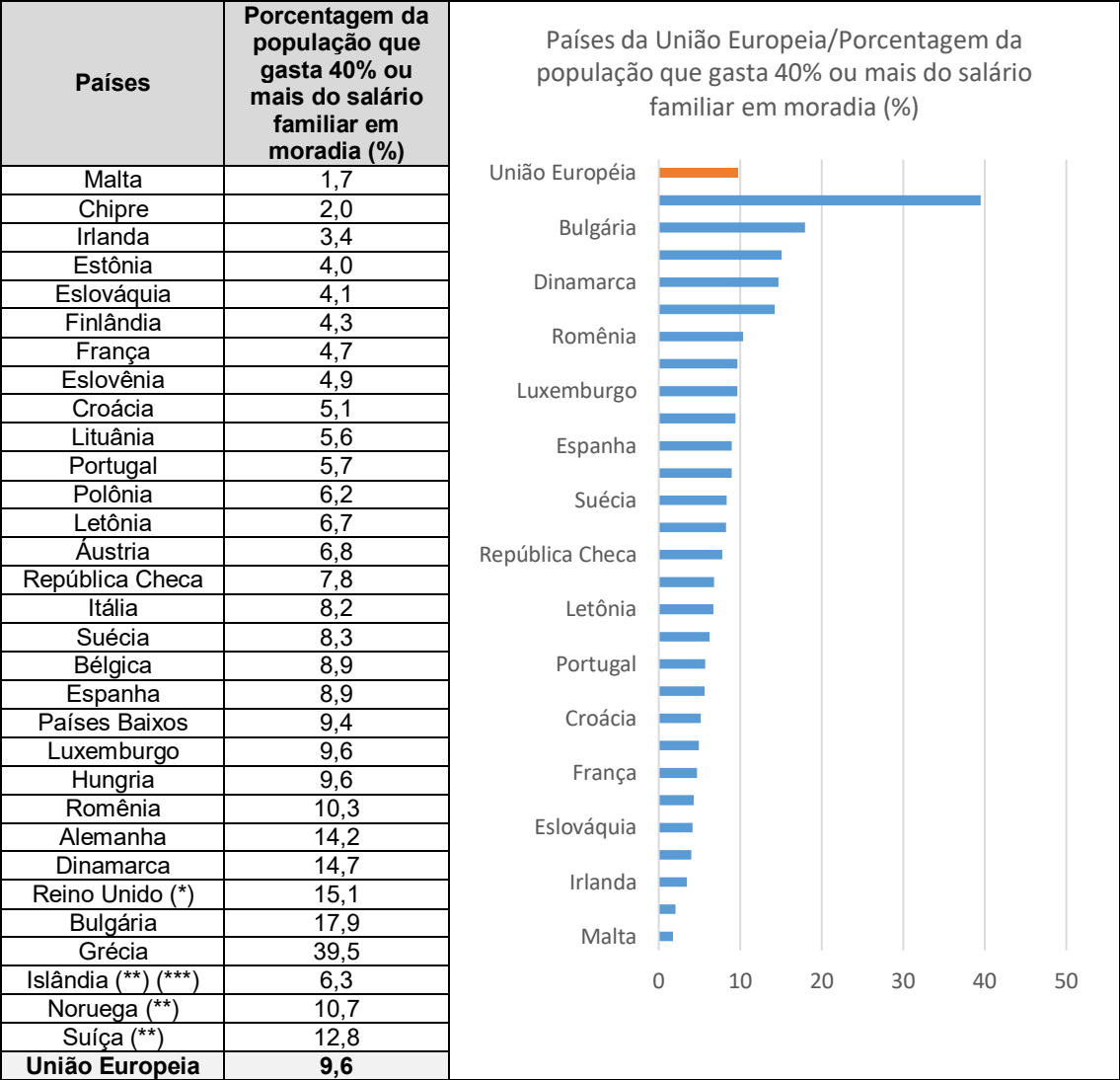
6.2.Dimensão Social: Parâmetro - Economicidade

Os dispêndios associados à habitação constituem, frequentemente, uma das principais parcelas de custos para as famílias. O aumento ou elevação dos gastos com habitação pode ocasionar o adiamento ou a supressão de outras despesas, inclusive aquelas relacionadas às necessidades essenciais. Muitas famílias enfrentaram significativas quedas em sua renda disponível durante a atual pandemia devido a fatores como problemas de saúde, desemprego, licenças, redução de jornada de trabalho ou diminuição no número de clientes e faturamento. Os custos habitacionais geralmente são de natureza mais imutável a curto prazo, o que inevitavelmente deixa menos recursos disponíveis para outras despesas quando a renda familiar é reduzida.

Em 2018, 9,6% da população da União Europeia experimentou uma sobrecarga significativa nos custos de habitação (definida como gastar 40% ou mais do rendimento disponível com moradia). No entanto, houve notáveis disparidades entre os Estados-Membros da UE. Em 11 deles, menos de 6,0% da população vivia em agregados familiares com essa sobrecarga de custos habitacionais. Esse fenômeno foi particularmente incomum em Malta, onde apenas 1,7% da população se encontrava nessa situação, bem como em Chipre, com 2,0%. Em contrapartida, a taxa de

sobrecarga de custos habitacionais era igual ou superior a 10% em países como Romênia, Alemanha, Dinamarca e Bulgária. Por outro lado, a Grécia apresentou a maior incidência, com 39,5% da população vivendo em agregados familiares que destinavam mais de 40% de sua renda disponível para habitação. Essas variações podem, pelo menos em parte, refletir as diferenças nas políticas nacionais de habitação social e nos programas de subsídios e assistência habitacional oferecidos pelos governos (Tabela 3).

Tabela 3 – População que gasta 40% ou mais do salário familiar em moradia na União Europeia.



(*) Na data da pesquisa o Reino Unido ainda fazia parte da União Europeia
 (**) Não fazem parte da União Europeia.
 (***) Dados de 2016

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de ec.europa.eu/eurostat (2018)

6.2.1 Brasil

No Brasil, de acordo com a Lei do Comprometimento da Renda Nº 8.692 de 1993, o financiamento imobiliário pode comprometer no máximo 30% da renda mensal da família com as prestações do crédito habitacional.

Art. 2º Os contratos de financiamento habitacional celebrados em conformidade com o Plano de Comprometimento da Renda estabelecerão percentual de no máximo trinta por cento da renda bruta do mutuário destinado ao pagamento dos encargos mensais (Brasil, 1993, s-p).

Conforme dados da área de Habitação da Confederação Nacional de Municípios (CNM, 2020), os gastos relacionados à moradia destacam-se como o componente mais expressivo nas despesas urbanas dos brasileiros, superando alimentação, transporte e educação. Na última década, famílias que residem em áreas urbanas com renda de até dois salários mínimos - correspondendo atualmente a 23,9% do total de famílias no Brasil - já alocavam 41,8% de suas despesas de consumo para cobrir os custos habitacionais.

A Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2019) reforça essa tendência, revelando que famílias com rendimentos de até dois salários mínimos (R\$ 1.908,00) comprometem a maior parcela de seu orçamento com despesas habitacionais, alcançando um comprometimento de até 39,3% da renda com essa categoria.

De acordo com dados fornecidos pela CNM, as despesas relacionadas à habitação se destacam como o componente mais significativo nos gastos urbanos da população brasileira, superando segmentos como alimentação, transporte e educação. Nos últimos dez anos, famílias que residem em áreas urbanas com renda de até dois salários mínimos, representando atualmente 23,9% do total de famílias no país, alocaram 41,8% de suas despesas de consumo para custear a habitação (CNM, 2020).

Esses números chamam a atenção, uma vez que indicam que os brasileiros comprometem mais de 30% de sua renda com habitação. Esse percentual ultrapassa as recomendações globais para a relação entre renda e gastos com moradia, destacando a gravidade da situação no país, que apresenta um *déficit* habitacional de 7,8 milhões de unidades. É relevante observar que 70% dessa demanda é proveniente de famílias com renda de até cinco salários mínimos. Isso ressalta a urgência na necessidade de acesso a financiamentos, inovações nos modelos de financiamento e

na exploração de novos modelos alternativos para garantir moradia adequada para todos os cidadãos.

O Grupo de Trabalho “Direito Humano à Moradia Adequada” (SDH/PR, 2013, p. 9), com base no Decreto 591 (Artigo 11.1; 06/07/1991; sobre o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, em relação a moradia adequada), acrescenta que o custo médio relacionado à habitação deve ser compatível com os níveis de renda, de modo que não comprometa o orçamento familiar e permita o atendimento de outros direitos humanos, tais como o direito à alimentação, saúde, transporte, ao lazer, etc. Além disso, o princípio do custo suportável também engloba as políticas de subsídio à compra de imóvel pelos Estados Partes para a população incapaz de obter habitação a preços acessíveis.

A Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida, criando mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e rurais, sobretudo para a população de baixa renda (Tabela 4). O resgate do Minha Casa Minha Vida, pela Lei nº 14.620, de 2023, estabeleceu novas regras e limites de renda para o enquadramento de famílias e instituiu novos limites de subvenção econômica para os beneficiários. Os participantes enquadrados nas faixas 1 e 2, abrangendo suas modalidades urbana, rural e entidades sem fins lucrativos, passam a contar com limites estabelecidos para as parcelas destinadas à sua participação financeira nos imóveis.

Tabela 4 – Economicidade do PMCMV 2023.

Famílias residentes em áreas urbanas	
Faixas	Renda Bruta familiar mensal
Faixa 1	até R\$ 2.640,00 (dois mil, seiscentos e quarenta reais);
Faixa 2	de R\$ 2.640,01 (dois mil, seiscentos e quarenta reais e um centavo) até R\$ 4.400,00 (quatro mil e quatrocentos reais);
Faixa 3	de R\$ 4.400,01 (quatro mil e quatrocentos reais e um centavo) até R\$ 8.000,00 (oito mil reais);
Famílias residentes em áreas rurais	
Faixas	Renda Bruta familiar anual
Faixa 1	até R\$ 31.680,00 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais);
Faixa 2	de R\$ 31.680,01 (trinta e um mil, seiscentos e oitenta reais e um centavo) até R\$ 52.800,00 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais);
Faixa 3	de R\$ 52.800,01 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais e um centavo) até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais)

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Com dados da Lei 14.620 (Brasil, 2023a).

Para os beneficiários com uma renda familiar de até R\$ 1.320, suas contribuições financeiras para a aquisição dos imóveis não ultrapassarão 10% da renda familiar, e foi estabelecida uma prestação mínima de R\$ 80. Já para aqueles com renda familiar entre R\$ 1.320 e R\$ 4.400, as parcelas estão limitadas a 15%, com um desconto

de R\$ 66 em relação a esse valor. O pagamento pelos imóveis adquiridos pelos beneficiários ocorrerá ao longo de cinco anos, equivalente a 60 parcelas (Brasil, 2023a).

A participação financeira dos beneficiários desempenha um papel essencial na garantia do pagamento dos imóveis disponíveis no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida¹⁴. O governo, por meio de fundos como o Fundo de Arrendamento Residencial e o Fundo de Desenvolvimento Social do Programa Nacional de Habitação Urbana, oferece subsídios que cobrem parte do valor total do imóvel. A partir de agora, esse subsídio será convertido no saldo restante do valor do imóvel para as faixas de renda familiar no contexto das habitações urbanas.

Além disso, a portaria estabelece que, além dos subsídios, os beneficiários poderão usufruir dos descontos em habitação previstos na Lei do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), incluindo a possibilidade de utilizar esses recursos para efetuar um pagamento inicial, o que resultaria na redução do valor das parcelas.

Em São Paulo o decreto nº 36.471 de 1996 estabelecia parâmetros e condições de financiamento aos beneficiários dos programas habitacionais aprovados pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação (FMH) e para famílias e pessoas idosas sem renda suficiente para assumir os encargos de um financiamento habitacional. Após ser revogado, entrou em vigor o decreto n. 44.594 de 12 de abril de 2004.

No capítulo III “Das condições de Financiamento Habitacional aos beneficiários finais do fundo”, artigo 12, estabelece que os financiamentos aos beneficiários finais deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - prazo de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável no máximo em até 20% (vinte por cento) do prazo original, mediante renegociação;

II - sem juros remuneratórios em situação de inadimplência do beneficiário final ou juros mínimos de 2% (dois por cento) e máximos de 8% (oito por cento) ao ano em situação de inadimplência do beneficiário final;(Redação dada pelo Decreto nº 48.608/2007)

III - sistema de amortização compatível com cada programa da Política Municipal de Habitação;

IV - comprometimento mínimo de 10% (dez por cento) da renda familiar, com o pagamento da prestação inicial, e máximo de 30% (trinta por cento);

¹⁴ Conforme o Art. 5º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023 o Programa Minha Casa Minha vida passou a atender famílias residentes em áreas urbanas com renda bruta familiar mensal de até R\$ 8.000,00 (oito mil reais) e famílias residentes em áreas rurais com renda familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais). Distribuíram-se as famílias nas seguintes faixas de renda:

V - renda familiar mensal máxima limitada a 10 (dez) salários mínimos, nas operações padrão do Fundo (São Paulo, 2004).

O Programa Locação Social (PLS) foi instituído em 12 de junho de 2002, pela resolução nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura do Município de São Paulo, com a finalidade de ampliar as possibilidades de acesso à habitação para a população de baixa renda por meio da oferta de imóveis existentes destinados à locação social, seja ela permanente ou temporária (São Paulo, 2002).

No programa Locação Social é possível identificar a capacidade máxima de endividamento (porcentagem do salário familiar dispensado com a moradia) por faixa salarial, sendo mínimo de 10% e máximo de 15% (tabela 5).

Tabela 5 – Comprometimento de Renda Familiar do Programa Locação Social

Faixa de Renda Familiar (em salários mínimos)	Composição Familiar (membros)	Capacidade de endividamento
Até 2 salários mínimos	Todas	10%
Acima de 2 a 3 salários mínimos	1-4	12%
	5-7	11%
	8 ou mais	10%
Acima de 3 salários mínimos	3-4	15%
	5-7	14%
	8 ou mais	13%

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Com dados de: Resolução CFMH nº 23 (São Paulo, 2002).

Em 2021 foi criada a lei 17.638, o Programa Habitacional Pode Entrar (São Paulo, 2021). O programa conta com algumas estratégias como: i) carta de crédito (subsídio para a “entrada” na aquisição do imóvel), ii) conta garantidora (permite que a Prefeitura garanta o acesso ao crédito bancário, possibilitando acesso ao sistema bancário para aquele que não consegue comprovar renda.) iii) Regulamentação de Locação Social.

O programa também permite a Prefeitura comprar imóveis privados para fins de habitação de interesse social, garantindo tempo de entrega e redução de custos.

O programa destina-se a dois grupos específicos¹⁵¹⁶, classificados como: i) Grupo 1 (famílias com renda bruta de até 3 salários mínimos, sendo o comprometimento da renda de até 15% para o valor da prestação) e ii) Grupo 2 (famílias com renda bruta de até 6 (seis) salários mínimos, para subsídio por meio de Carta de Crédito).

¹⁵ Não se aplica limite de renda nos casos de famílias removidas involuntariamente por obras públicas.

¹⁶ Ficam excluídas as famílias que já foram contemplados por qualquer tipo de atendimento habitacional definitivo no território nacional.

6.3.Dimensão Urbana: Parâmetro - Localização Dos Equipamentos Públicos Urbanos Comunitários e de Mobilidade.

Os elementos urbanos abrangem uma ampla gama de componentes, incluindo equipamentos públicos, sistemas de mobilidade, infraestrutura, bem como edifícios industriais, comerciais e residenciais. Esses elementos físicos representam os pilares fundamentais da estruturação de bairros e cidades. A presença e adequada funcionalidade desses componentes são consideradas premissas essenciais para o bem-estar social, o fomento do desenvolvimento econômico, a organização territorial e a formação de núcleos urbanos coesos.

A falta ou carência desses elementos serve como um indicativo das disparidades sociais existentes e pode ter um impacto adverso na qualidade de vida das comunidades. Assim, torna-se inegável a importância de assegurar a presença integral de todos esses elementos urbanos na cidade, bem como garantir que desempenhem suas funções de maneira eficiente, contribuindo, desse modo, para o desenvolvimento econômico e o bem-estar da população. Portanto, é crucial adotar uma abordagem proativa na formulação de diretrizes urbanísticas, tanto para o planejamento abrangente das cidades como para a criação de novos loteamentos.

Secchi (2003) enfatiza que a promoção da sociabilidade frequentemente está ligada à presença de equipamentos comunitários, que, por sua vez, representam a expressão física do espaço público. Segundo Solá Morales (1992), a importância do espaço público está na sua capacidade de articulação com o espaço privado, possui a função de urbanizar o privado, ou seja, convertê-lo em parte e/ou continuidade do público. Assim pode-se considerar que a cidade boa é a que consegue dar valor público ao privado, para que o individual, quando coletivizado semanticamente, resulte em riqueza coletiva (Solá Morales, 1992).

Os equipamentos públicos desempenham um papel complementar na vida urbana, contribuindo para melhorar a qualidade de vida dos residentes em suas áreas de influência, especialmente para a comunidade que enfrenta carências socioeconômicas (Romanini, 2007). São essenciais para a criação de ambientes urbanos de maior qualidade e, portanto, sua distribuição eficaz deve abranger toda a cidade, com foco principal na proximidade com as áreas habitacionais.

6.3.1 Definição de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários

Segundo Ferrari (1977) intitula-se equipamentos urbanos às obras e serviços, sejam públicos ou de utilidade pública, que permitam a plena realização da vida de uma população.

Em 1979 foi criada a lei federal n. 6.766 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Esta legislação subdivide os equipamentos públicos em duas categorias: i) equipamentos públicos urbanos e ii) equipamentos públicos urbanos comunitários.

No artigo 4º, Capítulo II (Dos requisitos urbanísticos para loteamento), parágrafo único, “Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (Brasil, 1979).

No artigo 4º, Capítulo II (Dos requisitos urbanísticos para loteamento), parágrafo 2º, “consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares” (Brasil, 1979). Segundo o Ministério das Cidades (2023), são equipamentos públicos comunitários as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento, serviços funerários e congêneres

Segundo Torres (2000) um equipamento urbano comunitário funciona como suporte material para a prestação de serviços básicos de saúde, educação, recreação, esporte, etc. É constituído por um conjunto de espaços e edifícios cujo uso é predominantemente público. De acordo com Couto (1981), os equipamentos comunitários desempenham uma função de grande relevância no que diz respeito ao equilíbrio social, político, cultural e psicológico de uma população. Isso ocorre porque eles atuam como um meio de alívio das tensões decorrentes da vida contemporânea em comunidade. Santos (1988) enfatiza que os equipamentos públicos destinados à comunidade local e aos bairros devem ser distribuídos de maneira uniforme por todo o espaço urbano.

Segundo Goudard, Moraes e Oliveira (2008), os equipamentos comunitários urbanos fazem parte dos componentes básicos de infraestrutura urbana de uma cidade ou bairro, tendo uma grande importância para o bem-estar social e no desenvolvimento econômico, devido a sua grande capacidade organizacional do território. Segundo o mesmo autor, deve-se também tomar as devidas precauções para que cada equipamento seja posicionado de acordo com seu raio de abrangência para que assim, possa se cobrir toda a área territorial desejada sem prejudicar nenhuma camada social da cidade ou bairro.

Em 1986 a Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT) no documento NBR 9284, cujo título é equipamento urbano, conceitua-os como: Todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público em espaços públicos ou privados (ABNT, 1986, p. 1). Esta norma, que foi cancelada em junho de 2015 sem substituição, definia categorias e subcategorias para

tais equipamentos: i) circulação e transporte, ii) cultura e religião, iii) esporte e lazer e iv) Infraestrutura (sistema de comunicação, sistema de energia, sistema de iluminação pública e sistema de saneamento), v) Segurança pública e Proteção, vi) Abastecimento, vii) Administração pública, viii) Assistência Social, ix) Educação e x) Saúde.

Da mesma forma a NBR 9050/2020, estabelece critérios e parâmetros técnicos que devem ser observados sobre as condições de acessibilidade aos locais públicos, também trata os equipamentos de uma forma única, como Equipamentos Urbanos (ABNT, 2020). Torres (2000) também adota a definição de equipamento urbano, sem mencionar o termo equipamento comunitário, como sendo o suporte material para a prestação de serviços básicos de saúde, educação, segurança, esporte e lazer.

É possível verificar que a ABNT classifica os equipamentos de forma geral como “urbanos”, enquanto a lei federal subdivide-os em duas categorias. Em 2001 a Lei 10.257 (Estatuto da Cidade) no artigo 26 aponta como um dos objetivos do exercício do direito à preempção pelo Município a implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Contudo, de acordo com Ferrari (1977), a definição em si não é o aspecto de maior relevância; em vez disso, o enfoque reside na análise dos elementos urbanos, a fim de compreender de maneira integral e consistente a utilização do espaço urbano:

Alguns autores não se utilizam dessa denominação e estudam separadamente, as áreas verdes, escolas, campos desportivos, etc. Outros englobam os usos institucionais sob o título de “uso comunitários” ou de “áreas para fins coletivos”, sem defini-los precisamente. Não há uma rígida preferência por esta ou aquela denominação: o que importa é abranger, com a classificação adotada, de forma completa e coerente, todos os usos do solo urbano (Ferrari, 1977, p. 605).

6.3.2 Adequação dos Equipamentos Públicos Urbanos Comunitários à uma Gestão de Qualidade

No Brasil, os meios de comunicação estão todos os dias focando problemas em equipamentos urbanos, como por exemplo: hospitais e centros de saúde lotados (pessoas atendidas em macas, pelos corredores, por falta de leito), outros vazios e fechando; turnos intermediários nas escolas públicas; crianças sendo transportadas por não terem escolas próximas de casa; escolas sem boas estruturas físicas ou mal conservadas; escolas novas vazias por falta de alunos que não têm como se deslocar até lá; praças abandonadas ou superlotadas; bairros sem segurança por falta de equipamento e de pessoal; inexistência de bibliotecas públicas, etc.. Depreendendo-se desta realidade que os municípios crescem desordenadamente sem planejamento efetivo e sem gestão profissional e séria.

Frise-se aqui que a Constituição Federal no seu art.182 expõe que:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em Lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes (Brasil, 1988, s-p).

Torres (2000) coloca ainda que para que estes equipamentos urbanos comunitários funcionem adequadamente, deve-se observar três pontos:

- Conservação e manutenção, incrementando e otimizando a prestação de serviços, aproveitando as instalações em sua total capacidade;
- Reestruturação dos edifícios e instalações a fim de oferecerem melhores serviços dentro de um contexto dinâmico e implantando inovações;
- Produção de novas unidades, em localizações adequadas e dimensionadas para cobrir as necessidades ainda não satisfeitas, levando em conta os desejos da sociedade e considerando as tendências do crescimento demográfico.

Assim, não basta implantar um equipamento urbano comunitário sem observar o local de implantação, os projetos executivos, os materiais a serem utilizados e os cuidados relativos à manutenção e conservação destes. Como se sabe, cada equipamento urbano comunitário tem características e funções próprias. Eles são fundamentais para organizar e qualificar o espaço urbano e podem, por suas características ou importância, constituir-se em referência para os moradores da cidade.

Entende-se também, que as cidades, com o passar do tempo, com o crescimento demográfico e com a consequente mudança de mentalidade da sociedade que a compõe, altera seus espaços, sua forma urbana e sua imagem.

Ao se fazer a cidade, a trama urbana que a compõe e a identifica vai se alterando conforme o modo de vida de sua população, em suas expectativas e desejos. Estas mudanças além de exercerem substanciais influências na vida socioeconômica da comunidade, influenciam também no seu sistema de trânsito e transporte, na ampliação necessária da quantidade de equipamentos urbanos comunitários, nos custos da urbanização e no meio ambiente, entre outros. Daí a importância dos equipamentos urbanos comunitários nas cidades, no que se refere ao seu formato, dimensão e localização.

Por outro lado, observa-se que a grande maioria das cidades não dispõe de uma ferramenta de monitoramento do espaço urbano, tornando a utilização dos equipamentos urbanos insustentáveis ao longo do tempo. Na maioria das vezes as prefeituras não possuem sistemas de bases de dados para um monitoramento adequado da situação.

Monitoramento pode ser entendido como a ação de acompanhar uma determinada situação no decorrer do tempo. Em se tratando de uma determinada área (principalmente as áreas de implantação de equipamentos urbanos e seu entorno) é necessário que este acompanhamento tenha por base um referencial que caracterize o espaço para que as comparações ao longo do tempo tenham validade.

O monitoramento do ambiente urbano deve ter como objetivo manter atualizado um sistema multidimensional integrado de coleta, tratamento, arquivo e operação de dados ambientais, que permitam avaliar sistematicamente a qualidade de vida que a cidade oferece a seus moradores. Acredita-se ser de fundamental importância um monitoramento das áreas de implantação de equipamentos urbanos, bem como o seu entorno, para que estes atendam de forma eficiente a população de abrangência.

Quando se trabalha dentro de um universo que envolve o comportamento humano as previsões se tornam difíceis. Além do comportamento individual, existem as influências do meio em que se vive, que vai desde as informações recebidas através da mídia até as considerações de ordem política (que podem ser uma mudança relativa à uma boa política governamental ou podem ser estritamente eleitoreiras).

O monitoramento e suas mais avançadas ferramentas podem contribuir em muito para a qualidade de vida dos cidadãos. Assim, vale destacar que o conceito de qualidade de vida deverá constituir-se da visão que o sujeito, enquanto participante de uma sociedade urbano-industrial, tem da sua própria vida, de seu ambiente social e do grupo ao qual pertence. A busca dessa visão se complementa com mapeamentos da realidade local, das formas de política participativa e do gerenciamento dos problemas existentes.

Ainda, segundo Hogan e Vieira (1995), é importante na mesma medida em que buscamos compreender os fatores que têm interferido na qualidade de vida dos cidadãos, entender o que efetivamente se tem buscado para adquirir uma vida mais saudável e de fato plena. Essas colocações nos remetem a um dilema: qual é o modelo de sociedade que se deseja?

Muitas podem ser as respostas para esta pergunta dado o contexto até aqui exposto, uma vez que as cidades apresentam características próprias e as classes sociais que a compõe apresentam expectativas diferentes. No entanto, convém destacar que de nada adianta conceitos e modelos serem apresentados nos documentos se a efetiva aplicação destes não for implementada. Aliado a isto é importante destacar, também, que a sustentabilidade da sociedade, atualmente, está comprometida, dada a utilização desordenada dos recursos naturais e à falta de planejamento.

Assim, torna-se necessário que os planejadores, gestores, estudiosos e todos aqueles que têm ingerência sobre o fazer a cidade busquem levar em consideração os fatores que influenciam nesta sustentabilidade. Observando não só diretamente ou localmente, mas também indiretamente e num contexto global, o ambiente e a vida em sociedade, garantindo assim que a qualidade de vida atual e futura possa ser menos desigual, e, no mínimo, satisfazer as necessidades básicas da população.

Daí decorre a necessidade de um planejamento eficiente e de utilização de ferramentas para estudo, implantação e monitoramento, de acordo com as características e especificidades de cada local e de cada comunidade. O objetivo deve ser um só: prover o bem estar da população e a garantia de que os equipamentos urbanos, atendendo o fim ao qual se propõe, possam satisfazer as necessidades e elevar a qualidade de vida das pessoas residentes em uma região e na cidade como um todo.

6.3.3 Parâmetros Dimensionais para a inserção dos Equipamentos Urbanos Comunitários e de Mobilidade.

Os parâmetros dimensionais, ou seja, o raio de abrangência, fazem referência às áreas que um equipamento urbano deve atender à população. Os equipamentos comunitários voltados para atividades de recreação, lazer, esportes, educação, cultura e saúde desempenham um papel de extrema importância tanto para a comunidade quanto para a configuração urbana. Isso ocorre porque eles oferecem espaços adequados para atender a cada uma dessas finalidades de maneira apropriada.

Ferrari (1977) no livro “Planejamento Municipal Integrado” refere-se aos equipamentos públicos comunitários ao tratar da cidade polinucleada por meio do escalonamento urbano utilizando-se da unidade de vizinhança. Segundo o autor, “a cidade polinucleada dá ao planejamento urbano uma escala humana, dificilmente encontrável sem ela [...] Esse tipo de estrutura permite uma distribuição mais uniforme dos equipamentos comunitários a toda população” (Ferrari, 1977, p. 309). Para tanto, o autor organiza a cidade polinucleada em raios: i) unidade residencial, ii) unidade de vizinhança ou bairro, iii) setor e iv) centro metropolitano ou urbano (Quadro 8).

Quadro 8 – Organização da cidade polinucleada segundo Ferrari (1977).

	Nº de Habitações	População	Raio	Área	Equipamentos comunitários básicos
UNIDADE RESIDENCIAL	200-600	1.000-3.000	200m	12,56ha	-Creche -Escola maternal -Jardim de infância
UNIDADE DE VIZINHANÇA-BAIRRO	600-3000	3.000-15.000	800m	201,06ha	-Escolas de 1º grau -Capela -Centro Paroquial

					-Playground -Campo de futebol -Cinema -Posto Policial (entre outro)
SETOR	5 unidades de vizinhança de 8.000 habitantes cada	15.000-60.000	-	-	- Escolas de 2º grau; - Centro Cultural; - Templos ou igrejas; -Estádio distrital (entre outros)
CENTRO METROPOLITANO	-	60.000	-	-	- Ensino superior; - Hospitais especializados -Estádio desportivo regional (entre outros)

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Ferrari (1977, p.302-307).

Na década de 1980 um livro escrito por Prinz (1986), intitulado “*Planificación y configuración urbana*”, relaciona os elementos necessários para um projeto urbanístico de qualidade, que atenda satisfatoriamente às necessidades dos moradores, considerando a distância percorrido a pé e a recorrência (Quadro 9). O estudo de Prinz é amplamente reconhecido na literatura de urbanismo como uma autoridade na identificação dos elementos cruciais para a criação de um planejamento urbano de alta qualidade, capaz de atender de maneira satisfatória às necessidades dos residentes (Figura 7). É importante ressaltar que tais estudos têm como base cidades europeias, as quais, tradicionalmente, possuem uma estrutura urbana mais densa e de qualidade superior em comparação às cidades brasileiras.

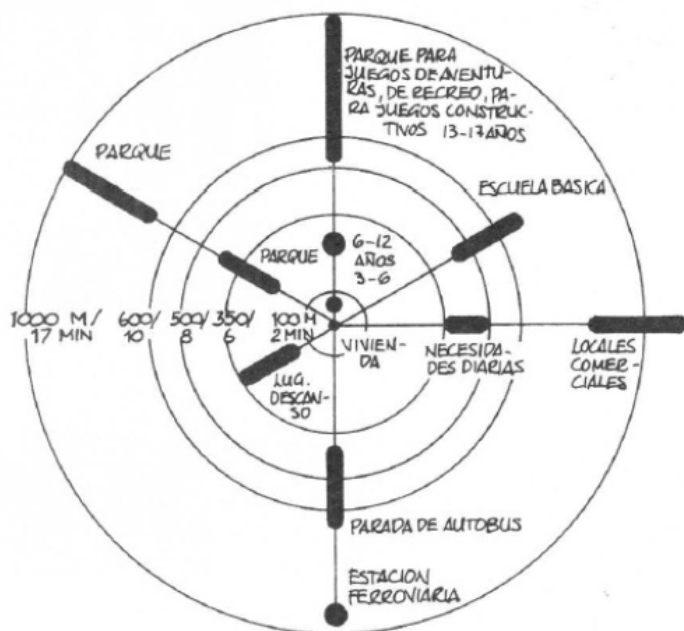


Figura 7 – Acessibilidade dos equipamentos urbanos no entorno residencial.
Fonte: Prinz (1986, p.270).

Quadro 9 – Critérios de projeto para caminhos a pé segundo Prinz (1986).

		RECORRÊNCIA
--	--	-------------

OBJETIVO DOS CAMINHOS A PÉ		DISTÂNCIA MÁXIMA (M)	VÁRIAS VEZES AO DIA	UMA VEZ AO DIA	REGULAR MENTE	ESPORADICAMENTE
Escola	Jardim de Infância	600	○	▲		
	Básica	600		▲		
	Superior	1000	○	▲		
Comércios	Necessidades Diárias	600		▲	○	
	Necessidades Semanais	1000			▲	
Campos de Jogos	3 A 6 Anos	50-100	▲			
	7-12 Anos	300		○	▲	
	13-17 Anos	500-1000			▲	
Parques	Próximos à Habitação	200-400			▲	
	Bairro	750			▲	○
	Cidade	1000-1500				▲
Instalações Para Idosos		600		○	▲	○
Paradas dos Veículos de Transporte Público Local		600	○	▲	○	○
Estação Ferroviária		1000		○	○	▲
Recreação e descanso – áreas de tranquilidade		200			▲	
Instalações Esportivas		1000-1500				▲
Postos de Trabalho		1000-1500		▲		
▲ Existente em sua maior parte ou urgentemente necessário. ○ Existente em parte ou aconselhável/desejável.						

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Prinz (1986, p.80).

No livro “A estruturação urbana e a participação da comunidade” de Gonzalez (1994), o autor estrutura a cidade como Santos (1988). Desta maneira ele divide em 3 escalas: i) unidade de vizinhança (abrange uma área delimitada dentro da cidade onde estão localizadas as habitações), ii) bairro (é o organismo mais amplo e integrador da comunidade) e iii) cidade (conjunto urbano composto pela associação de vários bairros com seus centros e as zonas mais especializadas) (Quadro 10). O autor também argumenta que a configuração de uma cidade e a distribuição espacial de seus equipamentos são influenciadas por uma combinação de fatores, que incluem aspectos locacionais, econômicos, demográficos, institucionais e culturais. Ele destaca que a necessidade de uma organização cuidadosa da cidade é fundamental para promover um desenvolvimento urbano eficaz e garantir um desempenho adequado de suas funções.

Quadro 10 – Equipamentos comunitários básico na cidade, bairro e unidades de vizinhança segundo Gonzalez (1994).

	Raio	Área	Equipamentos comunitários básicos	Uso dos equipamentos
--	------	------	-----------------------------------	----------------------

UNIDADE DE VIZINHANÇA	200-250m	16-25ha	-Creche; -Escola de 1º grau; -Jardins; -Praça de recreação.	Mais imediato ou diários
BAIRRO	400-500m	64-100ha	-Escolas de 1º e 2º grau; -Praças; -Parques recreativos e esportivos; -Templos; -Centros Culturais; -Centros de saúde.	Periódico com certa especialização
CIDADE	-	-	-	Uso ocasional, com maior quantidade e variedade do que nos centros de bairro

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Gonzalez (1994, p.88-90).

Moretti (1997) em seu livro “Normas urbanísticas para habitação de interesse social: recomendações para elaboração”, no capítulo 7 (Normas relativas às áreas verdes e institucionais), destaca os raios de abrangência nas áreas de saúde e educação (Tabela 6).

Tabela 6 – Resumo dos dados de planejamento e dimensionamento dos equipamentos básicos de saúde e educação.

	Unidades Básicas de Saúde	Escolas de Ensino Infantil	Escolas de 1º e 2º graus
Tamanho do terreno	800 a 1.200 m ²	1.200 a 2.500 m ²	4.200 a 8.000 m ²
Raio de atendimento	2.000 m	500 m	800 m
Quota de terreno por unidade habitacional (planejamento)	0,16 a 0,48 m ²	0,6 a 1,3 m ²	4,3 a 7,6 m ²
Quota de terreno por unidade habitacional (Baseada em dados das escolas existentes)	-	1,26 m ²	8,1 m ²

Fonte: Moretti (1997, p.144).

Segundo o professor Candido Malta Campos Filho em seu livro “Reinvente seu bairro” (Campos Filho, 2003), o comércio e serviço tem três níveis de organização (Figura 8). O primeiro nível é de apoio imediato à moradia (frequência diária de utilização), o segundo ainda é de apoio, mas com uma frequência menor de demanda e o terceiro, é de apoio a outras atividades urbanas (com frequência menor, rara ou esporádica). Segundo Campos Filho (2003, p. 17) “essa abordagem pela frequência da demanda tem a qualidade de colocar a questão da mobilidade urbana em foco” e complementa relatando que “para o morador interessa que, quanto maior for a frequência da demanda, mais fácil deve ser o acesso a esse comércio ou serviço”.

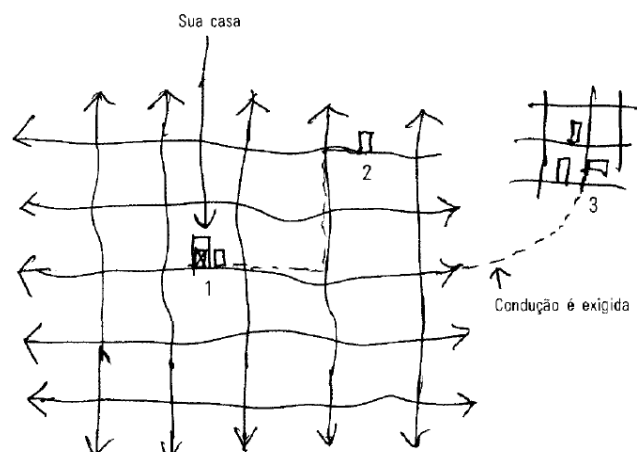


Figura 8 – A lógica da localização da moradia em relação ao comércio e serviços locais
Fonte: Campos Filho (2003, p.18)

Para o autor 800 m tem sido a distância máxima definida como cômoda para se andar a pé até o comércio, serviço ou equipamentos sociais (Campos Filho, 2003, p. 36). Esta unidade territorial é chamada por Campos Filho de “Unidade Ambiental de Moradia” que define a sua dimensão pela distância máxima a ser andada com conforto para se acessar o comércio e serviço locais, quando for o caso, assim como os equipamentos escolares e de saúde de grande frequência de uso. Já para acessar o transporte público, o autor classifica como ideal uma distância a pé de 500m, com um sistema de malha cerrada (Tabela 7).

Tabela 7 – Resumo dos raios sugeridos para o serviço de transporte por Campos Filho (2003).

	Transporte	Equipamentos de bairro
Raio de abrangência	Até 500m	Até 800m

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Campos Filho (2003).

Pitts (2004) no livro *“Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit”* cita que a implantação de equipamentos deve respeitar critérios de acessibilidade relacionados à abrangência do auxílio social em relação aos moradores (Tabela 8). Áreas como praças, parques, quadras esportivas, instituições de ensino, centros comunitários e postos de saúde desempenham um papel crucial na comunidade, pois proporcionam o ambiente propício para a realização de atividades que são fundamentais para a promoção da saúde, o acesso à educação e a busca de momentos de lazer. Esses espaços devem estar acessíveis e disponíveis para toda a população, garantindo, assim, o seu pleno benefício.

Tabela 8 – Raio de abrangência dos equipamentos urbanos comunitários segundo Pitts (2004)

Equipamentos, comércio e serviços	Raio de abrangência
-----------------------------------	---------------------

Educação	Centro de Educação Infantil	300m
	Centro de Ensino Fundamental	500m
	Centro de Ensino Médio	1000m
Saúde	Posto de saúde	1.000m
	Centro de saúde	5.000m
	Hospital	regional
Áreas verdes	Praças, parques de vizinhança	600m
	Parque de Bairro	2400m
	Parque da cidade	Sugere-se implantá-lo em áreas contíguas aos cursos d'água existentes.
Esporte	Centro de Esportes	2000m
Cultural	Equipamentos Culturais	2500m
	Grandes Equipamentos Culturais	5000m
Religião	Culto	2000m
	Correios	700m
Transporte	Ponto de ônibus	500m

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Pitts (2004).

No mesmo ano, Guimarães (2004), no seu livro “Configuração urbana” explora os equipamentos urbanos de educação. O autor desenvolve um método que utiliza a métrica de metros quadrados (m²) de construção escolar por habitante como base para calcular o dimensionamento de instalações educacionais destinadas ao ensino fundamental e médio. Nesse contexto, o dimensionamento dessas instalações pode ser determinado por meio de uma fórmula que leva em consideração a proporção da população em idade escolar, compreendida entre 7 e 17 anos, e o índice de m² por aluno (Tabela 9). Esse último índice é obtido a partir dos dados disponíveis no Centro Brasileiro de Construções Escolares do Ministério da Educação (CEBRACE). Adicionalmente, o autor inclui um fator de ajuste para levar em conta o subaproveitamento comum em comunidades semelhantes, bem como adota um período de funcionamento específico para as instalações educacionais durante o cálculo.

Tabela 9 – Resumo dos dados dos equipamentos urbanos comunitários de educação segundo Guimarães (2004)

	Área construída por população	Raio de Abrangência
Escola de Ensino Fundamental	0,507 m ²	800m
Escola de Ensino Médio	0,182 m ²	1.600m

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de GUIMARÃES (2004).

O Plano Diretor de Goiânia (Lei Complementar n.171, de 29 de maio 2007, Anexo vii), a partir dos dados do GDF/IPDF e de Pitts (2004) indica a área mínima do terreno, raio de influência máximo, densidade e dá outras informações (Goiânia, 2007) (Quadro 11 e Tabela 10). Seria importante que todas as cidades inserissem no plano diretor as diretrizes para inserção dos equipamentos públicos, no entanto, infelizmente, são exemplos raros.

Quadro 11 – Índices Urbanísticos dos Equipamentos Comunitários

Descrição	Equipamentos	Área mínima do terreno	Raio de Influência máximo	Densidade	Outras informações
Equipamentos de Educação	Centro de Educação Infantil (creche, maternal e jardim da infância) – 0 até 6 anos	3.000m ²	300m	Número de alunos por equipamento: 300	Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta 12,6%, média 18,1%, baixa 24,5%
	Centro de Ensino Fundamental – 7 a 14 anos	8.000m ²	1.500m	Número de alunos por equipamento: 1050	Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta 16,9%, média 18,8%, baixa 23,4%
	Centro de Ensino Médio – adolescentes e adultos	11.000m ²	3.000m	Número de alunos por equipamento: 1440	Percentual da população total, por classe de renda que utiliza o equipamento: alta 6%, média 7,1%, baixa 5,8%
Equipamentos de Saúde	Posto de Saúde	360m ²	1.000m	Uma unidade para cada 3.000 hab. Equipamento de baixa densidade populacional (50hab/ha)	Orientação e prestação de assistência médico-sanitária à população. Localização próxima às áreas residenciais.
	Centro de Saúde	2.400m ²	5.000m	Uma unidade para cada 30.000 hab.	Orientação e prestação de assistência médico-sanitária à população. Localização próxima às áreas residenciais, preferencialmente, em centro de bairro com fácil acesso por transporte coletivo.
	Hospital Regional	31.000m ²	Regional	Uma unidade para cada 200.000 hab.	Atendimento em regime de internação e emergência. Deve dispor de pronto-socorro 24 horas.
Equipamentos de Segurança e Administração Pública	Posto Policial	900m ²	2.000m	Uma unidade para cada 20.000 hab.	Localização em área de concentração urbana e fácil acesso, evitando proximidade aos Centros de Ensino

					Infantil, creches e residências.
	Batalhão de Incêndio	10.000m ²	--	Uma unidade para cada 120.000 hab.	Localização de fácil e rápido deslocamento aos locais de maior risco de incêndio e a toda região de modo geral.
Praças e Parques	Parques, Praças de Vizinhança	6.000m ² Que podem estar dissociados em áreas de até 600m ²	600m	Uma unidade para cada 10.000 hab.	--
	Parques de Bairro	20.000m ² Que podem estar dissociados em áreas de até 6.000m ²	2.400m	Uma unidade para cada 20.000 hab.	Localização em área de fácil acesso ao bairro, seja a pé ou por transporte coletivo.
	Parque da Cidade	Dimensio namento deve seguir às diretrizes do Plano Diretor	--	Sugere-se implantá-lo em áreas contíguas d'água existentes.	Localização privilegiada em relação à cidade como um todo.

Fonte: Elaborado pela autora (2023). Adaptado de Goiânia (2007)

Tabela 10 – Raios de influência dos equipamentos urbanos comunitários no Plano Diretor de Goiânia, Brasil.

Equipamentos	Raio de Influência máximo
Ponto de ônibus	500m
Correios	700m
Culto	2.000m
Centro de Esportes	2.000m
Equipamentos Culturais	2.500m
Grandes Equipamentos Culturais	5.000m

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Goiânia (2007)

Segundo Castello (2008), em seu livro “Bairros, loteamentos e condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais”, é necessário investigar a relação entre a distância e a frequência de uso dos equipamentos comunitários.

Segundo a autora, tais equipamentos podem ser divididos em três grupos. O primeiro grupo demanda uma relação entre moradores e equipamentos de forma frequente e numerosa com deslocamentos à pé diários de aproximadamente 10 minutos de percurso. No segundo grupo a relação entre moradores e equipamentos possui uma frequência média, com deslocamentos à pé com 30 minutos de duração. O terceiro grupo possui uma relação pouco frequente entre o morador e o equipamento, sendo

menos numerosas ou excepcionais. Este último, o percurso demanda a utilização de um transporte individual ou coletivo (Quadro 12).

Quadro 12 – Raios de Abrangência dos equipamentos comunitários segundo Castello (2008).

GRUPO	AGENTES		TIPO DE EQUIPAMENTO	RAIO DE ABRANGÊNCIA
	PUBLICO	PRIVADO		
1	X	X	Creche, Pré-escola, maternal	400m
	X	X	Escola de 1º grau	
		X	Comércio do Cotidiano	
		X	Pequenos serviços pessoais	
	X		Praça, Playground, Área Verde	
		X	Igreja, Templo	
2	X	X	Escola 2º grau	800m
	X	X	Centro Comunitário (CSU)	
			Comércio Eventual (bens pessoais)	
			Shopping Mall	
			Serviços pessoais	
	X		Parques (lazer e esporte)	
3	X	X	Posto de Saúde, Ambulatório, Clínica	1600m
	X	X	Escola Técnica	
	X	X	Faculdade Universidade	
	X	X	Biblioteca, Museu	
			Comércio Raro	
			Shopping Center, Loja de Departamento	
			Serviços Especializados	
	X	X	Hospitais Gerais e Especializados	

Fonte: Elaborado pela autora (2023). Adaptado de Castello (2008).

No mesmo ano, Gouvêa (2008), em seu livro “Cidade Vida”, também cita os raios de abrangência, no entanto, trabalha com os equipamentos urbanos comunitários voltados para a educação (Tabela 11). Diante de cálculos, ele estima o dimensionamento dos equipamentos, bem como o raio de abrangência.

Tabela 11 – Resumo dos dados dos equipamentos urbanos comunitários de educação segundo Gouvêa (2008)

	Área mínima do terreno	Raio de Abrangência	Alunos por sala ou equipamento	Nº de salas por equipamento	Funcionamento
EDUCAÇÃO INFANTIL	3.000 m²	300m	15 a 25 (por sala)	12	1 turno
ESCOLA DE ENSINO FUNDAMENTAL	8.000 m²	1.500m	1.050 (por equipamento)	15	2 turnos
ESCOLA DE ENSINO MÉDIO	11.000 m²	3.000m	1.440 (por equipamento)	18	2 turnos

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Gouvêa (2008).

A professora Raquel Rolnik (2014b), coordenadora do manual “Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV”, não utiliza o raio de abrangência, mas sim a distância percorrida a pé ou de transporte público até o equipamento, comércio e/ou serviço. Tais usos não residenciais foram divididos em três

categorias: i) usos cotidianos, ii) usos eventuais e iii) usos esporádicos. Em cada categoria os equipamentos são divididos em dois eixos: i) usos obrigatórios (todos os usos devem estar implantados e devem oferecer um número de vagas suficiente para atender a nova demanda gerada por ele) e ii) usos complementares (apenas uma porcentagem, não determinada pela autora, devem estar implantados) (Quadro 13).

A categoria de “uso cotidiano” geralmente implica em uma localização próxima das residências, pois resultam em deslocamentos diários e em caminhadas com crianças pequenas ou com compras para abastecimento cotidiano. Portanto, segundo a autora, devem estar a uma distância de 1km de percurso (considerado como um deslocamento de 15 minutos a pé pela autora).

A categoria “usos eventuais” deve estar a uma distância de 20 minutos de deslocamento a pé (equivalente a 1.400 metros) ou 30 minutos de deslocamento do transporte público. Já a categoria “usos esporádicos” deve estar a 1 hora de distância realizada por transporte público.

Quadro 13 – Distância percorrida até os equipamentos, comércio e serviços segundo Rolnik (2014).

	GRUPO	TIPO DE EQUIPAMENTO	DISTÂNCIA
USOS COTIDIANOS	OBRIGATÓRIOS	Creches públicas	1000m de percurso
		Escolas públicas de Ensino Infantil	
		Áreas livres para lazer e recreação (o espaço deve ser qualificado com mobiliário para lazer, atividades físicas ou descanso, bem como tratamento paisagístico e bom estado de conservação.	
		Mercados, quitandas, hortifrútis ou feiras livres (alimentos frescos).	
	COMPLEMENTARES	Açougues	
		Padarias	
		Farmácias	
		Restaurantes (pizzaria, lanchonete, etc)	
		Salão de beleza	
		Academia	
		Lotéricas ou caixas eletrônicos	
		Assistência técnica e reparação (eletroeletrônicos, eletrodomésticos, veículos, bicicleta, etc)	
		Lojas de material de construção (casa de ferragem, vidraçarias, etc).	
USOS EVENTUAIS	OBRIGATÓRIOS	Escolas públicas de Ensino Fundamental	1400m de percurso
		Escolas públicas de Ensino Médio e/ou Técnico	
		Unidades de saúde com pronto atendimento	
		Farmácias	
		Área para práticas esportivas	
		Supermercado	
		Lotérica ou caixa eletrônico	
	COMPLEMENTARES	Instituição de Ensino Superior	
		Centro de Referência de Assistência Social	
		Biblioteca pública	
		Delegacia	
		Centro médico ou clínicas especializadas	
		Correios	
		Loja de vestuários, de calçados, etc.	
		Lojas de eletroeletrônicos, utensílios domésticos, mobiliário, etc	

USOS ESPORÁDICOS		Restaurantes	
		Bancos	
		Escritórios ou consultórios	
		Livraria ou papelaria	
		Assistência técnica e reparação (eletroeletrônicos, eletrodomésticos, veículos, bicicletas, etc)	
		Escola de línguas, de informática e outras formações complementares.	
	OBRIGATÓRIOS	Hospital público	1 hora com transporte público
		Centro público administrativo (INSS, subprefeitura ou prefeitura, Poupatempo, etc)	
		Instituição de Ensino Superior	
	COMPLEMENTARES	Bancos	
		Cinemas	
		Parque urbano, ginásio esportivo, estádio, etc	
		Teatro	
		Museu ou centro cultural	
		Hipermercado	
		Cartório	

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Rolnik (2014b).

Outro trabalho que pode ser tomado como referência para a avaliação da inserção urbana de equipamentos é o instrumento de classificação ASG (Ambiental, Social e Governança) destinado a propostas de empreendimentos habitacionais que adotem soluções eficientes na concepção, execução, uso, ocupação e manutenção das edificações: o Selo Casa Azul (Caixa, 2023).

Criado em 2009, foi o primeiro sistema de classificação do índice de sustentabilidade de projetos habitacionais desenvolvido para a realidade da construção habitacional brasileira. Após 10 anos de sua criação, verificou-se a necessidade de renovar suas diretrizes a fim de adequá-las às atualizações normativas, incorporar as inovações promovidas na construção civil, ajustando-as aos novos cenários urbanos, econômicos e sociais, tendo como desafio tornar a construção sustentável um atrativo comercial para os empreendedores e com isso fomentar a produção de empreendimentos com propostas sustentáveis. Desta forma, em 2019 foi lançada a fase 2 do Selo Casa Azul + CAIXA. Buscando a otimização do processo de análise, foram revisados os critérios e a sistemática de classificação, incluindo a emissão de identificadores específicos por área de desenvolvimento sustentável e a criação de mais um Nível de reconhecimento das soluções sustentáveis adotadas: o Selo Casa Azul Diamante. Em julho de 2021 foi lançada a fase 3 do Selo que trouxe como incremento a concessão da certificação em duas etapas: Projetar e Habitar. A partir de abril de 2022, passou a vigorar a fase 4 do Selo, que apresentou além da alteração na nomenclatura das gradações do Selo, significativas alterações nos indicadores e gradação da pontuação dos critérios.

No total, o sistema de avaliação compreende 53 critérios, que se dividem em dois eixos: obrigatórios e de escolha livre, abrangendo seis categorias distintas: i)

qualidade urbana, ii) projeto e conforto, iii) eficiência energética, iv) conservação de recursos materiais, v) gestão da água e vi) práticas sociais. Na categoria de qualidade urbana, destacam-se cinco critérios objetivos: i) qualidade do entorno – infraestrutura, ii) qualidade do entorno – impactos (estes dois são mandatórios para a obtenção do selo, independentemente da classificação), iii) melhoria do entorno, iv) recuperação de áreas degradadas e v) reabilitação de imóveis (este últimos três são de livre escolha). A Tabela 12 fornece uma síntese desses indicadores, juntamente com os raios de abrangência:

Tabela 12 – Raio de abrangência dos critérios utilizados na categoria Qualidade do entorno do Selo Casa Azul.

Equipamentos, comércio e serviços	Raio de abrangência
Escola Pública de Ensino Fundamental	1,5km
Equipamento de saúde (UBS, posto de saúde ou Hospital)	2,5km
Equipamento de lazer (locais de encontro/convivência, praças, quadras de esportes, parques, pistas de skate, playground)	2,5km
Equipamento cultural (biblioteca, teatro, centro cultural)	2,5km
Comércio obrigatório (mercado ou feira livre e farmácia)	1,0km
Comércio e serviço básico (padaria, lojas de conveniência, agência bancária, posto de correios, restaurantes ou comércio em geral)	2,5km
Linha de transporte público regular	1,0km

Fonte: Elaborado pela autora (2024). Adaptado de Caixa (2023).

6.3.4 Raios de abrangência

Ao realizar uma análise da literatura existente, é evidente que a legislação em vigor na maioria dos estados brasileiros aborda de maneira superficial a implantação e o dimensionamento dos equipamentos comunitários. Essa legislação menciona apenas a necessidade de reservar áreas para fins relacionados à saúde, educação, segurança, cultura, lazer e esporte, sem, no entanto, estabelecer parâmetros específicos, como distâncias ou raios de abrangência, que possam otimizar a utilização desses recursos pela população beneficiada.

Após uma revisão de literatura nessa área, não foi encontrada nenhuma norma urbanística que especifique as melhores distâncias, ou as formas mais adequadas ao planejar uma cidade ou um conjunto habitacional, a fim de facilitar os deslocamentos diários da população que vive nesses lugares, e proporcionar uma qualidade de vida a essas pessoas (Dreux, 2004, p. 33).

A ênfase dada por diferentes autores aos critérios de distribuição de equipamentos urbanos nos conjuntos habitacionais, bem como os critérios específicos adotados por alguns deles para essa distribuição, evidenciam a ausência de uma unidade de medida padronizada em relação ao dimensionamento. Isso porque esses autores mencionam diferentes unidades de medida, como raios de abrangência,

habitantes por metro quadrado, centímetros por fachada, entre outros, o que demonstra a falta de uniformidade nesse aspecto.

Nesse contexto, Moretti (1997, p. 133) sugere que a legislação urbanística de cada município deveria estabelecer de maneira precisa os estudos e levantamentos necessários para a definição de diretrizes aplicáveis aos novos empreendimentos habitacionais, bem como os elementos que devem ser contemplados nessas diretrizes.

Portanto, por meio da organização e estruturação dos espaços destinados à saúde, educação, segurança, cultura, lazer e esporte, é possível criar ambientes comunitários que fomentam e incentivam experiências cívicas, comunitárias e comerciais. Assim, com a estruturação dos espaços de saúde, educação, segurança, cultura, lazer e esporte podem-se promover espaços comunitários, que integram e estimulam as vivências cívica, comunitária e comercial. Segundo Bassul (2001), investir na promoção da democratização do acesso a condições de vida urbanas dignas representa mais do que uma bandeira política; constitui um caminho essencial para um genuíno projeto nacional de combate à pobreza. Facilitar o acesso à habitação adequada, dotar as cidades de sistemas de transporte público eficientes, garantir a prestação universal de serviços de fornecimento de água e saneamento básico, retirar crianças das ruas e proporcionar-lhes acesso à educação, bem como aprimorar os espaços comunitários com instalações e atividades direcionadas para o lazer e a recreação são propostas viáveis e de custo relativamente baixo.

Com base na análise de diversas fontes e nas respectivas justificativas fornecidas para cada índice, procedeu-se à tabulação dos dados e à elaboração de um quadro resumo (Anexo A). A partir desta síntese, foi possível identificar os valores mais adequados para os raios de abrangência dos equipamentos públicos comunitários, que resultaram no Quadro abaixo:

Quadro 14 – Raio de abrangência dos equipamentos urbanos públicos comunitários.

VARIÁVEIS ANALISADAS			RAIOS DE ABRANGÊNCIA (m)
EDUCAÇÃO	ENSINO INFANTIL	CRECHES	450
		PRÉ-ESCOLA	450
	ENSINO FUNDAMENTAL		800
	ENSINO MÉDIO		800
	UNIVERSIDADE e ESCOLAS TÉCNICAS		1500 / regional
SAÚDE	POSTOS DE SAÚDE		1000
	UBS		2000
	HOSPITAIS		2.500 / regional
LAZER	PRAÇAS		600
	PARQUES	BAIRRO	1000
		CIDADE	2500 / planejamento da cidade
	CENTROS ESPORTIVOS		2000
	EQUIPAMENTOS CULTURAIS	Centro Comunitário	800

		EQUIPAMENTOS CULTURAIS DE BAIRRO	Biblioteca	1400
		GRANDES EQUIPAMENTOS CULTURAIS	Museu	5000 / Regional
			Teatro	5000 / Regional

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

6.4.Dimensão coletiva: Parâmetros – Programa Comunitário

O espaço comunitário tem como seu principal foco de atuação as famílias e comunidades, sem negligenciar as necessidades individuais específicas de cada pessoa. Seu princípio fundamental reside na organização de respostas integradas, direcionadas às necessidades abrangentes das populações, com ênfase na prevenção e na minimização dos efeitos da exclusão social. Além disso, desempenha um papel crucial na promoção da participação ativa das pessoas, famílias e grupos sociais, atuando como um agente dinamizador do desenvolvimento local, social e da cidadania.

O espaço comunitário representa uma resposta social cuja metodologia de intervenção se baseia principalmente em princípios orientadores que buscam transformá-lo em um verdadeiro centro de desenvolvimento social, fortalecendo as solidariedades locais. Sua finalidade é proporcionar uma integração social que transcenda divisões, permitindo o desenvolvimento de novos modos de vida baseados em informações, motivação, conhecimento, apoio, responsabilidade e ação social, promovendo assim novas formas de solidariedade.

Segundo Santos (1996, p.50) o espaço é um “conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. Dessa forma, o espaço comunitário desempenha um papel crucial na consolidação e criação de vínculos a nível local, no bairro, no grupo, fortalecendo o “laço social” onde as relações são vivenciadas e onde soluções podem ser descobertas.

No Brasil, ao longo do período desenvolvimentista, é notável a implementação padronizada de projetos de conjuntos habitacionais, abrangendo iniciativas como os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), o Banco Nacional de Habitação (BNH), os programas de moradia social em níveis estaduais e municipais nas décadas de 1980 e 1990, bem como o extenso programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), considerado o maior programa de habitação social no país. Nesse contexto, é comum encontrar a repetição de projetos de pequenas casas isoladas em grandes terrenos (Bonduki, 2014). Os projetos e a implantação desses conjuntos frequentemente carecem de variação ou complexidade socioespacial, com uma atenção limitada ao espaço coletivo (Bonduki, 2004).

Tais espaços nestes conjuntos muitas vezes se resumem a quadras poliesportivas, pequenos parquinhos e centros comunitários, no entanto, eles possuem uma importância de sociabilização e de qualidade de vida muito mais importante do que é dada nos projetos. Conforme Lay e Reis (2005), as áreas livres desempenham um papel crucial na qualidade de vida dos moradores, especialmente em contextos de

habitação social, uma vez que as unidades habitacionais costumam ser de dimensões bastante reduzidas, com limitações significativas no que tange ao conforto espacial e ambiental.

No programa Minha Casa Minha Vida de 2023 também ocorreram mudanças para inserir alguns espaços comunitários. No novo edital foram inseridos obrigatoriamente como a biblioteca e bicicletários nas áreas comunitárias (Brasil, 2023a).

O programa Favela-Bairro desenvolvido no Rio de Janeiro inverteu a lógica habitacional e não ofereceu casas, e sim infraestrutura básica e espaços de uso comunitário. Portanto, a preocupação principal neste caso se deu no espaço de coletividade. Os projetos de espaços coletivos em habitações de interesse social oferecem a oportunidade de promover a sociabilidade e a apropriação comunitária, fortalecendo a convivência entre os residentes locais. Os espaços coletivos nesses conjuntos desempenham um papel fundamental, servindo como a ligação transitória essencial entre as unidades habitacionais e o espaço público, além de contribuir significativamente para a formação da identidade cultural dessas comunidades.

No Programa Público Privado Habitacional (PPP Habitacional) em São Paulo, a inserção de espaços coletivos como a escola de música e a creche são ambientes interessantes e não comumente vistos em conjuntos habitacionais (São Paulo, 2014).

6.4.1 Espaços Comunitários

Diversos pesquisadores estudam as áreas de sociabilização dos empreendimentos, no entanto, as terminologias podem ser variáveis, como: “coletivos” (Lay, 1998; Lay; Reis, 2002; Medvedovski; Berger, 2012), “comuns” (Baptista, 2011; Navazinas, 2007), “abertos” (Kowaltowski et al, 2006; Chiarelli, 2006; Monteiro, 2007; Moraes, 1996), “condominiais” (Medvedovski et al., 2006) e “livres” (Mello, 2014). Nesta pesquisa, será utilizado o termo “espaço comunitário”, baseando-se nas pesquisas catalãs de Lorente et. al. (2023).

Um dos exemplos interessantes de habitação e que mudam a relação de moradia comumente utilizada são as habitações por cooperativas. Nelas incentivam-se moradias coletivas que visam maior coabitação, colaboração e solidariedade entre os moradores. Ao mesmo tempo, otimizam-se alguns serviços e facilidades que normalmente se encontram nos espaços privados de cada habitação e são pouco utilizados.

O modelo tradicional é composto de áreas privadas e comuns, já o modelo de coabitação, possui áreas privadas, comuns e comunitárias (Figura 9).

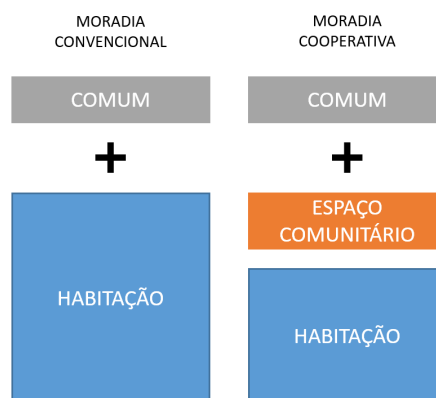
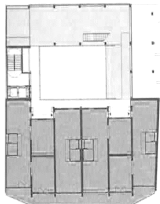
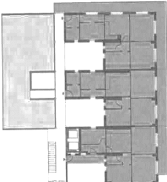
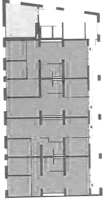


Figura 9– Habitação convencional x moradia cooperativa.
Elaborado pela autora (2024) com dados de Lorente et. al. (2023).

A criação de espaços comunitários pode ser feita reduzindo o número de moradias, mesmo que isso signifique encarecer o empreendimento (pois há menos unidades para distribuir o custo total) ou reduzir o tamanho de cada habitação, o que faz sentido se você retirar os espaços de menor uso e acrescentá-los como espaço comunitário (como lavanderias).

No exemplo do Quadro 15 que mostra algumas habitações pelo Modelo de Cessão de Uso em Barcelona, nota-se a relação entre os espaços privativos, comuns e comunitários.

Quadro 15 – Metragem (m²) dos espaços de habitação/espço comunitário/espço comum.

	PRINCESA49	LA BORDA	LA CHALMETA	LA BALMA	LA XARXAIRE
HABITAÇÃO	503	2048	2474	1404	485
ESPAÇO COMUNITÁRIO	27	271	258	240	90
ESPAÇO COMUM	69	389	552	484	155
PLANTA					

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Lorente et. al. (2023).

É possível verificar a porcentagem de cada espaço (Figura 10). Aproximadamente, em média, a área privativa (habitação) equivale a 75,5% do complexo. Em média 17,3% da área construída é utilizada para os espaços comuns e 9,2% para os comunitários.

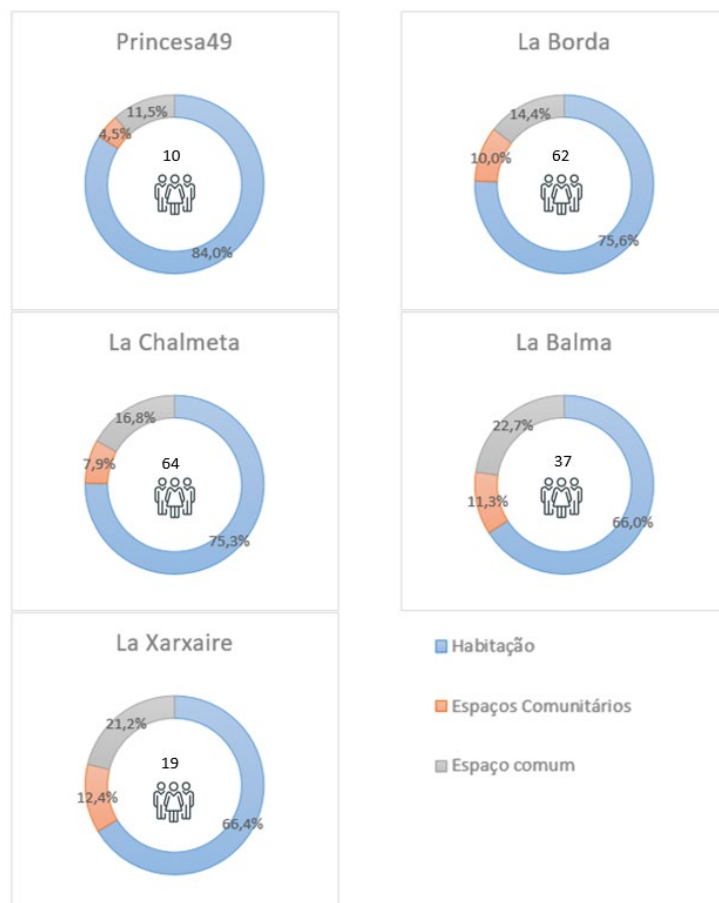


Figura 10 – Comparação entre a distribuição de espaços de habitação, comum e comunitário. Fonte: Elaborado pela autora (2023) com dados de Lorente et. al. (2023).

A distribuição espacial do programa também é outro aspecto importante para análise. É possível verificar que os espaços versáteis e os terraços são as áreas com maiores metragens, ganhando grande importância nos projetos para moradia cooperativa (Figura 11).

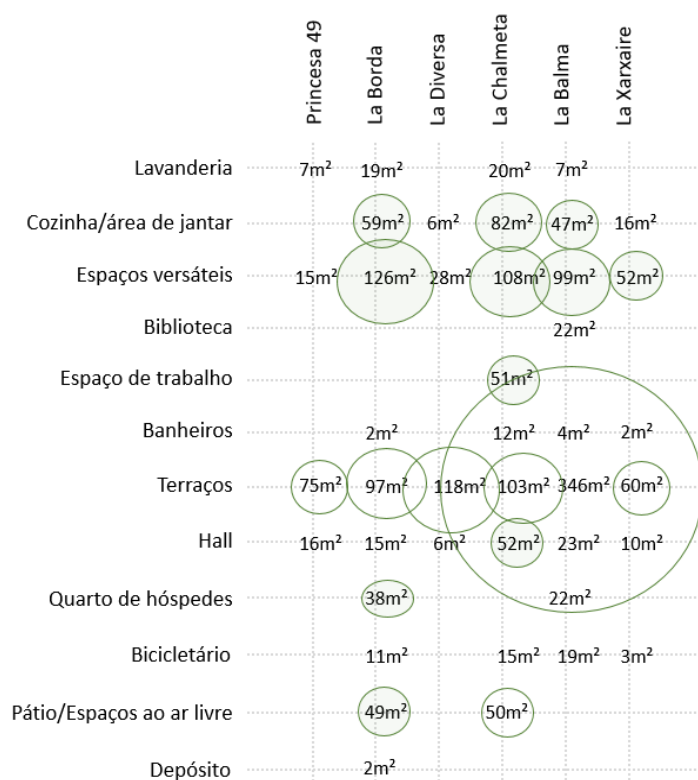


Figura 11 – Comparação entre a metragem dos espaços comunitários das moradias cooperativas com cessão de uso.

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Lorente et. al. (2023).

6.5.Dimensão Habitação: Parâmetro - Área Mínima na Habitação de Interesse Social

Em meados do século XIX adotou-se um programa para áreas habitacionais baseadas nas necessidades identificadas na família burguesa europeia da *Belle Époque* (Villa, 2002). Esse período caracterizava-se, segundo Rybczynski (1996), pela conquista da domesticidade. Com a instituição da família nuclear, composta pelo pai, mãe e filhos, surgiram as noções fundamentais de intimidade e privacidade, conferindo à habitação o status de lar, um ambiente doméstico propício ao desenvolvimento familiar. Com base nessa estrutura familiar, foram estabelecidas as principais características e a organização dos cômodos habitacionais, que deveriam ser atendidas tanto pela moradia quanto pelo conjunto de móveis, dando origem ao modelo tripartido da habitação. Contudo, durante os séculos XIX e XX, quando se tratava de determinar as áreas mínimas habitáveis, as principais diretrizes adotadas nas metrópoles em expansão eram fundamentadas em preocupações de ordem higienista.

Em um cenário de transformações sociais, econômicas, culturais e tecnológicas decorrentes da Revolução Industrial, a arquitetura moderna emerge. O avanço do contexto de habitação coletiva é impulsionado por diversos fatores, tais como o *déficit* habitacional, o crescimento populacional exacerbado, as condições de higiene precárias e a insegurança das estruturas habitacionais. Essas circunstâncias incentivaram a adoção de abordagens mais racionais na reconstrução das cidades e na implementação de projetos que explorassem novos materiais e métodos facilitadores, visando uma produção padronizada de habitações (Finkelstein, 2009; Folz, 2005). Neste contexto, destaca-se os estudo de Klein publicados em 1928 que buscava um método de valoração das plantas habitacionais.

Em 1929 ocorreu em Frankfurt na Alemanha o 2º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) sob o título “A habitação para a mínima existência¹⁷”, procurava discutir as bases para definição do padrão mínimo para a habitação. Este congresso teve como objetivo estabelecer uma sistematização do que seria considerado como o mínimo aceitável para proporcionar condições adequadas de vida para uma família. Esta abordagem não se limitou apenas ao aspecto físico das habitações, mas também incluiu considerações sobre as relações com o mobiliário, o estilo de vida, a racionalização da produção e a utilização do espaço.

Buscou-se apresentar diversas configurações internas das habitações com propostas inovadoras de agenciamento dos ambientes através da utilização de divisórias leves, painéis

¹⁷ Tradução livre de “Die Wohnung für das Existenzminimum”

deslizantes, mobiliário escamoteável, dobrável e multifuncional
(Folz; Martucci, 2013, p.24)

No Brasil, mais especificamente em São Paulo, teve lugar o Primeiro Congresso de Habitação em 1931. Este evento representou uma tentativa de introduzir a discussão sobre a habitação destinada à classe trabalhadora, embora as abordagens e soluções apresentadas ainda estivessem fortemente influenciadas por princípios morais e questões sanitárias. Contudo, é relevante observar que os participantes compartilhavam da visão dos modernistas, acreditando que ao reorganizar os espaços habitacionais, seria possível influenciar os costumes e hábitos da população.

6.5.1 Alexander Klein

Alexandre Klein, arquiteto russo radicado na Alemanha, se empenhou durante anos em estabelecer um método objetivo para a avaliação dos problemas funcionais e econômicos das habitações. A metodologia de valoração das plantas elaborado por ele foi resultado de uma série de investigações realizadas durante sua atuação, ao longo da década de 1920, como conselheiro de edificações da Sociedade Estatal para a Investigação sobre a Economia da Construção e das Habitações¹⁸ na Alemanha. Publicado em 1928 sob o título “Elaboração de plantas e configuração dos espaços em habitações mínimas e novos métodos de valoração”¹⁹, o método foi aplicado aos projetos habitacionais de custo reduzido, cujas unidades visavam atender à elevada demanda por moradias da Alemanha à época.

Os estudos de Klein são apontados como sendo um dos primeiros métodos científicos pautados na avaliação de projetos habitacionais. O seu método baseava-se essencialmente em três operações: i) exame preliminar, ii) redução dos projetos a uma mesma escala e iii) método gráfico (Klein, 1980).

- i) O exame preliminar de avaliação compreende o preenchimento de um formulário contendo uma série de critérios quantitativos e qualitativos. A primeira seção do formulário, referente aos dados dimensionais, inclui informações abrangentes sobre os elementos constituintes das unidades habitacionais, tais como as áreas dos ambientes, áreas segmentadas por setores e áreas construídas. Com base nestas informações, são calculados três coeficientes fundamentais: o "Nutzeffekt" (relação entre a área útil e a área construída), o "Wohneffekt" (relação entre a área de estar e dos dormitórios em relação à superfície construída) e o "Betteffekt" (área

¹⁸ Tradução livre de “Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau-und Wohnungswesen” (KLEIN, 1980, p.12).

¹⁹ Tradução livre de “Grundrissbildung und Raumgestaltung von Kleinwohnungen und neue Auswertungsmethoden” (KLEIN, 1980, p. 81)

construída por habitante). Na segunda parte do formulário, enfatizam-se os parâmetros qualitativos que se referem aos aspectos de higiene, habitabilidade e conforto dos espaços projetados. Isso é realizado por meio de perguntas com respostas dicotômicas (positivas e negativas) que avaliam a adequação da iluminação, proporções espaciais, organização e interconexões funcionais entre os ambientes.

- ii) Quanto à padronização dos projetos em uma escala comum, Klein (1980) propõe a organização de um programa de necessidades com base em diferentes larguras e profundidades de plantas. Nesse contexto analítico, a combinação dessas duas medidas serve como indicador para determinar até que ponto o aumento ou a diminuição de cada uma delas contribuiria para a qualidade do projeto em termos econômicos, higiênicos e de distribuição.
- iii) O método gráfico, por sua vez, permite avaliar, por meio de representações visuais, o dimensionamento, a disposição dos ambientes e a organização da planta. Para isso, o autor considera diversas variáveis relevantes, tais como a configuração das circulações, através da análise da disposição, interseção e concentração das áreas de passagem; a concentração das áreas livres, levando em consideração o tamanho e a disposição das áreas disponíveis para atividades após a instalação do mobiliário; analogias geométricas e relações entre os elementos na planta, analisando dimensões, formas e conexões das zonas funcionais; e o fracionamento das superfícies de parede e a restrição do espaço, particularmente aplicáveis às fachadas, considerando a disposição de elementos de grande altura, formação de sombras, espaços ou passagens sinuosas (Macedo, 2018).

A respeito da área útil mínima por morador, o método Klein (1980), assim como Outros Métodos De Avaliação Internacionais (OFL, 2015; Housing Corporation, 2008; Pedro, 2000), considera que esta deve variar de acordo com a quantidade de leitos, visto que, representaria a densidade das unidades. Por exemplo, para uma habitação com quatro camas, entende-se que existem quatro moradores, sendo proposto por Klein, nesse caso, uma relação de, pelo menos, 17,5m² construídos/pessoa.

Este tipo de investigação racionalista desenvolvida por Klein, precedeu os manuais que ofereciam uma classificação sistemática dos vários tipos de edificação, funções, esquemas distributivos e dimensões e características dos instrumentos complementares. Um dos exemplos de grande sucesso desse tipo de manuais foi lançado por Ernst Neufert em 1936, com o título original *Bauentwurfslehre* que, desde então, tem sido reeditado e publicado em vários países e amplamente difundido nas faculdades de arquitetura. Rossari (1980) faz uma crítica a manuais desse tipo,

argumentando que eles apresentam uma classificação sistemática de elementos isolados, os quais são codificados de forma independente do contexto real e social no qual deveriam estar inseridos. Isso, por sua vez, tende a nivelar a importância do ser humano e dos objetos ao colocá-los em um mesmo patamar.

6.5.2 A Metragem Mínima da habitação para Pesquisadores e Entidades Internacionais a partir do Pós-Modernismo.

A avaliação da qualidade edilícia se originou no início da década de 1960 na França, com os estudos de Gerard Blachere e outros especialistas do “*Centre Scientifique et Technique du Bâtiment*” com sede em Paris. Tais estudos resultaram na publicação do livro “*Savoir Bâtir: habitabilité, durabilité, économie des bâtiments*”²⁰ em 1966. Segundo Blachere (1967, p. 85) a área útil unitária desejável de uma habitação deveria ser no mínimo de 16m² (ou seja, 64m² para uma família de 4 pessoas). Segundo o autor, o “teto patológico”²¹ se situa entre 8 e 10m² e o “teto crítico”²² entre 12 e 14 m², no entanto, ele destaca que tais índices são apenas indicativos, considerando que a qualidade material da habitação e de suas instalações podem tornar os espaços reduzidos mais confortáveis (Tabela 13).

Tabela 13 - Apresentação das áreas mínimas segundo Blachere.

	Área mínima	Área recomendável	Área ideal
Área total Unitária	8,0 – 10,0 m ²	12,0 – 14,0 m ²	16,0 m ²

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Blachere (1967).

No final da década de 1960, no Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) em Lisboa (Portugal), estavam sendo elaborados estudos sobre as habitações mínimas lideradas pelo professor Nuno Portas. Em sua publicação “Funções e Exigências de Áreas da Habitação” (Portas, 1969), ele realiza um estudo sobre áreas mínimas e desejáveis (Tabela 14), embora deixe clara a sua posição de que não é saudável a redução drástica da metragem levando em conta apenas a função básica de cada ambiente.

Tabela 14 - Apresentação das áreas mínimas e desejáveis para uma residência, segundo Portas.

Tipo de ambiente	Área mínima	Área desejável
Sala	8,0 m ²	11,0 m ²
Sala (com mesa para refeições)	14,0 m ²	18,0 m ²
Cozinha	4,4 m ²	5,2 m ²

²⁰ Editado também pelos Editores Técnicos Associados, S.A.-Barcelona, em 1967, com o título espanhol “Saber Construir”.

²¹ Teto patológico: nível mínimo para que não se tenha perigo de perturbação grave da saúde física ou mental. *El Techo Patológico “por debajo del cual no se puede descender sin peligro de perturbación grave de la salud física o mental de los ocupantes”* (BLACHERE, 1967, p.85)

²² Teto crítico: abaixo deste nível não é possível assegurar o equilíbrio individual e familiar. *El Techo Crítico “por debajo del cual no es posible asegurar el equilibrio individual y familiar”* (BLACHERE, 1967, p.85)

Cozinha (com mesa para refeições)	7,6 m ²	9,0 m ²
Cozinha (com lavanderia conjugada)	8,6 m ²	10,0 m ²
Banheiro	3,0 m ²	3,5 m ²
Quarto 1 (casal)	10,5 m ²	12,0 m ²
Quarto 2 (solteiro duplo)	9,0 m ²	11,0 m ²
Área de Serviço (aberta)	0,5 a 1,00 m ²	-
Área de Serviço (fechada)	2,00 m ²	-
TOTAL	42,9 m ² (*)	51,7 m ² (*)
(*) Para o cálculo total levou-se em consideração os seguintes ambientes: sala com mesa para refeições, cozinha, banheiro, quarto 1, quarto 2 e área de serviço fechada.		

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Portas (1969).

O trabalho de Pedro (2002), influenciado por Portas (1969), no âmbito da habitação em Portugal, aborda de maneira abrangente a qualidade espacial e funcional de projetos residenciais. Ele oferece detalhadas explicações sobre os fatores críticos envolvidos, que abrangem desde o planejamento habitacional até a disposição dos espaços e cômodos, bem como a influência do mobiliário no desempenho das residências. Pedro identifica a área mínima, mas também a área recomendável e ideal para os ambientes da residência (Tabela 15).

Tabela 15 - Apresentação das áreas mínimas, recomendáveis e ideais para uma residência, segundo Pedro.

Tipo de ambiente	Área mínima	Área recomendável	Área ideal
Sala (jantar e estar)	14,0 m ²	18,0 m ²	21,0 m ²
Cozinha	5,0 m ²	6,0 m ²	6,5 m ²
Banheiro	2,5 m ²	2,5 m ²	3,0 m ²
Quarto 1 (casal)	10,5 m ²	11,0 m ²	12,0 m ²
Quarto 2 (solteiro duplo)	9,0 m ²	10,0 m ²	11,0 m ²
Serviço	2,0 m ²	3,0 m ²	3,5 m ²
TOTAL	43 m²	51 m²	57 m²

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Pedro (2002).

Conforme identifica Rosso (1980, p.138), em alguns países europeus e entidades internacionais, as áreas úteis²³ unitárias diferem de acordo com a composição familiar (Tabela 16). Levando em consideração uma composição familiar de 4 pessoas (que seriam dois dormitórios), temos uma área média de 48,24 m², aproximadamente 12m² por pessoa. A metragem mínima mais “generosa” foi a desenvolvida pela *Union Internationale des Organismes Familiaux* (UIOF), totalizando 54,8m², seguida pela legislação da Dinamarca 50m².

Tabela 16 - Apresentação das áreas mínimas por composição familiar nos países e entidades Europeias.

País ou entidade	Composição familiar (pessoa)						
	2	3	4	5	6	7	8
França	17,0	14,6	11,0	10,6	8,8	9,0 (*)	7,8
Holanda	16,0	12,0	10,0	9,2	8,2	7,7	7,5

²³ A área útil “é a área líquida entre paredes, elementos estruturais e vãos e que corresponde em geral ao piso” (ROSSO, 1980, p. 137).

Dinamarca	19,5	15,3	12,5	11,2	10,0	-	-
BID	-	10,5	10,2	9,7	9,6	-	-
UIOF	-	16,6	13,7	13,4	12,3	12,0	11,4

O índice de utilização²⁴ pode variar de 0,7 a 0,9 dependendo do tipo de estrutura, etc.
A razão de habitabilidade²⁵ pode variar de 0,4 a 0,8.
(*) Este dado consta no original, embora a tendência numeral não esteja em decréscimo, como nas demais.

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Rosso (1980).

A Itália, segundo o Decreto ministerial da Saúde de 5 de julho de 1975²⁶ definiu uma tabela de referência homogênea para todo o território nacional onde estabelece a área mínima habitacional por composição familiar, sendo 14 m²/hab até 4 pessoas (Itália, 1975). Se a composição familiar for maior que 4, cada habitante adicionado será acrescentado 10 m² a mais (Tabela 17). Portanto, em uma família de 5 pessoas, a habitação deverá possuir 66 m² de superfície.

Tabela 17 – Área mínima por composição familiar na Itália.

País ou entidade	Composição familiar (pessoa)						
	1	2	3	4	5	6	7
Itália	14 m ²	28 m ²	42 m ²	56 m ²	+10 m ²	+10 m ²	+10 m ²

Fonte: Elaborado pela autora (2023) com dados do Decreto ministerial da Saúde da Itália (1975).

A composição das instalações também é definida neste decreto, onde a metragem quadrada de um dormitório para 1 pessoa será de 9m² e para 2 pessoas será de 14m², mais uma sala de 14 m². Para acomodações em quarto individual (incluindo banheiro) seria de 28 m² para uma pessoa e de 38 m² para duas pessoas (Tabela 18).

Tabela 18 - Área mínima por ambientes e composição familiar na Itália.

Tipo de ambiente	Composição familiar (pessoa)	
	1	2
Sala	14 m ²	14 m ²
Quarto	9 m ²	14 m ²
Acomodação em quarto individual (incluindo banheiro)	28 m ²	38 m ²

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados do Decreto ministerial da Saúde da Itália (1975).

É de suma relevância ressaltar o emprego, por parte dos países europeus mencionados anteriormente, da estrutura familiar como um indicador primordial na determinação do dimensionamento da área habitável. A consideração desse aspecto se reveste de uma importância significativa, visto que, em contraste, algumas situações evidenciam a alocação de uma família composta por quatro indivíduos em um único

²⁴ O índice de utilização "é a relação entre a área útil e a construída" (ROSSO, 1980, p. 138).

²⁵ Razão de habitabilidade "é a relação entre a área habitável e a área construída ou o total" (ROSSO, 1980, p. 138).

²⁶ Decreto ministerial da Saúde de 5 de julho de 1975 - Alterações às instruções ministeriais de 20 de junho de 1896, relativamente à altura mínima e aos principais requisitos higiênico-sanitários dos alojamentos (Diário Oficial nº 190 de 18 de julho de 1975).

apartamento, o que suscita preocupações relacionadas à qualidade de vida e aos padrões de habitação adequados.

Já na Espanha, de acordo com a *Orden de 29 de febrero de 1944* (Gobierno de España, 1944) que determina as condições higiênicas mínimas em uma habitação, a área total é de 25,5 m² (Tabela 19).

Tabela 19 - Área mínima por ambientes na Espanha.

Tipo de ambiente	Área mínima	Área mínima
Sala	15 m ²	14 m ²
Cozinha	5 m ²	
Banheiro	1,5 m ²	1,5 m ²
Quarto (casal)	10 m ²	10 m ²
TOTAL	31,5 m ²	25,5 m ²

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Espanha (1944).

Em Madri, segundo as *Normas Urbanísticas* (NNUU) do *Plan General de Ordenación Urbana de Madrid* (PGOUM) (Tabela 20), inicialmente de 1997 (Madrid, 1997), com a última modificação em 2022 (aprovação inicial em junho²⁷) (Figura 12), tem-se que:

Tabela 20 - Área mínima por ambientes em Madri, Espanha.

Tipo de ambiente	Área mínima	Dímetro (Tangente ao centro onde estabelece-se a entrada da luz e ventilação).
Sala (com mesa para refeições)	14,0 m ²	3,00m
Cozinha	7,0 m ²	1,60m
Banheiro	3,0 m ²	-
Quarto 1	12,0 m ²	2,70m
Quarto 2	7,0 m ²	2,00 m
Área de Serviço	3,0 m ²	-
Corredor de circulação	-	0,90m
TOTAL	46 m ²	-

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de PGOUM (2022).

²⁷ Disponível em https://www.garrigues.com/es_ES/noticia/ayuntamiento-madrid-tramita-modificacion-plan-general-ordenacion-urbana

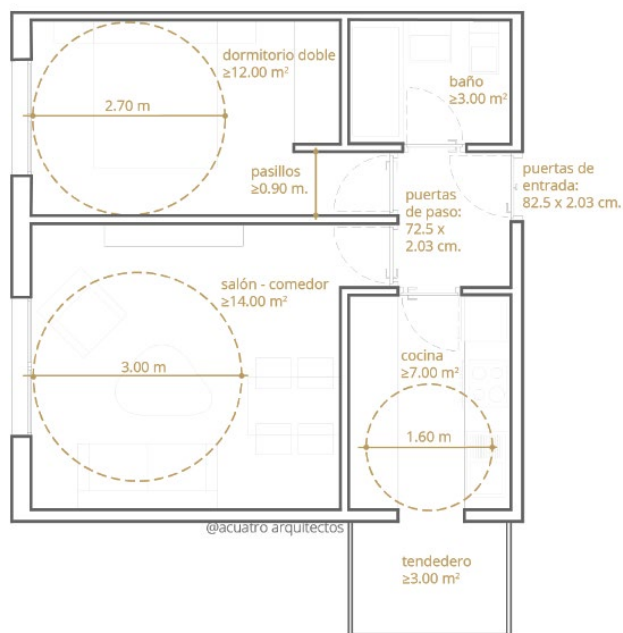


Figura 12 – Diâmetros mínimos indicados para cada ambiente da habitação, segundo legislação de Madri (PGOUM, 2022).

Fonte: acuatroarquitectos.com/condiciones-minimas-viviendas-madrid (2023).

Segundo a legislação de 1997 (PGOUM, 1997), a área da superfície mínima poderia ser de 38m², podendo ser diminuída para 25m². Com a modificação de 2022 (PGOUM, 2022), a superfície mínima é de 40 m², podendo reduzir-se a 30 m² úteis desde que possuam áreas comunitárias cuja superfície útil totalize a área restante (10m² por exemplo). Segundo o artigo 7.3.4, Programa de moradia, tem-se que:

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.

3. En la vivienda colectiva tipo 1 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c de este artículo. La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres (PGOUM, 2022).

Na Argentina, o *Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social* cita separadamente cada ambiente, onde é possível verificar para uma habitação de 2 dormitórios o total de 23,79 m², uma área bem abaixo da média dos países europeus (Argentina, 2019). Se dividirmos o total da metragem pelo número de habitantes, considerando que em dois dormitórios morariam quatro pessoas, tem-se um valor de aproximadamente 5,95 m². Segundo Chombart de Lauwe (*apud* Rosso, 1980, p. 138), abaixo de 8 m² de área útil por pessoa, “os moradores sofrem fatalmente graves consequências na saúde”.

No caso de Buenos Aires, o *Código de Edificación* aponta que toda habitação, para alcançar habitabilidade, deve possuir no mínimo sala de estar/jantar, dormitório, cozinha e um banheiro, enquanto uma habitação mínima pode possuir os cômodos citados – com exceção do banheiro - em um único espaço (Tabela 21).

Tabela 21 - Apresentação das áreas mínimas na Argentina e em Buenos Aires.

	<i>Código de Edificación de Buenos Aires (2018)</i>	<i>Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social (2019)</i>
Sala de estar/jantar	9,00 m ²	-
Sala de estar/jantar/Dormitório	15,00 m ²	-
Sala de estar/jantar/Dormitório/cozinha	18,00 m ²	-
Cozinha	3,00 m ²	3,00 m ²
Cozinha e Área de Serviço	-	7,00 m ²
Banheiro	2,50 m ²	2,70 m ²
Quarto 1	7,50 m ²	7,84 m ²
Quarto 2	-	6,25 m ²
Quarto 3	-	5,76 m ²

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Argentina (2019) e Buenos Aires (2018).

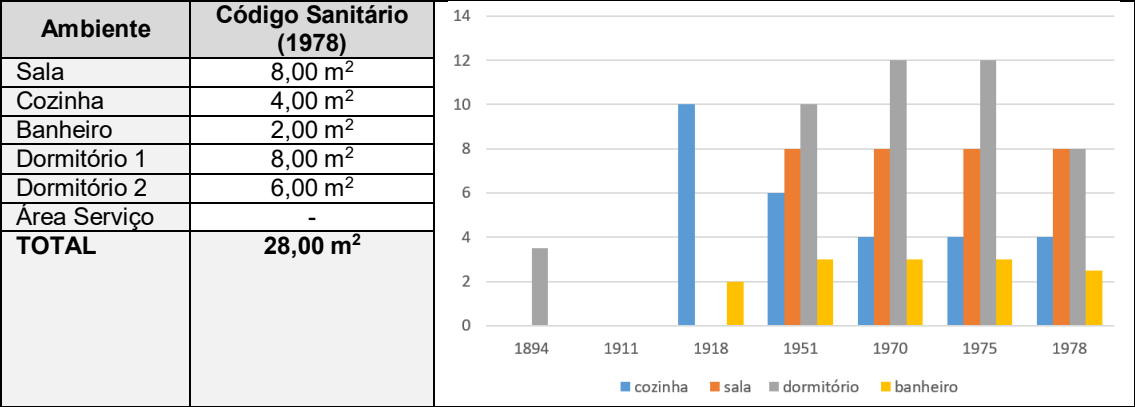
6.5.3 Metragem Mínima para habitação no Brasil, um Conceito em Construção.

Segundo o Código Sanitário do Estado de São Paulo de 1978 (Quadro 15), que ainda é utilizado em cidades que não possuem uma legislação municipal, a metragem quadrada para uma família de aproximadamente quatro pessoas é de 28m², resultando em uma área diminuta de 7m² (Governo do Estado de São Paulo, 1987) Este valor é muito abaixo dos índices verificados nas experiências europeias.

Outra questão a ser observada é o fato das metragens diminuírem ao longo do tempo. O dormitório em 1894 era entendido como uma alcova de 3,5m². Depois da segunda guerra mundial nota-se um aumento no início da década de 1970 da área dos dormitórios para 12m², no entanto, diminuindo em 1978 para 8m² e estabelecendo-se assim até os dias atuais. A cozinha foi o ambiente que mais sofreu um decréscimo em sua área, possivelmente pelo modo de vida das pessoas em se alimentarem fora de

casa. O banheiro, que na década de 1950 até meados de 1970 teve sua área aumentada, foi diminuída em 1978 totalizando 2m². A sala foi um ambiente que não sofreu modificações na área ao longo do tempo (Quadro 16).

Quadro 16 – Área mínima dos ambientes da habitação segundo o Código Sanitário de 1978 e a mudança na metragem mínima nos ambientes residenciais ao longo das décadas (Segundo Código Sanitário do Estado de São Paulo).



Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Boueri (1989).

O IPT (Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo) definiu uma tabela de áreas recomendadas para habitação em seu Manual de tipologias de projeto para programas de autoajuda (Salata, 1987). Neste manual, são delimitadas as áreas segundo o número de dormitórios (Tabela 22).

Tabela 22 – Áreas recomendadas para habitação segundo IPT.

Tipo de ambiente	Número de quartos			
	0	1	2	3
Sala	12 a 14	12 a 14	12 a 14	12 a 14
Cozinha	10 a 12	10 a 12	10 a 12	10 a 12
Banheiro	2,5 a 3	2,5 a 3	2,5 a 3	2,5 a 3
Quarto 1	-	9 a 11	9 a 11	9 a 11
Quarto 2	-	-	8 a 9	8 a 9
Quarto 3	-	-	-	8 a 9
Circulação	1,5 a 3	1,5 a 3	1,5 a 3	1,5 a 3
TOTAL (m²)	26 a 32	35 a 43	43 a 52	51 a 61
"A área de serviço não está indicada na tabela, embora sua localização deva ser prevista, sem constituir, necessariamente, um ambiente fechado" (IPT, 1988, p.20)				

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Salata (1987).

Segundo a NBR 12721 (ABNT, 2005) intitulada “Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios”, uma residência de padrão baixo (R1-B) composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque devem totalizar uma área real de 58,64m². No entanto, uma residência unifamiliar popular (RP1Q) composta de um dormitório, sala, banheiro e cozinha devem ter uma área de 39,56m².

Silva (1982) examinou os elementos de geometria que afetam a operacionalidade das áreas destinadas à habitação de cunho social, levando em conta

os atributos referentes à localização, dimensões dos equipamentos e suas propriedades de utilização (Tabela 23). Apresentando uma metodologia semelhante ao de Portas (1969), Elvan Silva trabalhou as seguintes etapas: i) elaboração de uma listagem das atividades normalmente exercidas no âmbito domiciliar; ii) inventário do equipamento doméstico convencional; iii) definição objetiva dos critérios adotados na articulação dos equipamentos com os usuários, com o espaço e entre si; e, v) formulação de hipóteses de articulação dos equipamentos e espaços segundo os critérios definidos, em busca dos padrões de otimização econômica e funcional (Silva, 1982, p. 37-38).

As pesquisas realizadas por Boueri (1989) no âmbito brasileiro, analisam, de modo geral, as condições da habitação com relação ao uso, às ações domésticas cotidianas e à adequação física e ergonômica, detendo-se no mobiliário e nos equipamentos que compõem o espaço doméstico. Dessa maneira, discorrem sobre como deveriam ser colocados os padrões dimensionais mínimos, de modo que não prejudique, mas acrescente qualidade de vida aos seus usuários.

Boueri conduziu investigações antropométricas que visavam estabelecer conexões entre o espaço habitacional e as atividades domésticas desempenhadas pelo ser humano, identificando os movimentos e posturas adotados durante essas tarefas (Tabela 23). O emprego de métodos antropométricos realçou a necessidade de dimensionar o espaço residencial com fundamentos científicos. Este autor procurou destacar as discrepâncias observadas nos conjuntos habitacionais ao comparar um conjunto específico de moradias térreas, antes e depois de serem ocupadas, com as áreas mínimas obtidas por meio de sua pesquisa, que resultaram no estabelecimento do “Padrão Antropométrico de Dimensionamento da Habitação”. Esse Padrão, por sua vez, foi elaborado com base na análise conjunta de dois elementos: i) a disposição dos cômodos, as atividades, o mobiliário e os equipamentos da habitação e ii) as posições corporais adotadas nas atividades domésticas. A avaliação desses dois elementos possibilita a elaboração de relações dimensionais que podem ser aplicadas no planejamento residencial em termos de medidas e escala (Boueri, 1989).

Tabela 23 – Áreas recomendadas para habitação segundo Silva e Boueri.

	Silva (1982)	Boueri (1989)
Sala	10,50	15,00
Cozinha	3,57	7,20
Banheiro	2,52	4,20
Dormitório 1	7,75	14,00
Dormitório 2	5,00	12,00
Área Serviço	2,10	5,40
TOTAL	31,47	57,80

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Silva (1982) e Boueri (1989).

Considerando o contexto brasileiro (Tabela 24), o professor Jose Jorge Boueri (2008) classifica como boa a relação entre 14m² a 16m² de área útil/habitante, sendo considerados satisfatórios os valores de 12m² a 14m²/habitante. Palermo, por sua vez, considera que essa relação dimensional deve estar próxima dos 12m²/leito, mas alerta que relações abaixo dos 11m²/leito aumentariam os riscos de ocorrência de fenômenos patogênicos (Palermo, 2009).

Tabela 24 – Áreas recomendadas para habitação segundo as publicações brasileiras.

	Código Sanitário (1978)	Silva (1982)	IPT (1988)	Boueri (1989)
Sala	8,00	10,50	12,00-14,00	15,00
Cozinha	4,00	3,57	10,00-12,00	7,20
Banheiro	2,00	2,52	2,50-3,00	4,20
Dormitório 1	8,00	7,75	9,00-11,00	14,00
Dormitório 2	6,00	5,00	8,00-9,00	12,00
Área Serviço	-	2,10	-	5,40
TOTAL	28,00	31,47	43,0 – 52,0*	57,80
* Embora o IPT não tenha definido a área de serviço, considerou, no entanto, uma área de 1,5-3,0m ² para circulação				

Fonte: Elaborado pela autora (2024) com dados de Código Sanitário (1978), Silva (1982), IPT (1988) e Boueri (1989).

6.6.Dimensão Habitacional: Parâmetro - Acessibilidade

No contexto brasileiro a discussão acerca dessa temática teve seu início de maneira incipiente por volta de 1980, com o propósito de sensibilizar os profissionais envolvidos no setor da construção (Carletto; Cambiaghi, 2008). O marco significativo ocorreu em 1981, quando a Organização das Nações Unidas (ONU) proclamou o Ano Internacional das Pessoas com Deficiência. Esse acontecimento impulsionou a disseminação do tema no Brasil, fortalecendo a abordagem, à época denominada "Eliminação de Barreiras Arquitetônicas para Pessoas com Deficiência". Como resposta ao contexto internacional, a partir daquele ano, o país promulgou diversas leis com o propósito de regulamentar o acesso universal e garantir que a parcela da população com deficiência ou com mobilidade reduzida desfrutasse dos mesmos direitos assegurados aos demais cidadãos.

Em 1985, a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) criou a primeira norma técnica relativa à acessibilidade, hoje denominada, após três revisões (1994, 2004 e 2015), NBR9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (Figura 13). A norma estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quando do projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade.

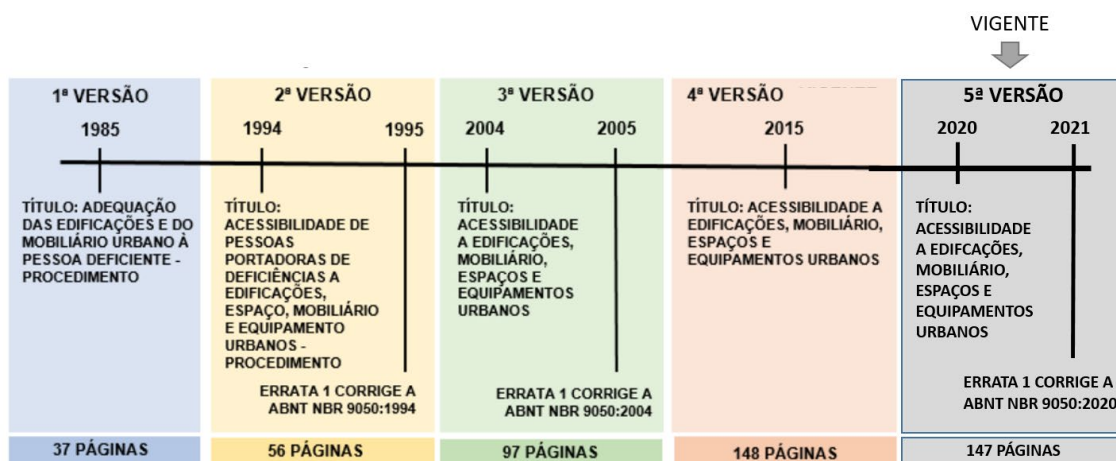


Figura 13 – Linha do tempo da NBR9050.

Fonte: RODRIGUES, Júlio Cezar; BERNARDI, Núbia. A ABNT NBR 9050: A difusão da acessibilidade pela Norma. VIII ENEAC, 2020. Atualizada pela autora (2024).

A norma, segundo a ABNT, visa proporcionar a utilização de maneira autônoma, independente e segura do ambiente, edificações, mobiliário, equipamentos urbanos e elementos à maior quantidade possível de pessoas, independentemente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção. No entanto, ela entra em conflito com

outras normas incidentes na edificações, principalmente as que quantificam os espaços dimensionais mínimos da edificação.

Por exemplo, O Código de Obras e Edificações de São Paulo, a partir de um diâmetro mínimo, determina as áreas dos ambientes (Figura 14). A NBR 15.575 (ABNT, 2013) define os ambientes a partir dos mobiliários. As duas, em alguns casos, entram em contradição com a NBR 9050. O COE (São Paulo, 2017) afirma que o atendimento a todas as NBR's é obrigatória, no entanto, a NBR 15.575 ao final da Tabela F.2, em Nota, relata:

Esta norma não estabelece dimensões mínimas de cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto, evitando conflitos com legislações estaduais ou municipais que versem sobre as dimensões mínimas dos ambientes (ABNT, 2013).

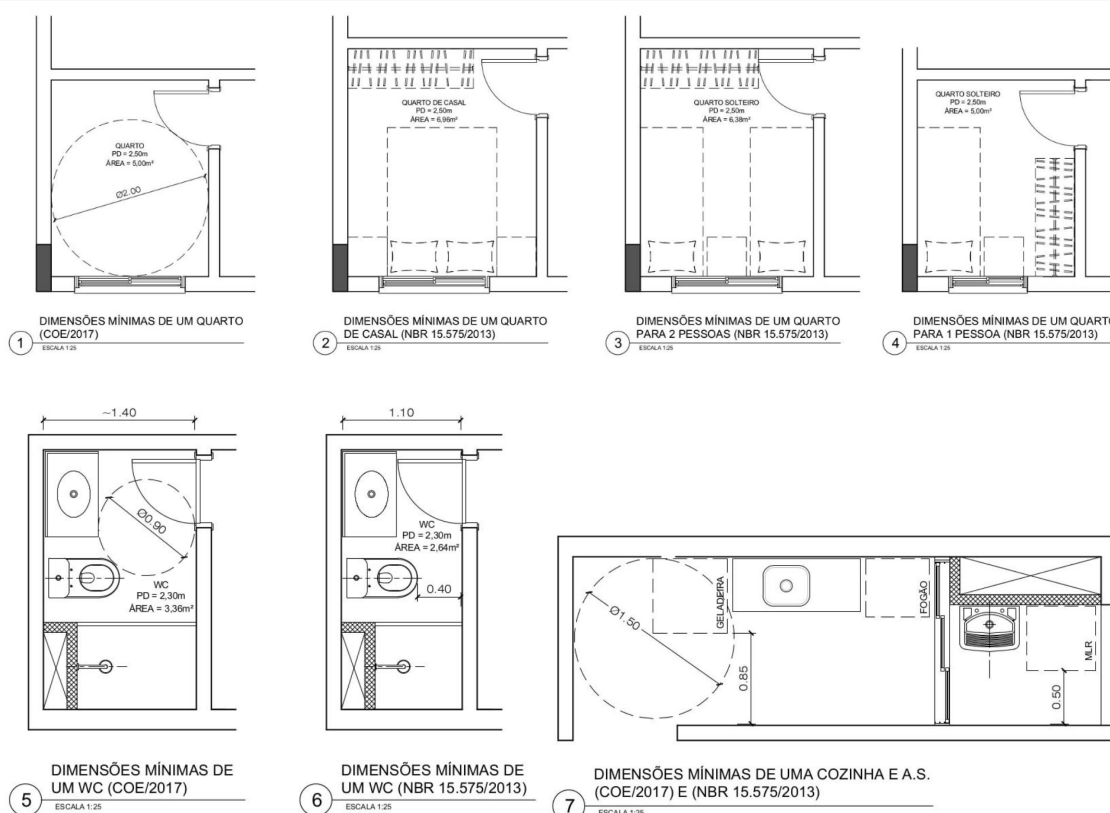


Figura 14 – Ambientes pelo COE e pela NBR 15.575/2013.
Fonte: Marcelo Sbarra (2023).

Outra questão é que, embora o Decreto Federal nº 5.296 de 2004, artigo 10º, determina que a concepção e a implantação dos projetos arquitetônicos e urbanísticos devem atender aos princípios do Desenho Universal, segundo a prefeitura de São Paulo:

A aplicação do Desenho Universal no âmbito da habitação ainda não faz parte das normas técnicas brasileiras. A legislação de acessibilidade no Brasil refere-se somente à aplicação da NBR 9050. A norma restringe-se a espaços públicos e de uso comum, o que acaba por gerar legislações municipais ou estaduais específicas que, assim, contemplam somente esses espaços (Governo do Estado de São Paulo, 2010, p. 34).

Um dos marcos mais recentes nesse contexto foi a ratificação pelo Brasil, em 2008, da Convenção da Organização das Nações Unidas sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência. Essa convenção foi promulgada com *status* de Emenda Constitucional por meio do Decreto nº 6.949, emitido pela Presidência da República em 2009. Entre suas disposições, destaca-se a afirmação de que uma sociedade verdadeiramente inclusiva se caracteriza pelo respeito e valorização das diferenças, pelo reconhecimento da igualdade entre todas as pessoas e pela consideração das diferenças como um princípio fundamental, o que torna qualquer forma de discriminação inaceitável, inclusive no contexto da arquitetura e do urbanismo. A convenção também reconhece que a qualidade de vida de uma pessoa pode ser limitada pelo ambiente circundante, pelo contexto urbano, pelas edificações e, em última instância, pelo espaço construído que a cerca.

No entanto, segundo o decreto n. 9.296, Art. 2º, de 2018 (Brasil, 2018) que regulamenta o art. 45 da Lei nº 13.146 de 2015 (que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência), reduziu de 10% para 5% o número de dormitórios que, obrigatoriamente, devem contar com características construtivas²⁸ e recursos orientados à acessibilidade. Esta questão vai em oposição às regras de Desenho Universal, que compreende as necessidades de todos os tipos de indivíduos, buscando conceber habitações que possam ser utilizadas por qualquer pessoa, em qualquer etapa da vida, com conforto, segurança e integração.

28 i) Dimensões de acesso, de circulação, de manobra, de alcance e de mobiliário estabelecidas na norma técnica de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT para dormitórios acessíveis; ii) Banheiro que atenda integralmente as especificações estabelecidas na norma técnica de acessibilidade da ABNT; iii) Chuveiro equipado com barra deslizante, desviador para ducha manual e controle de fluxo (ducha/chuveiro) na ducha manual (chuveirinho), o qual deverá estar sempre posicionado na altura mais baixa quando da chegada do hóspede; iv) Condições de circulação, aproximação e alcance de utensílios e instalações estabelecidas na norma técnica de acessibilidade da ABNT, quando houver cozinha ou similar na unidade; v) Olhos-mágicos instalados nas portas nas alturas de cento e vinte e cento e sessenta centímetros; vi) Sistema magnético de tranca das portas dos dormitórios que permita autonomia ao hóspede com deficiência visual, surdo ou surdo-cego, além de informações em relevo, ranhuras ou cortes nos escaninhos de leitura e nos cartões magnéticos, vii) Campainha (batidas na porta) sonora e luminosa intermitente (*flash*) na cor amarela; viii) Sinalização de emergência, para os casos de incêndio ou perigo, sonora e luminosa intermitente (*flash*) na cor vermelha; ix) Aparelho de televisão com dispositivos receptores de legenda oculta e de áudio secundário e x) Telefone com tipologia ampliada e com amplificador de sinal.

6.7.Dimensão Habitacional: Parâmetro – Adequação Cultural sócio-física.

Pallasmaa (2016) e Rapoport (1969) destacam a casa como um fenômeno cultural, enfatizando que sua forma e organização estão diretamente relacionadas à cultura à qual pertencem. Essa visão está alinhada à fundamentação teórica de Alexander (1979, 2005), que correlaciona os padrões de eventos aos padrões do espaço e, conseqüentemente, à linguagem desses padrões. Para Alexander, qualquer combinação de eventos que afete o ser humano, seja de forma física ou abstrata, influencia diretamente a vida na cidade e na residência. Portanto, essa vivência não é determinada exclusivamente pela forma de suas construções, mas sim pela qualidade dos eventos e situações que ocorrem naquele contexto (Alexander, 1979, p. 66).

Portanto, os padrões culturais representam um aspecto fundamental na compreensão das sociedades humanas e desempenham um papel significativo na formação da identidade de grupos e indivíduos. A cultura, nesse contexto, abrange uma gama diversificada de elementos, que vão desde a língua, a religião, as normas sociais, até as práticas artísticas, a culinária e as tradições cotidianas. Esta composição multifacetada é o que torna a análise dos padrões culturais um campo de estudo complexo e interdisciplinar.

Os padrões atuais de eventos variam consideravelmente de pessoa para pessoa e de cultura para cultura (Alexander, 1979, p. 67). Além disso, os padrões culturais e os padrões do espaço estão diretamente correlacionados, não por ação e reação, mas por um diálogo constante entre a formação arquitetônica do lugar e os hábitos, costumes e crenças de uma sociedade (Alexander apud Salinger et al., 2010).

Dessa forma, uma proposta habitacional de sucesso é aquela que é mantida e amada por seus residentes, integrando-se ao tecido urbano de seu entorno de forma saudável e interativa. É fundamental interpretar a moradia como um reflexo social, pois isso definirá o caminho da abordagem teórica e prática adotada em pesquisas voltadas para essa tipologia. A compreensão de que a casa é uma unidade espacial social, com função ativa nos padrões de comportamento e estilos de vida de um grupo social, é essencial, pois "a construção de uma casa é um fenômeno cultural" (Rapoport, 1969, p.65).

Os padrões culturais relacionados com a habitação são os padrões domésticos ou da unidade de habitação, padrões comunitários no conjunto habitacional e padrões urbanos, no bairro e cidade. Ainda, os padrões culturais podem ser físicos, sociais e simbólicos. Nesta pesquisa, iremos abordar os padrões físicos e sociais domésticos ou da habitação, que denominaremos adequação cultural sócio-física.

Vários autores, como Rapoport (1969, 2003), Correia (2004), Pallasmaa (2016), Salingaros, Brain e Duany (2010) e Alexander (1979, 2005, 2013), ressaltam a importância do projeto habitacional, pois ele terá implicações profundas sobre as pessoas e atividades que abrigará, uma vez que a residência incorpora os significados e rituais característicos de cada indivíduo e se destaca como um elemento da organização social.

Nesse contexto, autores como Boueri (2008), Palermo (2009) e Montaner (2011) analisam as atividades domésticas a partir da funcionalidade dos elementos e da composição do espaço residencial em função das atividades desempenhadas pelos moradores.

Um aspecto importante dos padrões culturais físicos de habitação é a sua dinamicidade e adaptabilidade ao longo do tempo. As culturas estão em constante evolução, seja por influência de fatores internos, como mudanças geracionais e processos de inovação cultural, ou por influência de fatores externos, como a globalização e o contato intercultural. Isso significa que os padrões culturais físicos de habitação não são estáticos, mas sim fluidos, o que requer uma análise sensível às mudanças e à diversidade cultural.

É também relevante destacar que os padrões culturais físicos da habitação podem variar significativamente de uma região para outra, de uma comunidade para outra e até mesmo dentro de uma mesma comunidade. Essas diferenças culturais podem se manifestar em crenças, valores, rituais e práticas que refletem a história, o ambiente geográfico e os contextos sociais específicos de cada grupo e se materializam no espaço.

A compreensão dos padrões culturais é crucial para diversos campos de estudo, incluindo antropologia, sociologia, psicologia, história, literatura, entre outros. Além disso, os padrões culturais desempenham um papel fundamental nas interações sociais, nas relações internacionais e nas políticas públicas. Portanto, pode-se afirmar que uma proposta habitacional bem-sucedida é aquela que não apenas é preservada e apreciada pelos seus habitantes, mas também se integra harmoniosamente ao contexto urbano circundante, promovendo interações saudáveis e enriquecedoras.

Essa abordagem enfatiza que a qualidade de uma proposta habitacional não reside exclusivamente em sua funcionalidade, mas também na sua capacidade de se adequar aos valores culturais e à identidade da comunidade que a utiliza. Portanto, a habitação vai além de ser apenas um espaço de moradia; ela se converte em um local que atribui significado e senso de pertencimento às pessoas que a habitam. Segundo Pallasmaa (2016), a moradia confere às pessoas a criação de vivências, histórias e

memórias que durarão para a vida toda e é também uma experiência física e mental pois neste ato há uma troca constante entre espaço e consciência. Como resultado, uma proposta habitacional verdadeiramente eficaz deve considerar tanto os aspectos técnicos quanto os sociais e culturais, promovendo a integração das necessidades da população com o espaço físico e cultural em que está inserida.

Em suma, é importante levar as necessidades dos habitantes em conta no momento da concepção da moradia. Pode-se definir dois aspectos que possibilitam a adequação cultural sócio-física: i) Composição familiar e ii) Flexibilidade Construtiva.

Palermo et al. (2007) afirmam que as funções domésticas/familiares não são figuras abstratas; relacionam-se a um conjunto de equipamentos que viabilizarão cada atividade, seja individual ou coletiva, no interior da moradia. Contudo, a reprodução ativa do modelo de habitação tripartida se agrava pela rigidez e estanqueidade que esses espaços apresentam, frente a áreas diminutas, para atender as necessidades de moradores dos mais diversos (Brandão, 2002, 2003; Kenchian, 2005, Villa, 2008; Folz, 2008).

Contudo, a reprodução ativa do modelo de habitação tripartida se agrava pela rigidez e estanqueidade que esses espaços apresentam, frente a áreas diminutas, para atender as necessidades de moradores dos mais diversos (Brandão, 2002, 2003; Kenchian, 2005, Villa, 2008; Folz, 2008).

Folz (2008) afirma que os padrões físicos adotados atualmente para a produção de habitações mínimas ainda aceitam normas ultrapassadas e áreas inferiores ao mínimo determinado por vários estudos (Boueri, 1989), e não consideram as especificidades regionais, o que acaba dificultando o pareamento com peculiaridades culturais, familiares e subjetivas dos usuários (Boueri, 2008; Folz, 2008; Kenchian, 2005).

Portas (1969) adverte que a noção de mínimo abarca o limite quantitativo de espaço habitável para a satisfação tanto de exigências físicas bem como de exigências psicossomáticas. Para ele o espaço físico é definido pelas atividades que por sua vez são determinadas por características antropométricas e mecânicas das ações. Portanto, o espaço mínimo exigido não pode ser a simples somatória das áreas necessárias para cada função, pois se tornaria um “conjunto das condições das quais a habitação concorreria, com probabilidade significativa, para restringir o grau de desenvolvimento individual” (Portas, 1969, p.8).

Já em 1929 no CIAM foi discutido os padrões físicos mínimos, onde os espaços deveriam ser funcionais de modo que agregasse comodidade aos moradores. Debatia-se que a compartimentação flexibilizada dos cômodos, permitiria, por exemplo, que pais e filhos, tivessem quartos independentes, algo nunca concebido em projetos anteriores.

Portanto, embora as áreas fossem reduzidas, o padrão cultural foi discutido na época. Nesse contexto, indo além da mera relação de metragem quadrada por pessoa, adotou-se a premissa de que a concepção de uma habitação mínima deve englobar soluções abrangentes para atender às necessidades tanto biológicas quanto psicológicas, dentro do contexto estático da própria estrutura construída (Finkelstein, 2009; Folz, 2005; Kenchian, 2005).

A composição familiar é um dos quesitos importantes, pois não é possível conceber um apartamento de 1 quarto para 4 a 5 moradores. Na Itália, como visto no parâmetro de área mínima, o programa de recuperação do centro trabalha na adequação da composição familiar com a unidade habitacional. Esta relação é muito admirável, pois permite a adequação da moradia por m² unitário, adequando o ambiente a quantidade de moradores. Esta relação é dificilmente encontrada em um programa habitacional brasileiro.

Outra questão, também relacionada à quantidade de pessoas na moradia, é a flexibilidade construtiva. Diversos autores citam as funções referentes à moradia adequada. Folz (2008) afirma que os padrões adotados atualmente para a produção de habitações mínimas ainda aceitam normas ultrapassadas e áreas inferiores ao mínimo determinado por vários estudos, e não consideram as especificidades regionais, o que acaba dificultando o pareamento com peculiaridades culturais, familiares e subjetivas dos usuários. No Quadro 17 é possível identificar as funções da moradia segundo pesquisadores brasileiros como Silva (1982), Boueri (2008), Palermo (2009), Amorim et al. (2015) e a Norma Brasileira 15.575 e autores internacionais, como Portas (1969), Pedro (2000, 2002) e Montaner (2011).

Quadro 17 - Funções da moradia.

Funções	Portas (1969)	Silva (1982)	Pedro (2000, 2002)	Boueri (2008)	Palermo (2009)	Montaner (2011)	NBR 15.575 (2013)	Amorim et al. (2015)
Dormir/ descansar	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Preparar refeições	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Refeições formais	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Estar/ Receber/ Conviver	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Lazer/ recreio	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Estudo e trabalho	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Tratamento de roupas	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Higiene pessoal	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Manutenção doméstica	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Permanecer exterior	✓		✓	✓ (*)	✓	✓		
Armazenar	✓	✓	✓		✓	✓		

Circular	✓		✓	✓		✓		
Estaciona- mento de veículo			✓	✓				

(*) Boueri Filho em Estar/recreação, considera estar e receber em ambiente externo privado.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A flexibilidade construtiva, pontuada na NBR 9050 e no Desenho Universal, é muito importante para tentar adequar as funções da moradia às implantações residenciais. Esta proposta pode ser feita com materiais construtivos fáceis de serem alterados e com uma concepção projetual mais eficiente.

No Guia de Desenho Universal para Habitação de Interesse Social do Governo do Estado de São Paulo (Figura 15), é destacado que deve-se:

Criar ambientes ou sistema construtivos que permitam atender às necessidades de usuários com diferentes habilidades e preferências diversificadas, admitindo adequações e transformações; possibilitar adaptabilidade às necessidades do usuário, de forma que as dimensões dos ambientes das construções possam ser alteradas (Governo do Estado de São Paulo, 2010, p.16)

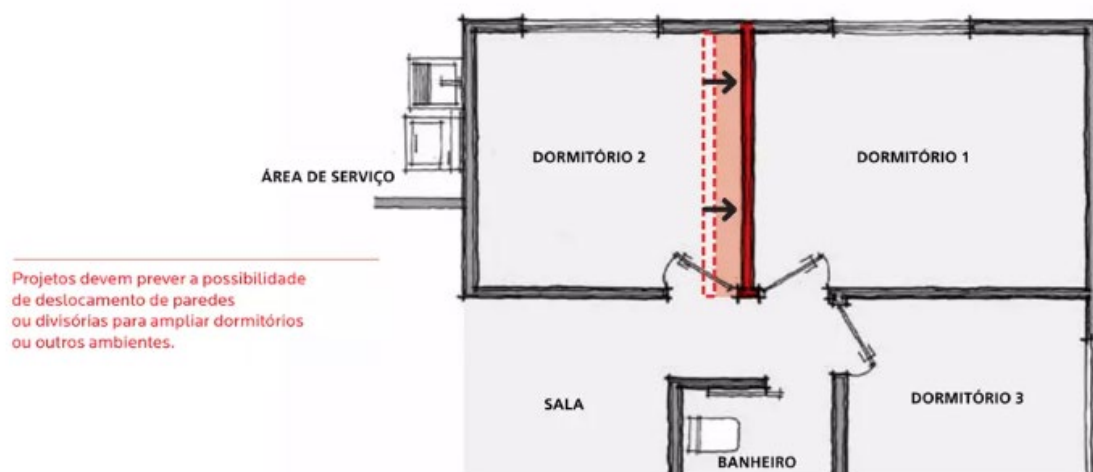


Figura 15 – Planta com flexibilidade construtiva.
Fonte: Governo do Estado de São Paulo (2010).

7. SOFTWARE DE ANÁLISE DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL EM PROGRAMAS HABITACIONAIS

O programa foi desenvolvido para realizar uma análise dos editais/programas habitacionais e dos conjuntos já existentes. Esta pesquisa inicialmente visava, especificamente, os exemplos do centro histórico de São Paulo, mas foi se ampliando e, atualmente, o projeto pressupõe a análise dos exemplares habitacionais de uma maneira geral, tanto dos editais/programas, quanto dos objetos de estudo.

Como é um projeto-piloto, esta pesquisa está em constante desenvolvimento. Portanto, o banco de dados inserido no programa ajudará nos eventuais ajustes e complementações da pesquisa.

Os parâmetros utilizados buscaram permear de maneira quantitativa questões importantes, e por vezes subestimadas, na concepção das leis e projetos relativos aos programas habitacionais. Embora exista uma grande dificuldade em transformar em números exatos aspectos variáveis e em alguns casos, subjetivos, foi realizada uma grande pesquisa bibliográfica para que os resultados sirvam de direcionamento para a análise do planejamento sustentável.

7.1.Arquitetura do *software* PlanHis

A linguagem utilizada para a elaboração do programa foi o Python. É uma linguagem de programação de alto nível, de código aberto e amplamente utilizada pois é compatível com várias plataformas, incluindo Windows, MacOS e Linux. Foi criada por Guido van Rossum e lançada em 1991. Python é conhecida por sua sintaxe limpa e legível, o que a torna uma escolha popular para programadores. O Python é uma linguagem versátil usada em diversos domínios, incluindo desenvolvimento web, análise de dados, automação, aprendizado de máquina e mais. Por ter uma comunidade ativa de desenvolvedores e uma vasta coleção de bibliotecas e módulos prontos para uso, acelera o desenvolvimento de aplicativos.

O *software* foi implementado para ser disponibilizado na internet para maior visibilidade e acessibilidade dos pesquisadores que utilizarão a ferramenta. Para tanto, foi utilizado o framework Django em linguagem de programação Python. Sua arquitetura flexível e a ênfase na produtividade o tornam uma escolha popular para desenvolvedores de aplicativos de todos os tamanhos que desejam criar aplicativos para web, dinâmicos, de alta qualidade e seguros. Criado em 2003 e lançado como um projeto de código aberto em 2005, tem ganhado uma base de usuários significativa ao longo dos anos devido à sua abordagem pragmática e à promoção de boas práticas de

desenvolvimento. O Django segue o padrão de arquitetura *Model-View-Controller* (MVC), que é implementado de maneira um pouco diferente e é conhecido como *Model-View-Template* (MVT). Isso significa que ele fornece uma separação clara entre os componentes de modelo (que lidam com o acesso a banco de dados), visão (que lida com a lógica de apresentação) e o template (que cuida da formatação HTML).

O sistema foi dividido em cinco módulos: i) Módulo app, ii) Módulo core, iii) Módulo *frontend*, iv) Módulo questionário e v) módulo user. O módulo app armazena toda a configuração da aplicação e também as principais páginas disponíveis para o usuário. No módulo core se encontra todos os modelos que são responsáveis pela interação com o banco de dados e também com toda a parte de administração interna da aplicação que possibilita a visualização das tabelas internas do sistema. O módulo frontend é responsável por armazenar todos os modelos de HTML, arquivos CSS, scripts JavaScript, formulários, tabelas, páginas e aspectos visuais da parte de hipertexto. O módulo questionário contém toda a estrutura de questionários, testes unitários específicos do mesmo, serializador de questionários, além de páginas e aspectos visuais relacionadas ao questionário. Por fim, o módulo *user* contém a estrutura de usuários, testes unitários específicos de usuário, serializador de usuários, páginas e aspectos visuais da parte de usuários do sistema.

Cada usuário tem seu e-mail (que tem que ser único) cadastrado; uma senha de autenticação, armazenada cifrada no sistema; e dois campos adicionais, um indicando se o usuário pertence ou não a administração; e o outro indicando se o mesmo é ou não dos bastidores. O usuário de administração possui o mais alto nível de acesso do sistema. Ele é capaz de alterar os dados de todos os campos do banco de dados, inclusive os de usuário e também ter acesso a página de administração do sistema. O usuário dos bastidores não tem a capacidade de alterar qualquer dado que não seja dele próprio, mas tem acesso aos questionários preenchidos por todos (com direito de somente leitura nos mesmos).

O programa possui um banco de dados para que seja possível armazenar as pesquisas realizadas. Desta forma, foi utilizado o PostgreSQL, que é um sistema gerenciador de banco de dados objeto relacional²⁹ (SGBD) de código aberto que pode ser executado em várias plataformas, como Windows, Linux e MacOS. O PostgreSQL permite a criação de funções personalizadas, operadores e tipos de dados, oferecendo flexibilidade para atender às necessidades específicas de um projeto, sendo utilizado para armazenar e gerenciar dados em aplicativos e sites. Oferece suporte a consultas SQL avançadas, incluindo junções complexas, agregações e subconsultas e é

²⁹ Os dados são armazenados em tabelas com relações definidas entre elas.

compatível com os padrões SQL e ACID (Atomicidade, Consistência, Isolamento e Durabilidade), garantindo transações seguras.

Todo o sistema foi implantado sob um sistema de *containers* Docker para melhor granularidade, escalabilidade e flexibilidade. *Containers* Docker são ambientes de *software* leves e isolados que empacotam aplicativos e suas dependências em um único pacote. Eles são projetados para simplificar o desenvolvimento, implantação e escalabilidade de aplicativos, permitindo que funcionem de maneira consistente em diferentes ambientes, como desenvolvimento, teste e produção. Os *containers* Docker usam uma tecnologia de virtualização de nível de sistema operacional para garantir o isolamento dos aplicativos uns dos outros, ao mesmo tempo em que compartilham os recursos do sistema subjacente. Eles são amplamente utilizados no desenvolvimento de *software*, implantação de aplicativos em servidores e orquestração de contêineres em clusters para gerenciar aplicativos em escala. Isso torna os *containers* Docker uma solução popular para DevOps³⁰ e DevSecOps, onde a automação e a segurança desempenham um papel fundamental.

O código fonte foi armazenado no controle de versão Git. É um sistema de controle de versão distribuído amplamente utilizado na gestão de código fonte e no acompanhamento de mudanças em projetos de desenvolvimento de *software*. Ele foi criado por Linus Torvalds em 2005 e é uma ferramenta de código aberto. O Git é projetado para rastrear as alterações em arquivos e diretórios ao longo do tempo, permitindo que múltiplos colaboradores trabalhem em um projeto simultaneamente, sem conflitos. O repositório desenvolvido (onde todo o histórico e os arquivos do projeto são armazenados) foi hospedado em servidor web. Outra questão importante do GIT é que permite a criação de diferentes ramificações para trabalhar em novos recursos ou correções de bugs sem interferir no ramo principal (normalmente chamado de "master" ou "main"). Isso facilita o desenvolvimento paralelo e a colaboração. O Git mantém um histórico detalhado de todas as alterações feitas no projeto, o que é útil para rastrear problemas, recuperar versões anteriores e entender como o projeto evoluiu ao longo do tempo.

7.2.Índice de qualificação e Tributos para o banco de Dados

Cada parâmetro possui um índice de qualificação, dividido em quatro escalas: i) péssimo, ii) ruim, iii) bom e iv) ótimo. Esta escala baseou-se nos gráficos utilizados pelas pesquisadoras ONO et. al. (2018) no livro Avaliação Pós-Ocupação: da teoria à prática.

³⁰ DevOps é um conjunto de práticas, ferramentas e uma filosofia cultural que automatizam e integram os processos entre o desenvolvimento de software e as equipes de TI

Na dimensão social, para o parâmetro de “segurança de posse”, o índice “ótimo” incluiu locação social e moradia cooperativa, uma vez que essas formas habitacionais não possuem um proprietário capaz de desalojar os ocupantes para vender o imóvel ou utilizá-lo. O índice “bom” incorporou a forma de obtenção mais comum em programas habitacionais, o financiamento. Essa opção foi classificada como “bom” porque o financiamento pode resultar no despejo do ocupante em caso de inadimplência. Quanto ao índice “ruim”, optou-se pela moradia transitória, uma vez que essa modalidade não oferece segurança de posse e é destinada principalmente às situações emergenciais. É péssimo quando a habitação é cedida, emprestada, podendo em qualquer momento ser despejado (Quadro 18).

Quadro 18 – Escala de qualificação do parâmetro “segurança de posse”

PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Nenhum tipo de segurança de pose	Moradia transitória	Financiamento	Locação social ou moradia cooperativa com cessão de uso

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

No parâmetro de “economicidade”, a partir das análises da Lei Brasileira do Comprometimento da Renda Nº 8.692 (Brasil, 1993) e o relatório do Grupo de Trabalho “Direito Humano à Moradia Adequada” (Brasil, 2013) com base no Decreto 591 e dos programas habitacionais, optou-se pelas porcentagens abaixo (Quadro 19). Este item foi complexo, pois, a legislação brasileira neste quesito é muito “afrouxada” e as leis internacionais não delimitam uma porcentagem de economicidade como guia norteador.

Quadro 19. Escala de qualificação do parâmetro “economicidade”

PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Prestações acima de 31% da renda familiar mensal ou o edital/programa não cita	Prestações de 16% até 30% da renda mensal familiar	Prestações de 11% até 15% da renda mensal familiar	Prestações de até 10% da renda mensal familiar

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Na dimensão urbana foram levados em consideração a existência de uma preocupação com o entorno e a disponibilidade de infraestruturas relacionadas com equipamentos de cultura, lazer, esporte, educação, saúde e mobilidade. Para este parâmetro, a pesquisa difere de quem está analisando o edital/programa ou um objeto de estudo específico.

Para o Programa de HIS, não serão feitas quantificações por distância, pois geralmente essas questões não são especificadas. Desta forma, será levado em

consideração se o programa é realizado para habitações centrais (que subentende-se uma melhor infraestrutura de equipamentos públicos comunitários), para áreas periféricas e se a escolha é realizada pelo poder público ou pelas incorporadoras.

Para a pesquisa de um conjunto com a localização já existente, foram utilizadas a quantificação das distâncias dos equipamentos públicos comunitários e de mobilidade (Quadro 20 e Tabela 25). Para chegar em um número ideal (distância ótima em relação à moradia e o equipamento), foram analisados diversos autores, como visto no subcapítulo sobre os parâmetros. No entanto, foram retirados os equipamentos públicos comunitários que não possuíam raios de abrangência referentes ao bairro.

Quadro 20 – Raio de abrangência dos equipamentos urbanos públicos comunitários.

VARIÁVEIS ANALISADAS			RAIOS DE ABRANGÊNCIA (m)
EDUCAÇÃO	ENSINO INFANTIL	CRECHES	450
		PRÉ-ESCOLA	450
	ENSINO FUNDAMENTAL		800
	ENSINO MÉDIO		800
SAÚDE	POSTOS DE SAÚDE		1000
	UBS/Santa Casa		2000
LAZER	PRAÇAS		600
	PARQUES DE BAIRRO		1000
	CENTROS ESPORTIVOS		2000
	EQUIPAMENTOS CULTURAIS	EQUIPAMENTOS CULTURAIS DE BAIRRO	Centro Comunitário
			Biblioteca

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O valor ideal dos equipamentos públicos comunitários e de mobilidade foram acrescidos ou diminuídos em 50%, como demonstrado no Quadro 21. Como este parâmetro subdivide-se em vários itens, cada um deles receberá uma pontuação que será somada para chegar em um índice de qualificação único.

Quadro 21. Escala de qualificação do parâmetro “equipamentos públicos comunitários”

Análise do Edital/Programa			
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Não identifica nenhuma questão relacionada com os equipamentos públicos comunitários	A escolha da implantação do terreno ou do edifício será decidido pelos incorporadores imobiliários.	O projeto, no edital/programa, possui identificação que será implantado na área central e/ou cita como relevante a proximidade com os equipamentos públicos urbanos comunitários	O edital/programa cita as distâncias dos equipamentos públicos comunitários.
Análise do objeto de estudo			
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
1 pontos	2 pontos	3 pontos	4 pontos

$x > (\text{Ideal} + 50\%)$	$(\text{ideal} + 50\%) \geq x > \text{Ideal}$	$\text{Ideal} \geq x \geq (\text{ideal} - 50\%)$	$x < (\text{Ideal} - 50\%)$
Total			
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
11 - 19	20 -27	28 – 35	36-44

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Da mesma forma foram pensados nos equipamentos de mobilidade. Se a localização for central, subentende-se que existirá maior infraestrutura de mobilidade (Tabela 25 e Quadro 22). Outra questão que foi considerada como positiva é se a escolha do terreno for de responsabilidade do poder público, já que para não onerar os cofres públicos é uma escolha mais coerente a localização próxima, pelo menos, de pontos de ônibus.

Tabela 25 – Raio de abrangência dos elementos de mobilidade.

VARIÁVEIS ANALISADAS	RAIO DE ABRANGÊNCIA
Ponto de Ônibus	Até 500m
Terminal de Ônibus ou Estação Ferroviária	Até 1000m

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Quadro 22. Escala de qualificação do parâmetro “mobilidade”

Análise do Edital/Programa			
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Não identifica nenhuma questão relacionada com os equipamentos de mobilidade.	A escolha da implantação do terreno ou do edifício será decidido pelos incorporadores imobiliários.	O edital/programa possui identificação que será implantado na área central e/ou cita como relevante a proximidade com os equipamentos de mobilidade.	O edital/programa cita as distâncias dos pontos e estações de modais.
Análise do objeto de estudo			
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
1 pontos	2 pontos	3 pontos	4 pontos
$x > (\text{Ideal} + 50\%)$	$(\text{ideal} + 50\%) \geq x > \text{Ideal}$	$\text{Ideal} \geq x \geq (\text{ideal} - 50\%)$	$x < (\text{Ideal} - 50\%)$
Total			
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
2-3	4-5	6-7	8

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

Para a dimensão coletiva foram levados em consideração o programa habitacional. Tanto no edital, quanto no objeto de estudo, é importante a identificação de quais programas são inseridos para fomentar a sociabilização dos moradores. Como resultado, foram elencados diversos espaços comunitários importantes em um conjunto habitacional. São eles:

- Biblioteca;
- Bicicletário;
- Depósito;
- Pátio/Espaço livre;
- Espaços versáteis;
- Quarto de hóspedes comunitário;
- Área de lazer/esporte;
- Terraços;
- Cozinhas Comunitárias;
- Lavanderia coletiva;
- Salão de festas
- Parque infantil
- Creche

Para a escala de qualificação, foram considerados “péssimo” e “ruim” àquelas habitações ou programas/editais de programas habitacionais que não tinham/citavam nenhum ou apenas um espaço, respectivamente. De dois a quatro espaços foi considerado “bom” e acima de quatro, “ótimo” (Quadro 23).

Quadro 23 - Escala de qualificação do parâmetro “programa comunitário”

PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Nenhum espaço	1 espaço	De 2 a 4	Mais de 4 espaços

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A dimensão habitacional possui o maior número de parâmetros, embora a análise proposta esteja relacionada a programas de HIS, portanto, questões construtivas não serão enfocadas neste trabalho. O parâmetro inicial diz respeito à área da unidade de habitação, uma preocupação de destaque atualmente, dada a tendência de redução das dimensões das habitações. Contudo, a legislação brasileira carece de especificações nesse quesito. Portanto, para a identificação do valor ideal, foram utilizadas informações de pesquisadores nacionais e internacionais, bem como das legislações de vários países e instituições. Desta forma, para a escala de cada índice, foi utilizada a fórmula abaixo (Quadro 24).

Quadro 24 - Escala de qualificação do parâmetro “área mínima” da unidade de habitação

1 DORMITÓRIO		2 DORMITÓRIOS	
Ideal 33,7 m ²		Ideal 48,9 m ²	
PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
$x < (\text{Ideal} - 50\%)$	$(\text{ideal} - 50\%) \leq x < \text{Ideal}$	$\text{Ideal} \leq x \leq (\text{ideal} + 50\%)$	$x > (\text{Ideal} + 50\%)$

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O segundo parâmetro relacionado à dimensão “habitação” é a questão de acessibilidade (Quadro 25). Como fonte foram utilizados a NBR9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos (ABNT, 2020), o Decreto nº 6.949 (Brasil, 2009) e o Decreto n. 9.296 (Brasil, 2018) que regulamenta o art. 45 da Lei nº 13.146 de 2015 (que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência -

Estatuto da Pessoa com Deficiência). Também foram adotadas as questões relativas ao desenho universal (Cambiaghi, 2017; Governo do Estado de São Paulo, 2010).

Quadro 25 - Escala de qualificação do parâmetro “acessibilidade” nas unidades de habitação

PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Não possui unidades acessíveis.	Menos de 10% de unidades são acessíveis.	Pelo menos 10% das unidades habitacionais devem ser elaboradas com todos os ambientes acessíveis.	Todas as unidades devem conter ambientes de convívio que sejam acessíveis (sala, 1 banheiro, cozinha).

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O terceiro e último parâmetro relacionado à dimensão “habitacional” é a questão sócio-física do uso do dormitório. Para compreender sobre esta questão, primeiro foi investigado as funções da moradia e as atividades domésticas. Desta forma, para quantificar tal parâmetro, foram definidos dois eixos de adequação cultural sócio-física: i) composição familiar e ii) flexibilidade construtiva (Quadro 26).

Quadro 26 - Escala de qualificação do parâmetro “adequação cultural sócio-física” na unidade de habitação

PÉSSIMO	RUIM	BOM	ÓTIMO
Não possui nenhuma indicação de quantidade de pessoas por dormitório e não possui nenhuma indicação de flexibilidade construtiva.	Atende mais de 3 pessoas por dormitório e não possui flexibilidade construtiva.	Atende no máximo 2 pessoas por dormitório e não possui flexibilidade construtiva.	Atende no máximo 2 pessoas por dormitório e possui flexibilidade construtiva.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

7.3. A estrutura do software *PlanHIS*

O programa³¹ é gratuito e pensado para ser intuitivo para pesquisadores, técnicos e população em geral. A área de login (Figura 16) captará o nome, e-mail, escolaridade e vínculo institucional do usuário (dados estes que serão importantes para a classificação no banco de dados). Uma pessoa, com o mesmo cadastro, poderá realizar diversas consultas com objetos de pesquisa diferentes.

³¹ Endereço do software: <http://plan-his.ddns.net:8000/>

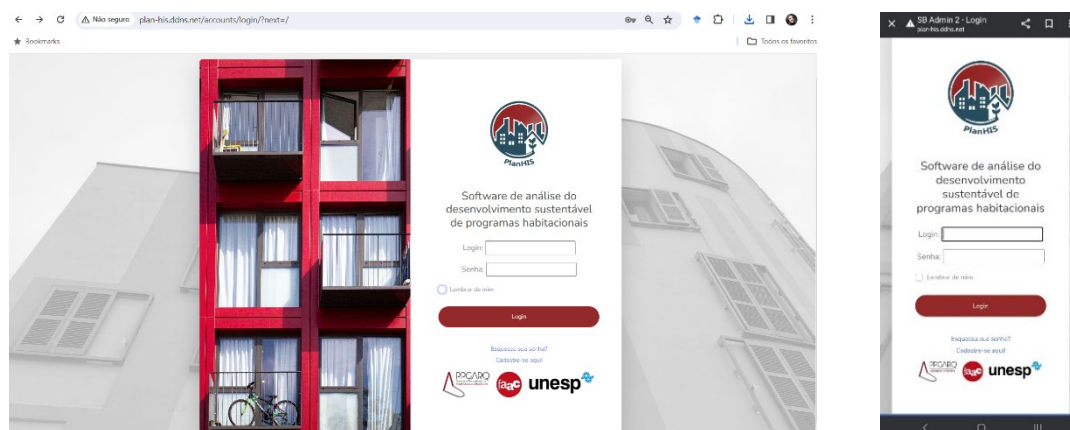


Figura 16. Página de entrada do programa PlanHIS no computador e no celular (Elaborado pelas autoras, 2024).

A página principal (Figura 17) é dividida em: i) barra superior (pesquisa, avisos e configuração do usuário), ii) barra lateral (acesso às páginas do sistema), iii) área central e iv) barra inferior (logos institucionais e *copyright*).

Na área lateral esquerda é possível verificar os questionários já preenchidos, dados sobre o programa, publicações relacionadas à pesquisa e contato. A área central possui um breve texto sobre o objetivo do programa e o botão para iniciar a consulta. Enquanto as barras permanecem fixas, a área central mudará conforme a consulta será realizada.

A interface do usuário será flexível, adaptando-se ao dispositivo utilizado (multiplataforma), ou seja, aumentando ou diminuindo de tamanho. Assim é possível fazer as consultas até mesmo no celular, facilitando o acesso ao programa.

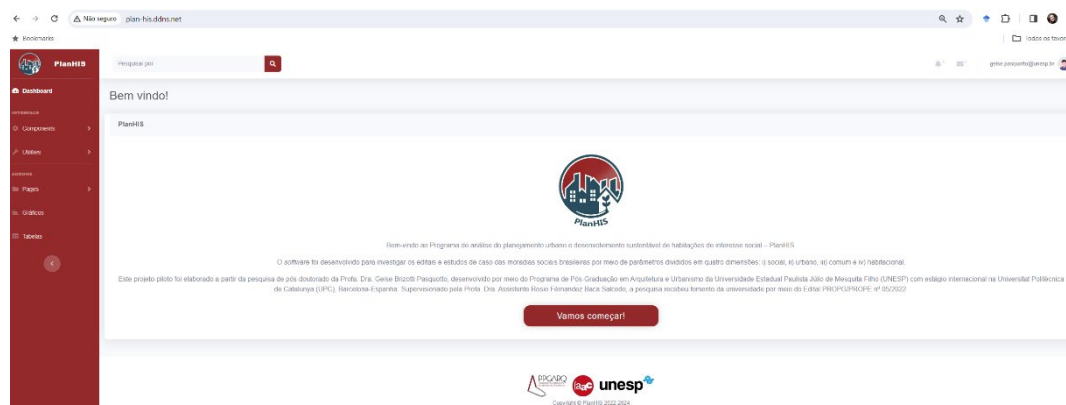


Figura 17. Página principal do programa PlanHIS. Fonte: Elaborado pela autora (2024).

A segunda página da área central permitirá dois tipos de análise: i) do edital/programa ou ii) do objeto de estudo. A análise do edital/programa pressupõe uma análise geral segundo a legislação/edital (política pública) indicada. Portanto, poderá ser

realizada uma consulta para programas habitacionais federais, estaduais e municipais. O objeto de estudo será utilizado quando a consulta for obtida a partir de uma construção já consolidada ou de plantas e memoriais com os dados já definidos (inclusive o terreno a ser implantado o conjunto).

Os parâmetros que possuírem subparâmetros, como os equipamentos públicos comunitários e de mobilidade, apresentarão um gráfico preliminar linear, para análise individual. A análise final será compilada por meio de um gráfico radar, que de maneira bastante visual, revela quais os parâmetros possuem uma qualificação melhor e quais os parâmetros que precisam ser melhorados segundo os critérios utilizados na pesquisa (Figura 18). Também será possível a sobreposição de várias consultas, tornando a pesquisa ainda mais interessante do ponto de vista analítico crítico.

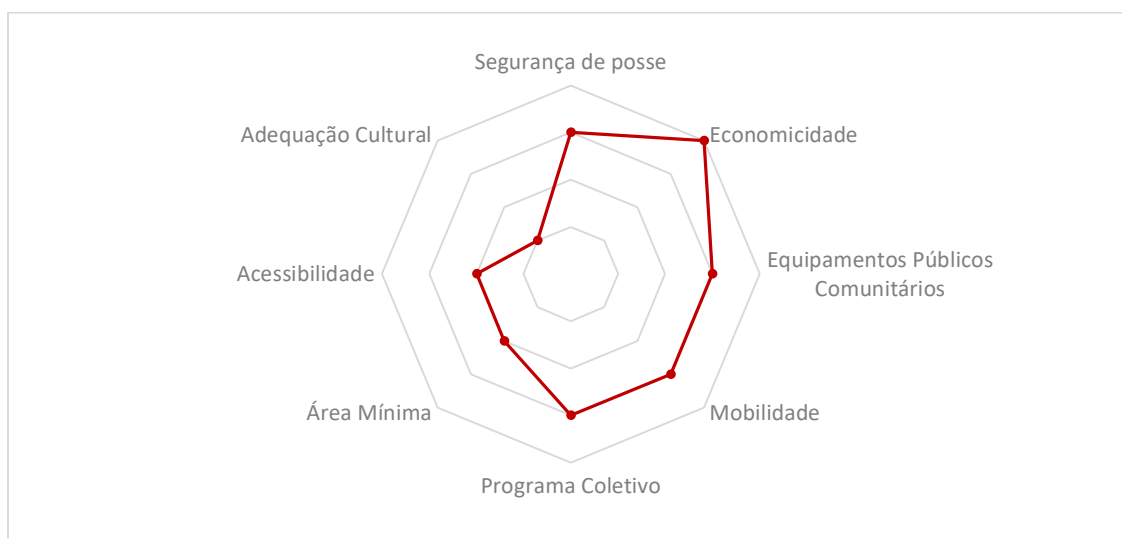


Figura 18 - Exemplo de uma consulta.
Fonte: Elaborado pela autora (2024).

7.4. Resultados do *software* a partir de três programas habitacionais em São Paulo: Aluguel Social, PPP Habitacional e Minha Casa Minha Vida.

Para testar o *software* desenvolvido, foi realizada a aplicação em três programas habitacionais brasileiros: Programa Locação Social (PLS), Programa de Parceria Público-Privada PPP Habitacional e Programa Minha Casa Minha Vida de 2023 (PMCMV)³². A escolha destes programas deu-se por meio temporal, escalar e funcional. Cada programa analisado insere-se em uma década (PLS em 2002, PPP Habitacional

³² Agradecemos às alunas de mestrado do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Unesp-Bauru Ariele de Fátima Fantazia, Renata Zucoloto Vieira e Thaís Ramos Leite pela colaboração nesta etapa da pesquisa.

em 2014 e PMCMV em 2023), possuem escalas diferentes de atuação (PPPHabitacional específicos de quatro empreendimentos, o PLS possui um foco municipal e o PMCMV, uma abrangência nacional) e detêm sistemas diferentes de segurança de posse, uma vez que perfazem modalidades como aluguel e financiamento.

7.4.1 Programas Habitacionais em São Paulo

A gestão de Luiza Erundina (1989-1992) para São Paulo foi a primeira administração no Brasil que formulou um programa habitacional para a área central, impulsionada pela Superintendência e de habitação Popular (Habi) da Secretaria Municipal de Habitação. Este programa de intervenção nas áreas centrais possuía duas modalidades, a primeira baseava-se na compra e desapropriação de terrenos e imóveis pela prefeitura a fim de implantar projetos habitacionais de maior porte (capazes de absorver moradores de cortiços e de áreas desapropriadas do seu entorno) e a segunda, era inteiramente baseada na autogestão (por meio do Fundo Municipal de Habitação – FUNAPS a prefeitura concedia um financiamento para as associações comunitárias comprarem imóveis encortiçados ou deteriorados e promoverem a reforma ou reconstrução). Ambos os programas buscavam se adequar aos tetos de financiamento definidos pela política habitacional do município, de modo a garantir a viabilidade econômica do empreendimento. No entanto, embora inovador, este programa teve pouco tempo de execução com poucos projetos implementados, como é o caso do Casarão Celso Garcia e do Mutirão Madre de Deus, sendo interrompidos pelas gestões precedentes de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000).

Estes projetos, segundo Bonduki (2023, p. 20) no prólogo do livro *Morar em Centros Históricos* (Salcedo, 2023), foram “pioneiros e serviram como ‘efeito demonstração’, despertando o movimento de moradia para a necessidade e a possibilidade de lutar pelo direito ao centro”. Neste período, na década de 1990, surgiram articulações populares de habitação na área central, como a Unificação das Lutas de Cortiços (ULC), o Fórum de Cortiços, o Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC), o Movimento de Moradia do Centro (MMC), entre outros.

Concomitante em escala nacional, na gestão do governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2003), estava ocorrendo o debate do Estatuto da Cidade, com as pautas de função social da propriedade e reforma urbana que foi consolidado na Lei Federal 10257 em 2001. Também foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que inicialmente tinha a intenção de financiar empreendimentos de reabilitação e

reciclagem de edifícios ociosos para a habitação social em áreas centrais e que “caiu como uma luva em um momento em que intensificou a luta por moradia bem localizada na cidade” de São Paulo (Bonduki, 2023, p. 21).

Em 2001, na gestão municipal de Marta Suplicy (2001-2004), passou-se a implementar um amplo conjunto de ações que objetivaram reabilitar o centro com inclusão social, atuando na legislação urbana (com o Plano Diretor Estratégico aprovado em 2002) a partir de projetos urbanos que passaram a incluir a produção de habitação social. Foi criado o Programa Morar no Centro pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sehab), que possuía várias linhas de atuação como: locação social; bolsa aluguel; a desapropriação de prédios vazios visando sua reabilitação para o uso de moradia de baixa renda; e a produção de conjuntos em áreas de favelas. O Programa Morar no Centro resultou na criação de programas habitacionais específicos para o centro histórico e essa estratégia pioneira incluiu a reabilitação de espaços já existentes na área central de São Paulo, que possui uma infraestrutura urbana adequada e oferece uma qualidade no cotidiano dos moradores. Esse projeto deu continuidade também às ações habitacionais em cortiços da gestão de Erundina. Paralelamente, em 2002, o governo do Estado na gestão de Geraldo Alckmin (2001-2006) criou o Programa de Ação em Cortiços (PAC/CDHU) que implementou projetos habitacionais em bairros centrais, consolidando essa agenda na cidade.

As gestões do governo municipal de José Serra (2005-2006) e Gilberto Kassab (2006-2012) deram continuidade e finalização aos empreendimentos iniciados na gestão de Marta Suplicy. Em 2010 foi lançado o Programa Renova Centro, voltado para a reabilitação de edifícios obsoletos com habitação.

Embora a modelagem desse programa estivesse voltada para atender o chamado mercado popular (de três a dez salários mínimos), não contemplando a população de mais baixa renda (até três salários mínimos), o Renova Centro foi uma iniciativa que buscou romper com a tradicional segregação funcional da cidade e com a localização periférica dos programas públicos de habitação (Bonduki, 2023, p. 22-23).

No mesmo ano também foi aprovada a lei específica para aplicar o imposto progressivo para imóveis ociosos (instrumento do Estatuto da Cidade que precisa ser regulamentado no Plano Diretor). Em 2012, o Estado, na segunda gestão de Geraldo Alckmin (2011-2015), lançou uma proposta de parceria público-privada (PPP-Habitacional) para produzir moradia na área central por meio da Casa Paulista. Este programa, embora não atendesse a população de menor renda, tinha méritos do ponto de vista urbanístico.

Na gestão de Fernando Haddad (2013-2016) o Programa Renova Centro teve continuidade e alterou-se a destinação desses empreendimentos para a população de baixa renda. O Plano Diretor Estratégico (PDE) 2014 regulamentou de modo definitivo os instrumentos do Estatuto da Cidade, aplicando-os efetivamente no espaço urbano. No PDE também foi criado um programa para a produção de habitação nas áreas centrais: o Serviço de Moradia Social, que abre a possibilidade de criar formas alternativas de acesso à moradia, como a locação social.

Na gestão seguinte, de Bruno Covas (2018-2021), foi continuada a linha de parceria público-privada com a criação da PPP COHAB-SP (001/2018 e 001/2020). Atualmente, a gestão do prefeito Ricardo Nunes (2021-atual) apresentou o Programa Pode Entrar, que visa requalificar imóveis e adquirir unidades da iniciativa privada a fim de impulsionar a habitação, atendendo a dois diferentes grupos: famílias com até três salários mínimos e famílias com até seis salários mínimos, sendo este por meio do subsídio 'Carta de Crédito'.

7.4.1.1 Aluguel Social, PPP Habitacional e Minha Casa Minha Vida

O **Programa Locação Social (PLS)** foi instituído em 12 de junho de 2002, pela resolução nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação da Prefeitura do Município de São Paulo na gestão da Marta Suplicy (2001-2004). Objetiva ampliar as possibilidades de acesso à habitação para a população de baixa renda por meio da oferta de imóveis existentes destinados à locação social, seja ela permanente ou temporária.

O PLS atende prioritariamente aos beneficiários do Fundo Municipal de Habitação, conforme estabelecido na Resolução CFMH nº23 de 2002. Esses beneficiários incluem pessoas: i) com mais de 60 anos, ii) em situação de rua, iii) com deficiência e iv) moradores de áreas consideradas de risco ou insalubres. A Resolução também observa que:

- Excepcionalmente, famílias cuja renda seja superior a 3 (três) salários mínimos, poderão ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 1 (um) salário mínimo.
- Somente farão parte da demanda para locação social de imóveis, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel;
- Fica vedado o atendimento habitacional às pessoas anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social (São Paulo, 2002)

Para determinar as áreas onde novas unidades serão construídas ou imóveis serão selecionados para o programa, são utilizados critérios específicos que incluem maximizar o aproveitamento de investimentos já realizados, minimizar o investimento por família ou pessoa beneficiada e priorizar locais com fácil acesso ao transporte coletivo e concentração de empregos. Esses critérios têm o objetivo de otimizar a utilização dos recursos disponíveis e assegurar que as unidades do PLS estejam estrategicamente localizadas, beneficiando ao máximo as famílias e pessoas que irão residir nessas habitações, conforme estabelecido na Resolução CFMH nº23 de 2002.

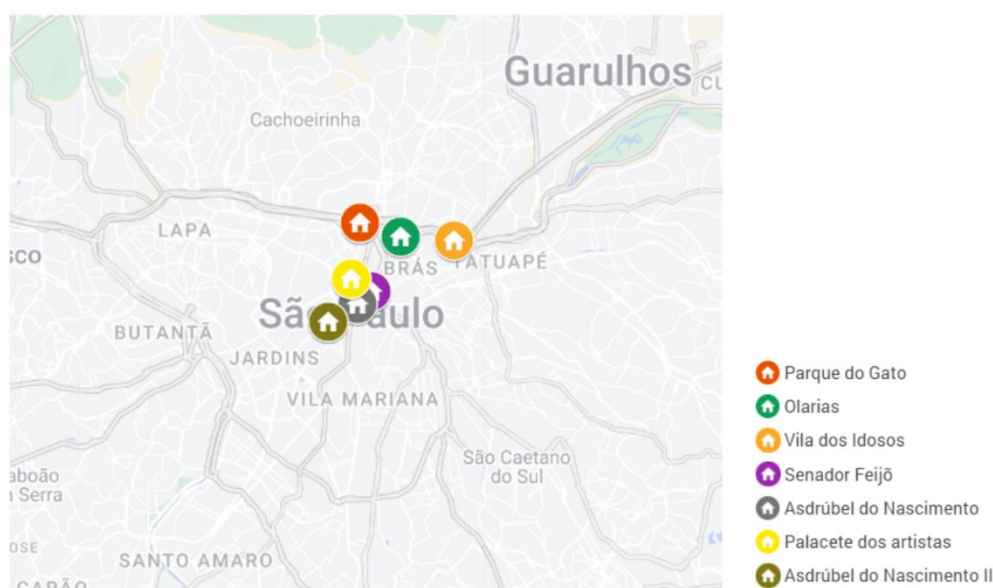


Figura 19: Mapa geral das localizações dos empreendimentos de Locação Social na cidade de São Paulo.

Fonte: Elaborado pela autora (2024).

O **Programa Parceria Público-Privada Habitacional (PPP-Habitacional)** é uma parceria entre o poder público e a iniciativa privada que tem como foco prover Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) para famílias com faixas de renda entre aproximadamente 1 e 6 salários mínimos, impulsionando a moradia em locais estratégicos como o centro de São Paulo. Além das HIS e HMP, o programa também abrange a:

[...] implantação de infraestrutura, equipamentos sociais, espaços voltados a usos não habitacionais, como comércio e serviços, bem como a prestação de serviços relacionados ao trabalho social de pré e pós-ocupação. Inclui ainda a capacitação para gestão condominial e demais serviços de apoio ao adequado provimento da função moradia, para os condomínios de HIS (São Paulo, 2014).

O lançamento em 2012 (Edital de Chamamento Público nº 004/2012) foi uma cooperação entre o Governo do Estado de São Paulo (pela Secretaria de Habitação), o

município de São Paulo (pela Secretaria Municipal de Habitação) e a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB).

O Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 (São Paulo, 2014) é o regulamentador do programa, que foi consolidado no início da terceira gestão municipal de Geraldo Alckmin (2014-2018). Nele estão demarcados quatro grandes lotes localizados no centro expandido de São Paulo (distritos da Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação), que tem como premissa implantar 14.124 unidades habitacionais em um prazo de 20 anos a contar de 2014. Em março de 2015 foi firmado o primeiro contrato para a implantação do projeto habitacional com a empresa vencedora da licitação Canopus Holding S/A.

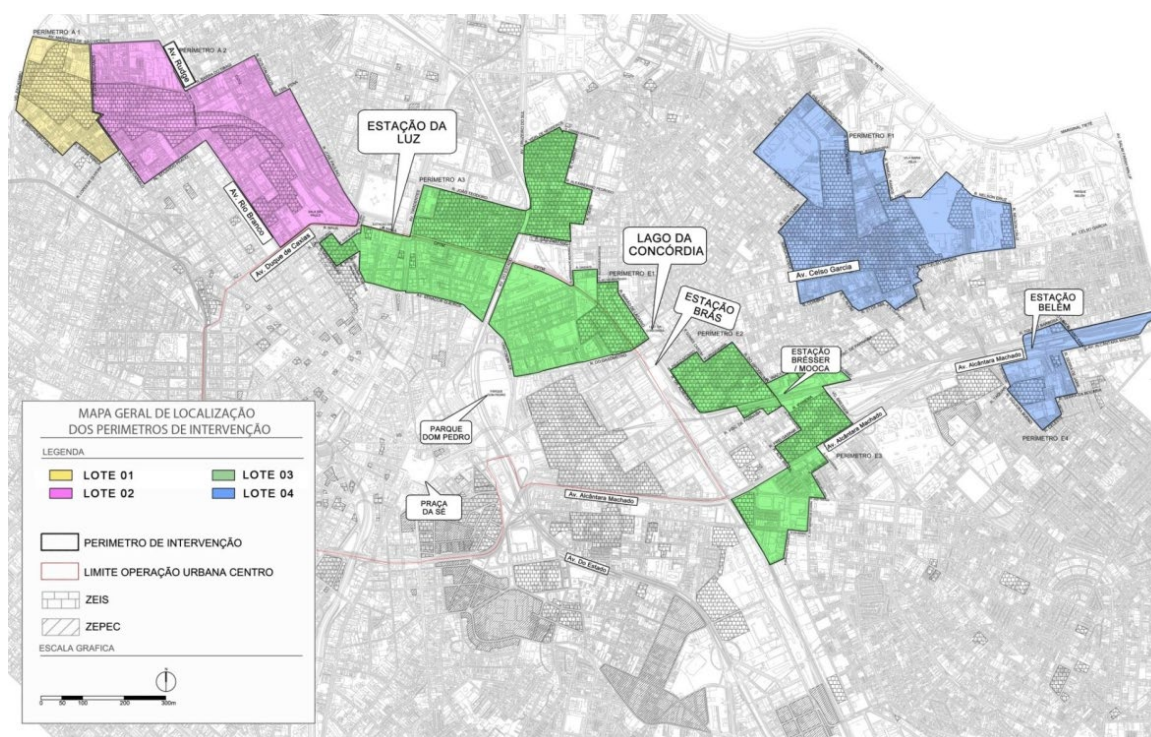


Figura 20: Mapa geral dos lotes, perímetros e áreas de intervenção da PPP Habitacional.
Fonte: Concorrência Internacional n.º 001/2014.

O **Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)** foi implementado em 2009 na segunda gestão de Luiz Inácio Lula da Silva (2007-2010) e é operado pela Caixa Econômica Federal. Este programa surgiu com a finalidade de reduzir o *déficit* habitacional, proporcionando incentivos à produção e compra de moradias como uma medida emergencial para enfrentar a crise econômica de 2008, estimulando o setor da construção e, assim, impulsionando a economia. Desde sua criação, o programa teve quatro fases: i) 2009 a 2011, ii) 2011 a 2014, iii) 2016 a 2018 e iv) iniciada em 2023.

Houve uma lacuna de 2014 a 2016 por conta da crise econômica e política que ocorreu no país e culminou no *impeachment* da então presidente Dilma Rousseff. A

Abaixo é possível verificar o contexto dos três programas habitacionais em relação às gestões municipais e federais (Quadro 27).

[illegible]

Marta Suplicy	Fernando Henrique Cardoso
José Serra	Luiz Inácio Lula da Silva
Gilberto Kassab	Dilma Rousseff
Fernando Haddad	Michel Temer
João Doria	Jair Bolsonaro
Bruno Covas	
Ricardo Neves	

7.4.2. Análise dos Programas Habitacionais pelo *software* PlanHis.

Segundo Santos e Dias (2024), a locação social oferece a oportunidade de assegurar o acesso integral à moradia, garantindo a segurança da posse, sem a obrigatoriedade de conceder o título de propriedade do imóvel ao beneficiário. Além

disso, para garantir a segurança de posse, os moradores devem cumprir integralmente as regras da “convenção de condomínio” e os “regulamentos internos”.

No parâmetro da economicidade é atribuído um valor mensal dos beneficiários, onde a capacidade de endividamento varia de acordo com a renda mensal familiar (Tabela 26), sendo: i) renda familiar até dois salários mínimos corresponderá a 10%; ii) renda familiar acima de dois salários mínimos até três salários mínimos corresponderá de 10% a 12%; e iii) renda familiar acima de três salários mínimos corresponderá de 13% a 15%.

Tabela 26 – Comprometimento de Renda Familiar do Programa Locação Social

Faixa de Renda Familiar (em salários mínimos)	Composição Familiar (membros)	Capacidade de endividamento
Até 2 SM	TODAS	10%
Acima de 2 SM a 3 SM	1-4	12%
	5-7	11%
	8 ou mais	10%
Acima de 3 SM	3-4	15%
	5-7	14%
	8 ou mais	13%

Fonte: Resolução CFMH nº 23 (2022).

Em relação aos equipamentos públicos comunitários, na **dimensão urbana**, o edital do programa não traz critérios específicos, apenas menciona que, “embora a Locação Social seja uma proposta para o conjunto da cidade, a área central é que apresenta melhores condições para o início da implantação do programa” (São Paulo, 2002), sugerindo assim, que essa região seja dotada de tais equipamentos. Quanto à mobilidade, há menção no edital, direcionando que a seleção de empreendimentos deve considerar regiões com maior acesso a transporte coletivo.

A **dimensão coletiva** revelou que o edital não faz menção a espaços de uso comunitário destinados aos moradores do empreendimento.

Quanto à **dimensão habitacional**, nota-se que o edital não fornece diretrizes específicas sobre a área mínima exigida nem sobre a adequação cultural sócio-física. Quanto à acessibilidade, embora o programa atenda às necessidades da população em situação de vulnerabilidade social, não há uma regulamentação específica direcionada a unidades habitacionais acessíveis.

Após a análise das quatro dimensões estabelecidas pela Resolução CFMH nº23 do PLS, foi gerado um gráfico no *software* PlanHIS (Figura 21) que ilustra a avaliação dos parâmetros. As dimensões sociais se destacaram positivamente, onde o parâmetro de segurança de posse foi considerado “ótimo” e o parâmetro de economicidade como “bom”. A dimensão urbana teve seus parâmetros, equipamentos públicos comunitários

e mobilidade, considerados como “bons” também. Por outro lado, as dimensões coletiva e habitacional apresentaram resultados negativos, com os parâmetros de programa comunitário, área mínima, acessibilidade e adequação cultural sócio-física sendo classificados como “péssimos”. Mas para Sanchez e Salcedo (2019) “diante do *déficit* de habitação nos países da América Latina, o Programa de Locação Social torna-se uma alternativa eficaz, flexível e inclusivo das políticas habitacionais”.

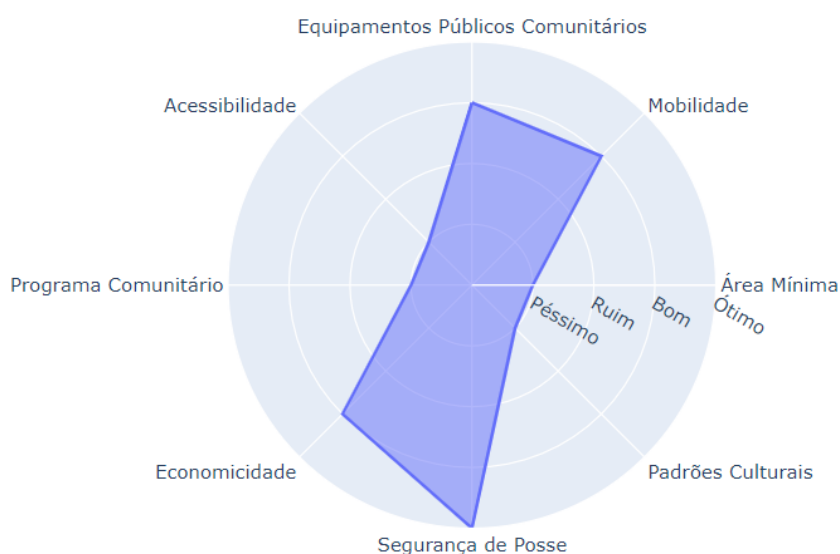


Figura 21 - Análise da Resolução CFMH nº23 do PLS a partir do *software* PlanHis
Fonte: *Software* PlanHis (2024).

7.4.2.2. PPP Habitacional

Na **dimensão social** estão presentes os parâmetros de segurança de posse e economicidade. Para ambos o Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014, regulamentador do programa, não cita especificidades no que tange à porcentagem da renda familiar destinada ao pagamento da mensalidade, tampouco oferece segurança contra despejos. Entretanto, no Chamamento Público n.º 004/2012 consta uma tabela do valor das prestações mensais para cada faixa de renda (Tabela 27).

Tabela 27 - Valor das prestações mensais para cada faixa de renda.

Faixas de Renda em R\$	Percentual máximo de comprometimento da RF	Valor da prestação resultando - R\$
Faixa RF1 - entre R\$ 622,00 até R\$ 1.244,00	20%	124,40 a 248,80

Faixa RF2 - entre R\$ 1.244,01 até R\$ 1.866,00	22%	273,68 a 410,52
Faixa RF3 - entre R\$ 1.866,01 até R\$ 2.488,00	25%	466,50 a 622,00
Faixa RF4 - entre R\$ 2.488,01 até R\$ 3.110,00	27%	671,76 a 839,70
Faixa RF5 - entre R\$ 3.110,01 até R\$ 6.220,00	Regras do FGTS	Regras do FGTS

Fonte: Chamamento Público n.º 004/2012.

No âmbito da **dimensão urbana**, os quatro lotes disponíveis para a implantação da PPP Habitacional estão localizados no centro expandido de São Paulo, favorecendo-se com a grande diversidade de equipamentos, serviços públicos e transportes em seu entorno. Além disso, a questão da mobilidade também é discutida, especificamente para cada perímetro (Quadro 28).

Quadro 28 - Especificações da mobilidade para cada lote.

Lotes 1 e 2	“Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos” (Concorrência Internacional, 2014, anexo II, p. 27; p.30).
Lote 3	“Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, especificamente com as estações da CPTM e Metrô, qualificando o entorno das estações com a melhoria dos espaços de circulação” (Concorrência Internacional, 2014, anexo II, p. 35).
Lote 4	“Integrar o tecido urbano em decorrência da existência de estruturas fundiárias de grande dimensão com a criação de novos arruamentos públicos” (Concorrência Internacional, 2014, anexo II, p. 42).

Fonte: Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014.

Analisando a **dimensão coletiva**, o edital do programa propõe diferentes meios para cada lote. Nos lotes 1 e 2 sugere-se “criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente” (São Paulo, 2014, anexo II, p. 27; p.30), no lote 3 “criar espaços livres públicos para articulação do uso habitacional, instalação de equipamentos e integração das áreas desconexas ao longo da linha férrea leste” (São Paulo, 2014, anexo II, p. 35), e para o lote 4 “articular, nas áreas de intervenção em que houver um sistema fundiário de grandes lotes, edifícios habitacionais, espaços livres públicos e novas vias de pedestres num mesmo empreendimento” (São Paulo, 2014, anexo II, p. 42). Tais descrições definem soluções diferentes para cada perímetro, baseando-se nas necessidades individuais.

No que concerne à acessibilidade, área mínima dos apartamentos e padrões culturais sócio-físicos, enquadrando-se na **dimensão habitacional**, o edital toma como base a NBR 9050 (ABNT, 2020) para as adaptações de todo o programa. Nas áreas de uso comum é disposto “considerar acessos seguros e adequados à cobertura dos

edifícios para a manutenção dos mesmos” (São Paulo, 2014, anexo II, p. 24) e nas unidades habitacionais adaptáveis:

Disponibilizar 7,0% do total de unidades de HIS como unidades adaptáveis, [...] das unidades adaptáveis, o equivalente a 3,0% do total de unidades HIS deverão ser entregues totalmente adaptadas, com instalação de kits específicos devidamente definidos, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e respeitando-se a norma NBR 9.050 (São Paulo, 2014, anexo II, p. 24)

Com relação às áreas mínimas, o edital propõe área útil de 33 m², 43 m² e 50 m² para os apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios respectivamente (Quadro 29), ofertados conforme visualizado na Tabela 5 e ainda estipula as dimensões dos cômodos conforme os mobiliários propostos. No caso do dormitório de casal é recomendado a inserção de uma cama de 1,40m x 1,90m e para o dormitório de solteiro duplo, duas camas de solteiro de 0,80m x 1,90m cada. Sendo assim, o número de moradores por apartamento baseia-se na sugestão de *layout* proposta pelo Edital, sendo o apartamento de 1 dormitório destinado a duas pessoas, o apartamento de 2 dormitórios para quatro pessoas, e o apartamento de 3 dormitórios destinado a uma família de cinco pessoas.

Quadro 29 – Número de dormitórios, área útil e percentual de oferta nas unidades habitacionais.

Habitação	Número de dormitórios	Área útil	% oferta dos produtos de HIS
H1	1 dormitório	33 m ²	20%
H2	2 dormitórios	43 m ²	75%
H3	3 dormitórios	50 m ²	5%

Fonte: Edital de Concorrência Internacional N.º 001/2014.

O estado de São Paulo possui uma população de 11.451.999 e 4.316.336 domicílios particulares, segundo o censo 2022 (SEADE, 2022), considerando que a média de pessoas por domicílio no estado é de 2,65, a quantidade de moradores por apartamento proposta no Edital é coerente e satisfatória com a realidade atual. No entanto, não é possível verificar se esses apartamentos são entregues às famílias respeitando a quantidade de moradores que irão residir futuramente, podendo haver famílias com mais de cinco pessoas habitando um apartamento de 2 dormitórios. O fato de desconsiderar a quantidade de pessoas na família, bem como seus costumes diários dentro da residência, torna o parâmetro “adequação cultural sócio-física” insatisfatório.

O esquema a seguir (Figura 22) mostra graficamente o resultado de todas as análises do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 feitas através do *Software*

PlanHIS, destacando quais parâmetros são atendidos no programa de PPP Habitacional para os quatro lotes destacados.

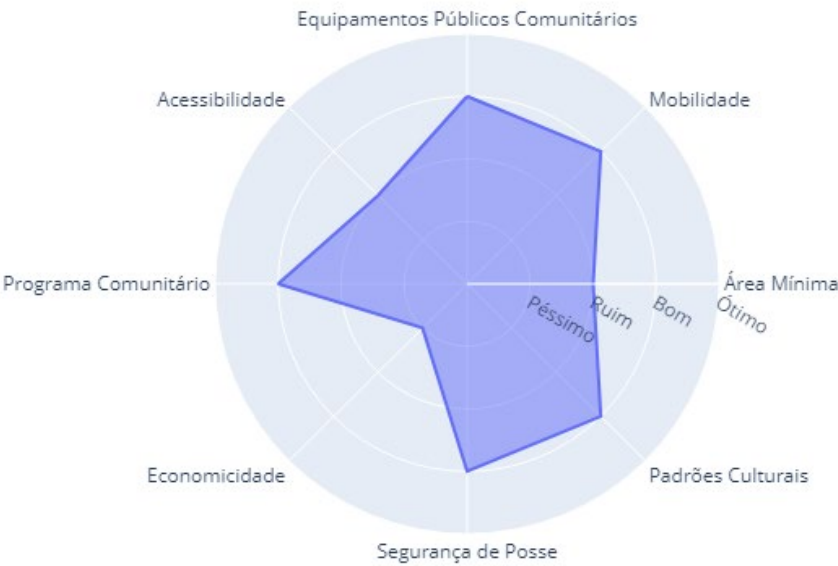


Figura 22 - Análise do Edital de Concorrência Internacional n.º 001/2014 a partir do Software PlanHIS.
Fonte: Software PlanHis (2024).

4.3 Programa Minha Casa Minha Vida

Quanto à **dimensão social**, na Lei nº 14.620 (Brasil, 2023a) Art. 26º, é inserida a cessão de posse provisória ao beneficiário até que haja a quitação dos pagamentos e a posse oficial.

No parâmetro de economicidade o Art. 5º delega ao Ministério das Cidades a regulamentação das linhas de atendimento e da porcentagem de renda máxima permitida a ser destinada ao pagamento do financiamento habitacional, sendo de até 10% para famílias que recebem até R\$1.320,00 e 15% para famílias que recebem de R\$1320,00 a R\$4.400,00 (Tabela 28).

Tabela 28 – Comprometimento de Renda Familiar do Programa Minha Casa Minha Vida

Faixa de Renda Familiar	Capacidade de endividamento
Até R\$1.320,00	10%
Entre R\$1320,00 a R\$4.400,00.	15%
Acima de R\$4.400,00.	Não estipulado no edital

Fonte: Brasil (2023).

A segunda dimensão analisada é a **urbana**. Essa questão sempre foi alvo de muita crítica desde a implementação do Programa, tendo em vista que grande parte dos empreendimentos estavam localizados em áreas periféricas ou sub equipadas das cidades (Gobatto e Piccinini, 2017). A Lei de implementação do programa não traz critérios específicos sobre os equipamentos públicos comunitários, apenas menciona que é importante “fortalecer o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos, inclusive os educacionais e os culturais, nas proximidades das novas unidades habitacionais” (Brasil, 2023a) e fornece um subsídio complementar para o caso das habitações possuírem proximidade com esses equipamentos, mas delega à administração pública a criação e manutenção deles. Quanto à mobilidade, existe apenas a citação de que esse parâmetro deve ser incentivado. Entretanto, na Portaria Nº 725 (Brasil, 2023b) é possível observar diretrizes projetuais com relação à distância dos equipamentos públicos e os empreendimentos habitacionais.

Já quanto à **dimensão coletiva**, o edital propõe que haja a promoção de iniciativas cooperativas de geração de renda e fortalecimento da organização comunitária com duração de até 2 (dois) anos no pós-obra, nos termos regulamentados pelo Ministério das Cidades. E este, por sua vez, na Portaria nº 464 (Brasil, 2018) propõe a promoção da participação e inserção social das famílias beneficiadas em articulação com as demais políticas públicas. A Portaria nº 725 cita ainda que:

O empreendimento deve conter equipamentos de uso comum, a serem implantados com recursos mínimos de 1% (um por cento) do valor da edificação e infraestrutura, destinados à execução de sala para biblioteca, e de forma complementar, a equipamentos esportivos e de lazer, a serem definidos conforme indicação do Ente Público local, preferencialmente em área pública (Brasil, 2023b).

Na **dimensão habitacional**, nota-se que o edital não fornece diretrizes específicas sobre a área mínima exigida, mas na Portaria Nº 725 (Brasil, 2023b), a área mínima exigida para as unidades habitacionais é de 40m² para casas e de 41,50m² para apartamentos e casas sobrepostas. Também foi incluída a regulamentação de que as varandas dos apartamentos devem ter largura mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50m². Quanto à acessibilidade, a Lei nº 14.620 (Brasil, 2023a) exige que ao menos 3% das unidades habitacionais sejam acessíveis. Entretanto, assim como nas fases anteriores do Programa, não foram encontradas menções à adequação cultural sócio-física. Esse fator esbarra na padronização dos projetos habitacionais do Programa que segue sendo reproduzido pelas construtoras como meio de maior obtenção de lucro (Carvalho, Shimbo e Rufino, 2015).

Após a análise das quatro dimensões foi gerado um gráfico no *software* PlahHIS (Figura 23) que expõe visualmente a avaliação dos parâmetros. As dimensões sociais se destacaram como “boas” já que existem normas regulativas a respeito delas. A dimensão urbana também teve seus parâmetros definidos como “bons” porque apesar de não haver especificações concretas, há ao menos a citação de que são pontos importantes a serem observados no programa. A dimensão coletiva também foi considerada “boa”, porque existe a especificação de áreas coletivas a serem construídas no programa, como a biblioteca, área de lazer e esportes. Entretanto, no que se refere à dimensão habitacional, a acessibilidade foi considerada “ruim”, pois cumpre o mínimo possível indicado pela legislação, os padrões culturais classificados como “péssimo” pois não foram citados, e a área mínima considerada “ruim” pois a área das unidades habitacionais é muito inferior à adequada.

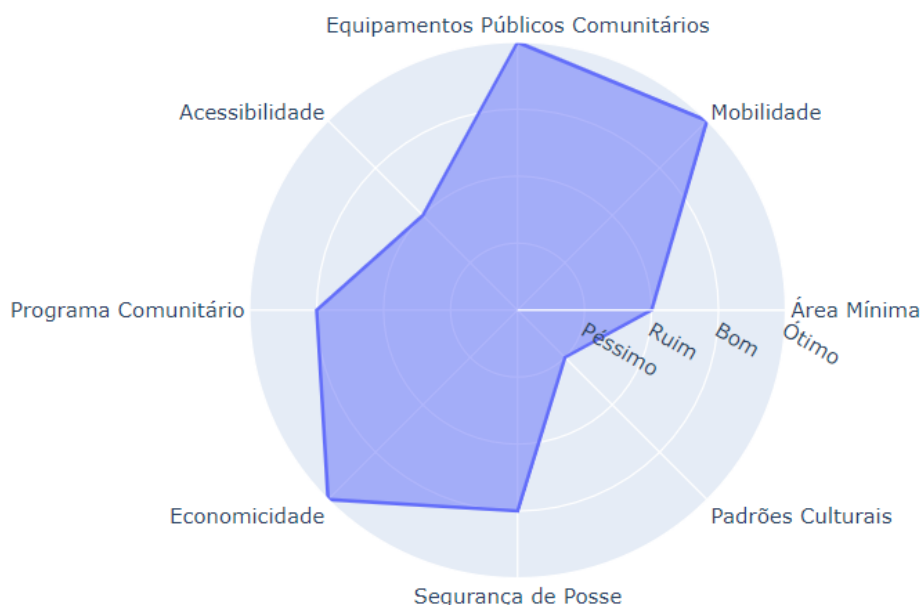


Figura 23 - Análise da Quarta Fase do PMCMV a partir do *Software* PlanHIS.
Fonte: *Software* PlanHis (2024).

Comparando os programas habitacionais selecionados (Figura 24), constatou-se que os parâmetros de segurança de posse, equipamentos públicos comunitários e mobilidade receberam uma avaliação positiva na análise. Um dos fatores que contribui para isso é a presença da opção de financiamento ou aluguel nos programas habitacionais. Além disso, os equipamentos públicos comunitários e a mobilidade foram mencionados em todos os editais analisados.

Considerados medianos, a economicidade e o programa comunitário foram os parâmetros com mais discrepâncias, pois o índice de qualificação obteve resultados díspares. Enquanto a economicidade aparece nos editais do PLS e PMCMV como bom e ótimo, na PPP-Habitacional ele foi classificado como péssimo devido a inexistência de tais informações.

A acessibilidade, funcionalidade e área mínima foram os parâmetros em que o índice de qualificação apresentou o pior resultado. Embora a adequação cultural sócio-física seja considerada na PPP-Habitacional como “bom”, nos outros programas foi classificada como “péssimo”, pois não citavam a flexibilidade construtiva e/ou a composição familiar. Já a acessibilidade e área mínima receberam apenas classificações negativas. Os editais citam a necessidade de que menos de 10% das unidades habitacionais sejam acessíveis ou não apresentam citações a respeito e a metragem mínima exigida não é citada ou apresenta um valor abaixo do “ideal” utilizado pelo *software* (1 dormitório - 33,7 m², 2 dormitórios - 48,9 m²).

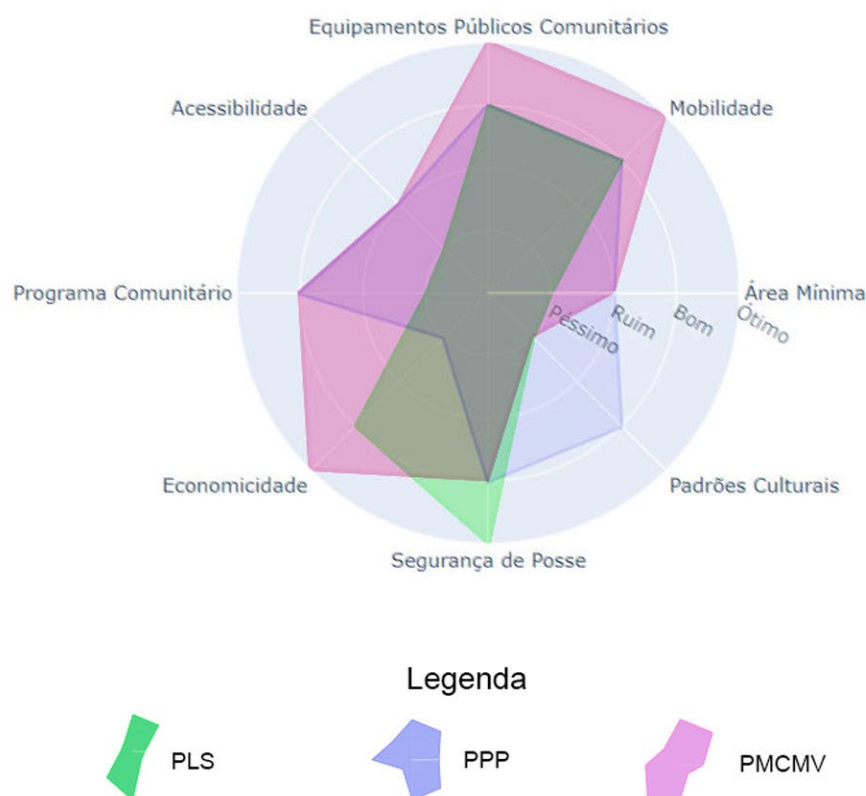


Figura 24 - Análise comparativa dos programas habitacionais.
Fonte: Elaborado pela Ariele Fantazia (2024).

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A habitação é um dos direitos humanos garantidos a todos pela legislação internacional e também pela Constituição brasileira. A moradia como um direito fundamental para todas as pessoas foi reconhecida em 1948 pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (Nações Unidas, 1948) e aprimorada em 1966 pelo Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (Nações Unidas, 1996b), aceito e aplicável em todas as partes do mundo.

As Constituições Federais brasileiras não trouxeram desde o início a questão do direito à moradia. Mesmo com mudança de regimes de governo, não foi possível notar uma grande alteração nas questões relativas à habitação. Apenas com a Constituição de 1988 que essa temática possui um maior enfoque, trazendo a questão da função social da propriedade e a Emenda de 2000, que reconheceu o direito à moradia como parte dos direitos sociais, estabelecendo assim a base legal para abordar a questão habitacional no Brasil. Outra lei importante foi a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, que avançou ao estabelecer diretrizes para a política urbana, com ênfase na função social da propriedade e na promoção do acesso à moradia.

No entanto, a legislação nacional carece, em muitos casos, de regulamentações mais detalhadas que permitam a efetiva implementação dessas diretrizes. A ausência de normativas específicas e a falta de coordenação entre os níveis municipal e federal são obstáculos que prejudicam a consecução de políticas habitacionais eficazes.

Para superar esses desafios, torna-se fundamental o desenvolvimento de políticas públicas abrangentes e integradas, que abordem a questão da habitação de forma articulada. Nesse sentido, a busca por soluções eficazes para a habitação no Brasil envolve a criação de instrumentos normativos mais detalhados, a coordenação entre os diferentes níveis de governo e a promoção de uma abordagem qualitativa e eficiente no setor habitacional, alinhada com os padrões internacionais de habitação adequada estabelecidos pelas Nações Unidas.

Desta maneira, a presente pesquisa, a partir de uma investigação de pesquisas, relatórios e legislações nacionais e internacionais, buscou elencar dimensões e parâmetros de análise. Desta forma foram contemplados oito parâmetros de análise (Segurança de posse, Economicidade, Equipamentos públicos comunitários, Mobilidade, Espaços comunitários, Área mínima das unidades habitacionais, Acessibilidade e Adequação Cultural Sócio-física) distribuídos em quatro dimensões (Social, Urbana, Coletiva e Habitacional).

O trabalho visava, inicialmente, investigar os exemplos do centro histórico de São Paulo, mas foi se ampliando e, atualmente, o projeto pressupõe a análise dos exemplares habitacionais de uma maneira geral.

Além disso, a pesquisa contou com a elaboração de um *software* que permitiu a sistematização dos conceitos abordados e a sintetização e visualização dos resultados em um *radar chart*. Os parâmetros utilizados buscaram permear de maneira quantitativa questões importantes, e por vezes subestimadas, na concepção das leis e projetos relativos aos programas habitacionais. Embora exista uma grande dificuldade em transformar em números exatos aspectos variáveis e em alguns casos, subjetivos, foi realizada uma grande pesquisa bibliográfica para que os resultados sirvam de direcionamento para a análise do planejamento sustentável.

O *software* desenvolvido possibilitou também a criação de um banco de dados, que servirá como uma base sólida para análises futuras e para o aprimoramento contínuo das políticas públicas habitacionais. Assim, este estudo pretende contribuir significativamente para o desenvolvimento e a implementação de políticas mais eficazes e sustentáveis no âmbito da habitação social.

Portanto, a partir da pesquisa é possível identificar lacunas e problemas nas políticas habitacionais e no mercado imobiliário, além de subsidiar a formulação de políticas públicas mais eficazes. O trabalho contribui para garantir que as necessidades habitacionais das populações vulneráveis sejam atendidas de forma adequada, promovendo a inclusão social e a redução das desigualdades. Além disso, a pesquisa sobre parâmetros em programas habitacionais auxilia no desenvolvimento urbano mais sustentável e equitativo. Uma moradia adequada está intimamente ligada a um ambiente urbano saudável, com acesso a serviços básicos, transporte, áreas verdes e empregos. Portanto, ao promover a moradia adequada, contribuímos para o desenvolvimento de cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis, onde todos os cidadãos possam desfrutar de uma boa qualidade de vida.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 12721**: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Rio de Janeiro. 2005.

ABNT - **Associação Brasileira de Normas Técnicas**. NBR 15.575-1/2013: Edificações habitacionais — Desempenho Parte 1: **Requisitos gerais**. Rio de Janeiro, 2013.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 9050**: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, 2020.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. **NBR 9284**: Equipamento Urbano, 1986.

ALEXANDER, Christopher, et al.. **Uma linguagem de padrões**. Porto Alegre: Bookman, 2013.

ALEXANDER, Christopher. **El modo intemporal de construir**. Nueva York: Oxford University Press, 1979

ALEXANDER, Christopher. **The nature of order**: books one to four. Berkeley, CA: Center for Environmental Structure, Berkeley, 2005.

AMORIM, C. N. D., GUINANCIO, C.; IKEDA, D. F. R.; PEIXOTO, E. R. 2015. Qualidade do projeto arquitetônico. In: R. N. BLUMENSCHNEIN; E. R. PEIXOTO; C. GUINANCIO (Org.), **Avaliação da qualidade da habitação de interesse social**: projetos urbanístico e arquitetônico e qualidade construtiva. Brasília, UnB, 2015. p. 102-139.

ARGENTINA. **Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social**. Marco para la promoción de viviendas inclusivas, asequibles y sostenibles. Plan Nacional de Vivienda. Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. 2019

AYUNTAMENT DE BARCELONA. **El cohabitatge**. 2023. Disponível em <https://www.habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/cohabitatge>. Acesso em: 09 ago 2023.

BALBIM, Renato. **Serviço de Moradia Social ou Locação Social**: alternativas à política habitacional. Texto para Discussão, No. 2134. Rio de Janeiro: IPEA, 2015. Disponível em: <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/121520/1/836133145.pdf> Acesso em 11 out 2023

BALBIM, Renato. Urbanização brasileira e o desafio do uso de instrumentos adaptados. In: CAMPAGNER, L.; CALDANA, V. **Projetos Urbanos em SP**: oportunidades, experiências e instrumentos. São Paulo: Livre Expressão, 2011.

BAPTISTA, P. S. F. **A privatização dos espaços comuns nas Habitações de Interesse Social**: O caso do bairro Granja de Freitas, em Belo Horizonte. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais, Programa de Pós- Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Dissertação de Mestrado, 2011.

BASSUL, José Roberto. O Estatuto da Cidade. **Vitruvius**, Minha Cidade, ano 01, n.012.02, jul. 2001. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/01.012/2085>. Acesso em: 26 set 2023.

BLACHERE, Gerard. **Saber Construir**: habitabilidade, Durabilidad, Economia de los Edifícios. Barcelona: Editores Técnicos Associados, S.A., 1967.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2004

BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social** - v. 1: cem anos de construção de política pública no Brasil. São Paulo: UNESP; SESC, 2014.

BONDUKI, Nabil. Prólogo. In: SALCEDO, Rosío Fernández Baca. **Morar em Centros Históricos**. São Paulo: Cultura Acadêmica/Anap, 2023.

BOUERI, Jorge. **Antropometria aplicada à Arquitetura, urbanismo e Desenho Industrial**. São Paulo: Estação das Letras e Cores Editora Ltda, 2008.

BOUERI, Jorge. **Antropometria: fator de dimensionamento da habitação**. 1989. 368p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1989.

BRANDÃO, D. Q. Tipificação e Aspectos Morfológicos de Arranjos Espaciais de Apartamentos no Âmbito da Análise do Produto Imobiliário Brasileiro. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 3, n. 1, p. 35-53, jan./mar. 2003.

BRANDÃO, D. Q. **Diversidade e Potencial de Flexibilidade de Arranjos Espaciais de Apartamentos**: uma análise do produto imobiliário brasileiro. Florianópolis, 2002. 443 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) - Escola de Engenharia, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 18 de setembro de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República, 1967. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. [Estatuto da Cidade]. **Lei Federal 10.257**, 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em 18 set 2023.

BRASIL. **Ato Institucional nº 9**, 25 de abril de 1969. Dá nova redação aos parágrafos 1º e 5º e revoga o parágrafo 11 do artigo 157 da Constituição Federal, de 24 de janeiro de 1967. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ait/ait-09-69.htm Acesso em 30 abril 2024

BRASIL. **Decreto n. 9.296**, 1º de Março de 2018. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/D9296.htm#:~:text=%C2%A7%20%C2%BA%20A%20adapta%C3%A7%C3%A3o%20razo%C3%A1vel,no%20inciso%20II%20do%20caput%20. Acesso em 30 abr 2024

BRASIL. **Decreto nº 9.296**. Regulamenta o art. 45 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência. Brasília: Presidência da República, 2018.

BRASIL. **Emenda constitucional nº 26**, 14 de fevereiro de 2000. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. **Emenda constitucional nº 90**, 15 de setembro de 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc90.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. **III Relatório do Estado Brasileiro ao Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**. Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos, 2019. Disponível em <https://www.gov.br/mdh/pt-br/navegue-por-temas/atuacao-internacional/relatorios-internacionais-1/IIIRelatriodoEstadoBrasileiroaoPactoInternacionalsobreDireitosEconmicosSociaseCulturais.pdf> Acesso em: 21 dez. 2022.

BRASIL. **Lei Federal 6766**, 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm Acesso em 19 set 2023.

BRASIL. **Lei nº 11.888**, 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm Acesso em 30 abr 2024

BRASIL. **Lei nº 14.620**, 13 de Julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, altera [...]. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Lei/L14620.htm Acesso em 30 abr 2024

BRASIL. **Lei nº 8.692**, 28 de julho de 1993. Define planos de reajustamento dos encargos mensais e dos saldos devedores nos contratos de financiamentos habitacionais no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/l8692.htm#:~:text=LEI%20No%208.692%2C%20DE%28%20DE%20JULHO%20DE%201993.&text=Define%20planos%20de%20reajustamento%20dos,Habita%C3%A7%C3%A3o%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias. Acesso em 30 abr 2024.

BRASIL. **Portaria Nº 464**, 25 de julho de 2018. Dispõe sobre Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades.

BRASIL. **Portaria Nº 725**, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra e sobre os valores de provisão de unidade habitacional para empreendimentos habitacionais no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial e do Fundo de Desenvolvimento Social. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2023b.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Imperio do Brazil**, 25 de março de 1824. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. [Constituição (1891)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**, 24 de fevereiro de 1891. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao91.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil de 16 de julho de 1934**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. [Constituição (1937)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 10 de novembro de 1937**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao37.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil de 1946**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm. Acesso em: 10 dez. 2022.

BUENOS AIRES. **Lei 6100 - Código de Edificación**. 2018. Disponível em <https://documentosboletinoficial.buenosaires.gob.ar/publico/PL-LEY-LCABA-LCBA-6100-18-ANX.pdf> Acesso em 30 abr 2014

CAIADO; M. C.; PIRES, M. C. S. Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: CUNHA, José Marcos Pinto da. (org.) **Novas Metrôpoles Paulistas: População, vulnerabilidade e segregação**. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2006. p.275-304

CAIXA. **Selo Casa Azul + Caixa**. Disponível em https://www.caixa.gov.br/Downloads/selo_casa_azul/guia-selo-casa-azul-caixa.pdf. Acesso em 25 set 2023

CAMBIAGHI, Silvana. Desenho Universal: métodos e técnicas para arquitetos e urbanistas. São Paulo: Senac, 2017.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Reinvente seu bairro: caminhos para você participar do planejamento de sua cidade. São Paulo: Editora 34. 2003.

CARLETTO, Ana Claudia; CAMBIAGHI, Silvana. Desenho Universal: um conceito para todos. (Realização Mara Gabrielli). São Paulo, 2008

CARVALHO, C. S. A de; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa.. e a cidade?: avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Disponível em http://www.observatoriodasmetrôpoles.net/images/abook_file/mcmv_nacional2015.pdf. Acesso em 16 fev. 2024

CASTELLO, Iara Regina **Bairros, loteamentos e condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

CEPAL. Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe. **La matriz de la desigualdad social en América Latina**. 2016. Disponível em: <https://www.cepal.org/pt-br/node/39134> Acesso em 26 set 2022.

CHIARELLI, Livia Maria Ávila. **Qualidade Arquitetônica em Espaços Abertos em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social**: Estudo de caso em empreendimento PAR, Pelotas/RS. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Dissertação de Mestrado, 2006.

CIDADES SUSTENTÁVEIS. **Cidades e Comunidades Sustentáveis**. Disponível em: <https://www.cidadessustentaveis.org.br/institucional/ods/11>. Acesso em 05 abr 2024

CNM. **Estudo aponta que gasto com moradia é a principal despesa das famílias e representa desafio da gestão pública**. 2020. Disponível em: <https://www.cnm.org.br/comunicacao/noticias/estudo-aponta-que-gasto-com-moradia-e-a-principal-despesa-das-familias-e-representa-desafio-da-gestao-publica>. Acesso em 02 mai 2023

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. **Relatório Brundtland**, 1988.

CORREIA, Telma de Barros. A construção do habitat moderno no Brasil - 1870- 1950. São Carlos: RiMa, 2004.

COUTO, Sérgio A. Frazão. **Manual teórico e prático do parcelamento urbano**. Rio de Janeiro: Forense, 1981.

CRAVEN, M. History, pre-history and the right to housing in international law. In: LECKIE, S. **National Perspectives on Housing Rights**. [S.l.]: Martinus Nijhoff Publishers, 2003.

CURY, Isabelle. (Org.). **Cartas Patrimoniais**. Brasília: IPHAN, 2004. (Edições do Patrimônio).

DREUX, Virginia Paiva. **Uma avaliação da legislação urbanística na provisão de equipamentos urbanos, serviços e áreas de lazer em conjuntos habitacionais**. Dissertação de mestrado, PROPUR-UFRGS. Porto Alegre, 2004.

FERRARI, Célson. **Planejamento Municipal Integrado**. São Paulo: Pioneira, 1977.

FINKELSTEIN, C. W. **Flexibilidade na Arquitetura Residencial**: um estudo sobre o conceito e sua aplicação. Porto Alegre, 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2009.

FOLZ, R. R. Industrialização da Habitação Mínima: discussão das primeiras experiências de arquitetos modernos - 1920-1930. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v. 12, n. 13, p. 95-112, dez. 2005.

FOLZ, R. R. **Projeto Tecnológico Para Produção de Habitação Mínima e Seu Mobiliário** São Carlos, 2008. 373 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

FOLZ, R. R.; MARTUCCI, R. Habitação Mínima: Discussão Do Padrão De Área Mínima Aplicado Em Unidades Habitacionais De Interesse Social. **Revista Tópos**, [S. l.], v. 1, n. 1, p. 23-40, 2013. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/topos/article/view/2187>. Acesso em: 20 set. 2023.

GOBATTO, F.; PICCININI, L. O programa Minha Casa Minha Vida e a constituição de políticas públicas habitacionais. In: **Revista Mundi Sociais e Humanidades**, 2017.

Disponível em <https://revistas.ifpr.edu.br/index.php/mundisociais/article/view/679>. Acesso em 10 dez 2023.

GOBIERNO DE ESPAÑA. **Orden de 29 de febrero de 1944**. Boletín Oficial del Estado, n.61, de 1 de marzo de 1944, p. 1833 a 1834 Disponível em <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1944-2079> Acesso 30 abr 2024

GOIÂNIA. **Lei Complementar n. 171. Anexo vii**. 29 de maio 2007. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/Download/legislacao/DiarioOficial/2007/do_20070626_00004147.pdf Acesso em: 02 fev 2023

GONZALEZ, Fernando. **A estruturação urbana e a participação da comunidade**: a unidade de vizinhança, o bairro, a cidade e a evolução sócio-cultural do cidadão. Porto Alegre: Editora da Universidade, 1994.

GOUDARD, Beatriz; MORAES, Anselmo Fábio de; OLIVEIRA, Roberto de. Reflexões sobre a cidade, seus equipamentos urbanos e a influência destes na qualidade de vida da população. **Revista Internacional Interdisciplinar INTHERthesis**, v. 5, n. 2. UFSC, 2008.

GOUVÊA, Luiz Alberto. **Cidade Vida**: curso de desenho ambiental urbano. São Paulo: Nobel, 2008.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Decreto nº 12.342**. Aprova o Regulamento a que se refere o artigo 22 do Decreto-lei 211, de 30 de março de 1970, que dispõe sobre normas de promoção, preservação e recuperação da saúde no campo de competência da Secretaria de Estado da Saúde. São Paulo: Assembléia Legislativa do Estado de São Paulo, 1978.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Desenho Universal**: habitação de interesse social. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2010.

GUIMARÃES, Pedro Paulino. **Configuração urbana**: evolução, avaliação, planejamento e urbanização. São Paulo: ProLivros, 2004.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1989.

HOGAN, Daniel Joseph; VIEIRA, Paulo Freire. **Dilemas Soioambientais e Desenvolvimento Sustentável**. Campinas: Editora Unicamp, 1995.

HOUSING CORPORATION. **HQI**: 721 Housing Quality Indicators (HQI) Form. 4 ed. Inglaterra, The national affordable homes agency: 2008. Disponível em: https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/366634/721_hqi_form_4_apr_08_update_20080820153028.pdf Acesso em: 20 set. 2023.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Condições de vida, desigualdade e pobreza**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

IDSC-BR. **Índice de Desenvolvimento Sustentável das Cidades** – Brasil. Instituto Cidades Sustentáveis, Sustainable Development Solutions Network, Centro Brasileiro de Análise e Planejamento e Projeto CITInova. 2012. Disponível em: <https://idsc.cidadessustentaveis.org.br/> Acesso em: 07 mar 2023

ITÁLIA. **Decreto ministeriale Sanità** 5 luglio 1975. Disponível em https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1975_dm_05_07.htm Acesso 30 abr 2024

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo : Editora WMF Martins Fontes, 2011.

KENCHIAN, A. **Estudo de Modelos e Técnicas Para Projeto e Dimensionamento dos Espaços da Habitação** São Paulo, 2005. 308 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.

KINGSTON, J. Lei do inquilinato: um caso de patologia econômica. **Revista Brasileira de Economia**, v. 14 n. 2. São Paulo, 1960. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rbe/article/view/1835>. Acesso em 17 out 2023

KLEIN, A. **Vivienda Mínima**: 1906 - 1957. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1980.

KOWALTOWSKI, Dóris C. C. K.; LABAKI, Lucila C.; PINA, Silvia A. Mikami G.; SILVA, Vanessa Gomes da; MOREIRA, Daniel de Carvalho; RUSCHEL, Regina C., BERTOLI, Stelamaris Rolla; FÁVERO, Edison; FILHO, Lauro L. Francisco. Análise de parâmetros de implantação de conjuntos habitacionais de interesse social: ênfase nos aspectos de sustentabilidade ambiental e da qualidade de vida. **Coletânea Habitar** - vol. 7 - Construção e Meio Ambiente, 2006.

LAY, Maria Cristina Dias. Influência de tipos arquitetônicos e grau de acessibilidade na apropriação de espaços abertos coletivos em conjuntos habitacionais mistos. In: **XII ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO** – ENTAC, 1998, Florianópolis. Anais... Florianópolis: ANTAC, 1998.

LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcisio da Luz. **Habitação social**: diferenças no papel de espaços abertos comunitários segundo tipos habitacionais. Bahia: ANPUR, 2005.

LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcisio da Luz. O papel de espaços abertos comunitários na avaliação de desempenho de conjuntos habitacionais. **Revista Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 2, n. 3, jul./set. 2002.

LEITE, Carlos. **Cidades Sustentáveis, Cidades Inteligentes**. Desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012.

LORENTE, David; SAKAMOTO, Tomoko; DEVESA, Ricardo; BUGÉS, Marta (eds). **Cohousing in Barcelona**. Barcelona: Actar, Ajuntament de Barcelona, 2023.

MACEDO, P. F. **"Apertamento"**: um estudo sobre dimensionamento e funcionalidade na produção imobiliária de habitações mínimas verticais em Natal (RN). 2018. 187f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

MADRID. Plan General de Ordenación de Madrid, 1997. Disponível em <https://datos.madrid.es/portal/site/egob/> Acesso em 30 abr 2024

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: Alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MCKINSEY GLOBAL INSTITUTE. **Blueprint For Addressing The Global Affordable Housing Challenge**, 2014. Disponível em: https://www.mckinsey.com/~media/mckinsey/featured%20insights/urbanization/tackling%20the%20worlds%20affordable%20housing%20challenge/mgi_affordable_housing_executive%20summary_october%202014.ashx Acesso em 26 set 2022.

MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. (coords). **Estatuto da cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001: comentários**. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2004.

MEDVEDOVSKI, N. S; BERGER, J. Estudo da gestão do pós-ocupação. Estudo de caso para o Programa Minha Casa Minha Vida em Pelotas-RS. In: **XIV ENPOS – ENCONTRO DE PÓS-GRADUAÇÃO**, Universidade Federal de Pelotas, 2012, Pelotas. Anais... Pelotas: ENPOS, 2012.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer; COSWIG, Mateus Treptow; BRITO, Juliana Nunes de Sá; ROESLER, Sara. Gestão condominial e satisfação do usuário: estudo de caso para o programa PAR em Pelotas, RS. **Revista Ambiente Construído**, Porto Alegre, V. 6, n. 4, p. 33-49, 2006.

MELLO, N.V.C. **Metamorfose**: ocupação e transformação dos espaços livres do Conjunto Habitacional Guabiroba. Pelotas: Universidade Federal de Pelotas, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Dissertação de Mestrado, 2014.

MENDONÇA, Jupira Gomes. Planejamento e medição da qualidade urbana. In: **Caderno Metrópole**, nº 15, 2006, p. 13-24.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **O que são equipamentos públicos (urbanos e comunitários)?** 2023. Disponível em <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acao-a-informacao/perguntas-frequentes/desenvolvimento-regional/reabilitacao-de-areas-urbanas/5-o-que-sao-equipamentos> Acesso em 01 abr 2024

MONTANER, Jose Maria. **Herramientas para habitar el presente**. La vivienda del siglo XXI. España: Universidad Politécnica de Cataluña, 2011.

MONTEIRO, Evandro Z. **“Verdes-dentro e verdes-fora”**: Visões prospectivas para espaços abertos urbanos – privados e públicos – em área habitacional de interesse social. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Tese de Doutorado, 2007.

MORAES, Maira Inez Paz. **Fatores que afetam o nível de satisfação e o uso dos espaços abertos comuns em conjuntos habitacionais populares**: Estudo de caso – Santo Tomé (Argentina) e São Borja (Brasil). Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Dissertação de Mestrado, 1996.

MORETTI, Ricardo de Sousa. **Normas urbanísticas para habitação de interesse social**: recomendações para elaboração. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas, 1997.

MUNTAÑOLA, Jose. Arquitetura, modernidade y conocimiento. **Revista ARQUITECTONICS MIND, LAND & SOCIETY**, Nº 2. Barcelona. Edicions UPC, 2002.

MUNTAÑOLA, Josep. **Las formas del tiempo**. Serie Arquitectura. Badajoz, España: Editora @becedario, 2007.

MUNTAÑOLA, Josep. **Topogénesis. Fundamentos de una nueva arquitectura.** Barcelona. Edicions UPC, 2000.

NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** Resolução 217 AIII. Nações Unidas, 1948. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-09/por.pdf> Acesso em: 21 dez. 2022.

NAÇÕES UNIDAS. **Fact Sheet nº 21:** The right to adequate housing. Geneva: Office of The High Commissioner for Human Rights (OHCHR), 2009. Disponível em: <http://www.refworld.org/docid/479477400.html> Acesso em 15 jul 2023

NAÇÕES UNIDAS. **General Comment nº 4:** The Right To Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant). Geneva: Office of The High Commissioner for Human Rights, 1991. Disponível em: <https://www.refworld.org/pdfid/47a7079a1.pdf> Acesso em 15 jul 2023

NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos.** Resolução n. 2.200 A (XXI) da Assembleia Geral das Nações Unidas, 1966a. Disponível em: <https://www.oas.org/dil/port/1966%20Pacto%20Internacional%20sobre%20Direitos%20Civis%20e%20Pol%C3%ADticos.pdf> Acesso em: 21 dez. 2022.

NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.** Resolução n. 2.200 A (XXI) da Assembleia Geral das Nações Unidas, 1966b. Disponível em: http://www.unfpa.org.br/Arquivos/pacto_internacional.pdf Acesso em: 21 dez. 2022.

NAVAZINAS, V. **Arquitetura possível:** Os espaços comuns na Habitação de Interesse Social em São Paulo. São Paulo: Universidade de São Paulo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Dissertação de Mestrado, 2007.

OFL - Office Fédéral Du Logement. **SEL:** Système d'Évaluation de Logements. Granges, Suíça: OFL, 2015.

ONO, Rosaria; ORNSTEIN, Sheila Walbe; VILLA, Simone Barbosa; FRANÇA, Ana Judite Galbiatti Limongi (orgs). **Avaliação pós-ocupação:** na arquitetura, no urbanismo e no design: da teoria à prática. São Paulo: Oficina de Textos, 2018.

ONU - Organização das Nações Unidas. **Transformando Nosso Mundo:** Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-09/agenda2030-pt-br.pdf>. Acesso em 26 set 2022.

ONU - Organização das Nações Unidas. **Agenda 21 da Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento.** Rio de Janeiro, 1992.

ONU-HABITAT. **Policy guide to rental housing in developing countries.** Nairobi: United Nations Human Settlements Programme, 2019. Disponível em https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-07/policy_guide_to_rental_housing_in_developing_countries.pdf Acesso em 11 out 2023

PALERMO, Carolina. **Sustentabilidade social do habitar.** Florianópolis: Ed. da Autora, 2009.

PALERMO, Carolina; MORAIS, Gabriela; COSTA, Marianne; FELIPE, Carolina. **Habitação Social: uma visão projetual. IV Colóquio de Pesquisas em Habitação "Coordenação Modular e Mutabilidade", 2007.**

- PALLASMAA, Juhani. **Habitar**. Barcelona: Editora Gustavo Gili, 2016
- PEDRO, João Branco. **Definição e avaliação da qualidade arquitectónica residencial**. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitectura, Universidade do Porto, Lisboa, 2000.
- PEDRO, João Branco. **Programa Habitacional**: habitação. Lisboa: LNEC, 2002.
- PITTS, Adrian. **Planning and Design Strategies for Sustainability and Profit**: Pragmatic sustainable design on building and urban scales. Oxford: Architectural Press, 2004
- PORTAS, Nuno. **Funções e Exigências de Áreas da Habitação**. Lisboa: LNEC, 1969
- PRINZ, Dieter. **Planificación y configuración urbana**. México: Ediciones G. Gili, 1986.
- RAPOPORT, Amos. Cultura, arquitectura y diseño. **Arquitectonics**. Mind, Land & Society. Vol. 5. Barcelona: Univ. Politèc. de Catalunya, 2003.
- RAPOPORT, Amos. Cultura, Arquitectura y Diseño. In: Revista ARQUITECTONICS. Mind, Land & Society. Arquitectura y Dialogia. v.1. Barcelona: UPC, 2003.
- RAPOPORT, Amos. House Form and Culture. Milwaukee: Ed. University of Wisconsin, 1969
- REIS, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- RICOEUR, Paul. Arquitectura y narratividad. **Revista Arquitectonics**. Mind, Land & Society. Arquitectura y Hermenéutica, Barcelona: UPC, n. 4, p. 9-29, 2002.
- RIFRANO, Luiz. **Avaliação de projetos habitacionais**: determinando a funcionalidade da moradia habitacional. São Paulo: Ensino Profissional, 2006.
- ROLNIK, Raquel (Coord.). **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV**. LabCidade. FAU/USP. 2014a
- ROLNIK, Raquel. **Diretrizes para a segurança da posse dos pobres urbanos**. São Paulo: LabCidade-FauUsp e FordFoundation, 2014b. Disponível em http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/wp-content/uploads/2014/04/guidelines_PT_DUPLAS.pdf
- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2019.
- ROMANINI, Anicoli. **Planejamento Urbano e Equipamentos comunitários**: o caso de Passo Fundo/RS. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil, Universidade de Passo Fundo. Passo Fundo, 2007.
- ROMERO, Marta Adriana B. A sustentabilidade do ambiente urbano da capital. In: PAVIANI, Aldo; GOUVÊA, Luiz Alberto Paviani (org). **Controvérsias ambientais**. Coleção Brasília. Brasília, Editora UnB, 2003, p. 241.
- ROMERO, Marta Adriana B. **O perfil urbano e o comportamento socioeconômico no DF**. Paranoá, ano 6, n. 4. Brasília, FAU/UnB, 2007, p. 51;

ROSSARI, Augusto. Los estúdios de Alexander Klein y el movimiento racionalista. In: KLEIN, Alexander. **Vivienda mínima**: 1906-1957. Barcelona: Gustavo Gili, 1980. p.29-37.

ROSSETTO NETTO, Adelcke. **Habitação central**. Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1. /Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Habitat) FAUUSP, 2017, 192p

ROSSO, Teodoro. **Racionalização da Construção**. São Paulo: FAU-USP, 1980.

RYBCZYNSKI, W. **Casa**: pequena história de uma ideia. Rio de Janeiro: Record, 1996.

SALATA, Robinson. **Manual de tipologias de projeto e de racionalização das intervenções por ajuda mútua**. São Paulo: IPT/SCT, 1987.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Dialogias de la Arquitectura entre el tiempo de diseño y el tiempo de uso social. Vivienda de Protección Oficial Cambó 2, Ciutat Vella, Barcelona (Espanha). **Arquitectonics**. Mind, Land & Society, v. 21-22, p. 161-177, 2011.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. **Morar em Centros Históricos**. São Paulo: Cultura Acadêmica/Anap, 2023.

SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Parâmetros para assegurar sustentabilidade e moradia adequada nos centros históricos da América Latina. In: **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v. 1. Série 4, p. 28-43, 2020.

SALÍNGAROS, Nikos; BRAIN, David; DUANY, Andrés. **Habitação socialmente organizada, uma nova abordagem à estrutura urbana I**: design capaz de estabelecer posse emocional In: Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 2, n. 2, p. 191–211, 2010.

SÁNCHEZ, Edgar Mauricio Bárcenas; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. Programa de Locação Social como alternativa para o déficit de habitação e à salvaguarda do patrimônio arquitetônico no centro histórico de São Paulo. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 7, n. 47, 2019.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**. São Paulo: Projeto, 1988.

SANTOS, Juliana Coelho dos; DIAS, Daniella Maria dos Santos. **Um novo olhar sobre o direito à moradia**: o papel da locação social na garantia da moradia digna no Brasil. Revista De Direito Da Cidade, 15(4), 1889–1936, 2024. Disponível em <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/66038>. Acesso em 16 abr 2024.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**. São Paulo: IPT, 1996.

SÃO PAULO. **Código de Obras e Edificações**. Lei n. 16.642 de 9 de maio de 2017, Decreto n.57.776 de 7 de julho de 2017. Disponível em https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2018/04/codigo_de_obras_ilustrado.pdf Acesso em 30 abr 2024

SÃO PAULO. **Decreto n. 44.594**. 12 de abril de 2004. Regulamenta o artigo 14 da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994. Disponível em <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-44594-de-12-de-abril-de-2004> Acesso em 30 abr 2024

SÃO PAULO. **Edital de Concorrência Internacional n.º001/2014**. PPP Habitacional Disponível em <https://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=1> Acesso em 30 abr 2024

SÃO PAULO. **Lei n. 17.638**. 9 de setembro de 2021. Disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

SÃO PAULO. **Resolução CFMH Nº23**, de 12 de junho de 2002. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/RESOLUCAOCFMH23_1252610964.pdf . Acesso em: 01 abr. 2024.

SDH/PR. Secretaria dos Direitos Humanos da Presidência da República. **Direito à Moradia Adequada**. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

SECCHI, Bernardo. **Ciudad Contemporánea y su Proyecto**. In FONT, Antonio (org.) Planeamiento Urbanístico de la Controversia a la Renovación. Barcelona: Editora Diputació de Barcelona, 2003.

SILVA, Elvan. **Geometria funcional dos espaços da habitação**: contribuição ao estudo da problemática da habitação de interesse social. Porto Alegre: Ed. da Universidade, UFRGS, 1982. (Texto para discussão, 6).

SOLÁ MORALES, Manuel. Espacios Públicos/Espacios Colectivos. **Ciudad y Territorio**, n. 93, Madrid: Minist. Adm. Pub., 1992.

TORRES, Maria Guadalupe Cortés. El Equipamiento Urbano de La Educación Superior em La ZMCM. **Revista Gestión y Estrategia**. 2000.

VERAS, Maura Pardini Bicudo; BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e a luta pelo direito à habitação. In: COVRE, Maria de Lourdes M. (org.). **A cidadania que não temos**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1986, p. 40-72.

VILLA, S. B. **Apartamento Metropolitano**: habitações e modos de vida na cidade de São Paulo. São Carlos, 2002. 222 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

VILLA, S. B. **Morar em Apartamentos**: a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado mobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação. São Paulo, 2008. 358 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

VILLAÇA, Flávio J. M. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ANEXO A

Tabela completa dos raios de abrangência dos equipamentos urbanos comunitários e de mobilidade

VARIÁVEIS ANALISADAS				RAIOS DE ABRANGÊNCIA DOS EQUIPAMENTOS URBANOS COMUNITÁRIOS (M)										
FERRARI (1977)				PRINZ (1986)	GONZALEZ (1994)	MORETTI (1997)	CAMPOS FILHO (2003)	PITTS (2004)	GUIMARÃES (2004)	GOIÂNIA (2007)	CASTELLO (2008)	GOUVÊA (2008)	ROLNIK (2014) (*)	CAIXA (2023)
EDUCAÇÃO	ENSINO INFANTIL	CRECHES	200	600	200-250	-	800	-	-	300	400	-	1000	-
		PRÉ-ESCOLA	200	600	200-250	500		300	400	300	1000	-		
	ENSINO FUNDAMENTAL	800	600	400-500	800	500		1.600	1500	400	1500	Até 1.500m		
	ENSINO MÉDIO	-	600	400-500	800	1000		-	3000	800	3000	-		
	UNIVERSIDADE e ESCOLAS TÉCNICAS	-	1000	-	-	-		-	-	1600	-	1400	-	
SAÚDE	POSTOS DE SAÚDE		-	-	400-500	-	800	1000	-	1000	800	-	1400	Até 2.500m
	UBS		-	-	-	2.000		5000	-	2400 (Centro de Saúde)	-	1400	Até 2.500m	
	HOSPITAIS		-	-	-	-		Regional	-	Regional	1600	-	(**)	Até 2.500m
	PRAÇAS	800	200-400	400-500	-	600		-	600	400	-	1000	Até 2.500m	
LAZER	PARQUES	BAIRRO	-	750	400-500	-	800	2400	-	2400	800	-	(**)	Até 2.500m
		CIDADE	-	1000-1500	-	Sugere-se implantá-lo em áreas contíguas aos cursos d'água existentes.		Sugere-se implantá-lo em áreas contíguas aos cursos d'água existentes.						
	CENTROS ESPORTIVOS		-	3 a 6 Anos: 50-100 7 a 12 Anos: 300 13 a 17 Anos: 500-1000 Instalações Esportivas: 1.000	400-500	-		2000	-	2000	800	-	Área para práticas esportivas: 1400 Ginásio e estádio: (**)	Até 2.500m
	EQUIPAMENTOS CULTURAIS		-	-	400-500	-		2500 (Grandes Equipamentos Culturais)	-	2500 (Grandes Equipamentos Culturais)	Centro comunitário: 800 Biblioteca: 1600 Museu: 1600	-	Biblioteca pública: 1400 Museu e centro cultural: (**)	-

(*) Percorso até o equipamento.

(**) 1 hora de transporte público.

VARIÁVEIS ANALISADAS	RAIOS DE ABRANGÊNCIA – MOBILIDADE (M)					
	PRINZ (1986)	CAMPOS FILHO (2003)	PITTS (2004)	GOIÂNIA (2007)	ROLNIK (2014)	CAIXA (2023)
Ponto de Ônibus	600	500	500	500	Até 1000	Até 1000
Terminal de Ônibus ou Estação Ferroviária	1000	-	-	-	Até 1000	-