

## ELEMENTOS PARA INTERVENÇÃO EM ÁREA DE INTERESSE SOCIAL

**Ronaldo de Sousa Araújo**

Doutor em Gestão e Valoração Urbana/UPC/Barcelona/Espanha  
r.saraujo@hotmail.com

**Camila Ayres Ferreira Aguirre**

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo/ISECENSA/RJ  
camilaguirre12@hotmail.com

### RESUMO

A pesquisa aqui apresentada teve como foco o estudo de elementos para intervenção em área de interesse social. Foram identificados três eixos fundamentais: a regularização, o financiamento e a intervenção. Este trabalho pode ser denominado de pesquisa aplicada, pois teve como objetivo o estudo e a aplicação de informações teóricas e de campo para melhoria das condições de vida em uma comunidade carente da cidade de Campos dos Goytacazes – RJ. A metodologia abrangeu pesquisa bibliográfica e levantamento de campo com aplicação de formulário junto aos moradores em 39 (trinta e nove) moradias. Também foram feitos estudos específicos em cinco habitações da comunidade visando intervenções de melhorias de qualidade e habitabilidade. A revisão bibliográfica sobre regularização fundiária no Brasil, com ênfase nas áreas de interesse social, resultou na elaboração e publicação de um artigo científico. Na pesquisa sobre financiamentos puderam-se verificar vários mecanismos públicos e algumas alternativas do setor privado. Quanto às intervenções foram pesquisadas diferentes tipologias e formas de atuação. Deduz-se assim, que além dos meios tradicionais de intervenção nestas áreas carentes, são viáveis e bem aceitas formas alternativas de intervenção, como pintura, vegetação e obra de arte.

**Palavras-chave:** Intervenção; Interesse Social; Habitação.

### ABSTRACT

The research presented here focused on the study of elements for interventions in areas of social interest. We identified three main areas: regularization, funding and intervention. This work can be called applied research, which objective is the study the application of theoretical information and field for improvement of living conditions in a poor community in the city of Campos dos Goytacazes –RJ. The methodology included bibliographic research and field survey with application of form along with the resident in 39 (thirty nine) homes. Specific studies have also been made in five community's homes aiming interventions at improving of quality and livability. The bibliographic review on regularization of land in Brazil, with emphasis in areas of social interest, resulted in the preparation and the publication of a scientific article. In funding research it could be observed several public mechanisms and some alternatives in the private sector. In the interventions were studied different types and forms of action. It can be concluded that besides the traditional ways of intervention on these poor areas, the alternative forms of intervention, such as painting, vegetation and artwork, are feasible and well accepted.

**Keywords:** intervention; social interest; housing.

## 1. INTRODUÇÃO

O Brasil é um país que há muito tempo convive com o problema de áreas de habitação precárias. A partir da década de 1930, o Estado brasileiro passou a intervir no processo de produção destas habitações (Bonduki, 1994). Já foram feitas muitas políticas e intervenções visando equacionar ou minimizar este problema. Mesmo assim é enorme o número de moradias nestas condições, e não se vislumbra uma solução a curto ou médio prazo. Atualmente as modificações ilegais no planejamento urbanístico são um dos maiores desafios para o planejamento dos municípios brasileiros (ARAÚJO, 2009).

Para este artigo sobre elementos para intervenção em área de interesse social, foram feitos estudos sobre a legislação para regularização fundiária (Araújo e Aguirre, 2011), sobre intervenções físicas nestas áreas e formas de financiamento. Também foi feita uma pesquisa sobre preferências para intervenção na habitação e no espaço comunitário com moradores da comunidade Tamarindo em Campos dos Goytacazes – RJ. O objetivo deste trabalho é contribuir com a qualidade e habitabilidade de moradias em áreas de interesse social, dando seqüência a outro estudo realizado (ARAÚJO; JACYNTHO, 2010).

A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (2010, p.11) considera que a precariedade da habitação popular possui alta visibilidade material e simbólica na sociedade, ocupando os espaços das cidades e da mídia, não proporcionando informações precisas quanto a sua quantificação, caracterização ou localização. Esta precariedade se diferencia pela regularização fundiária e/ou urbanística, pela carência de infraestrutura, pela ocupação de áreas propensas a alagamentos e por edificações diante de precária construção das unidades habitacionais, pelas grandes distâncias percorridas entre a moradia e o trabalho relacionados a sistemas de conduções insuficientes, caros e com alta condição de desconforto e insegurança, além da falha dos serviços públicos e principalmente os de saneamento, educação e saúde.

Não se pode negar que as melhorias habitacionais são uma forma de aproveitar os investimentos feitos pelos moradores em suas casas, possibilitando uma condição adequada de moradia a menor custo, além de respeitarem a configuração e transformação já feitas pelas famílias (BRASIL, MC, SNH, 2010, p.15). Ou seja, as intervenções a serem feitas podem apresentar novas propostas de habitações, empregando qualidade de vida sem modificar o conceito inicial da casa.

Ao adentrarmos em uma comunidade notamos algumas situações que estão cada vez mais presentes nas habitações, como as redes de abastecimento de água que se tornam irregulares através das interferências que sofrem, causando problemas de deterioração, perda e contaminação de água. O fornecimento de energia também sofre com as ligações clandestinas que são feitas na maioria dos casos, podendo trazer incêndios. (PUGLIA, 2009, p.12). Em determinados casos observa-se que na grande maioria, os moradores aderem a esse comportamento, transformando a moradia em um lugar de risco ao invés de ser um porto seguro.

## 2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

### 2.1 Legislação

Considerando o que foi instituído nas últimas décadas sobre as questões que envolvem as áreas de interesse social no Brasil, pode-se dizer que a política habitacional tem ganhado terreno com os novos e importantes elementos jurídicos, principalmente para as áreas de ocupação irregular. O marco inicial deste processo foram os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, e depois o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2011).

Recentemente, a Lei nº 11.977 de 2009, art. 46, considerou a Regularização Fundiária como elemento fundamental para a intervenção em área de interesse social e a apresentou como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos

irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

De acordo com esta lei, existem dois tipos de regularização fundiária: de interesse social (Seção II) e de interesse específico (Seção III). A regularização fundiária de interesse social é definida, art. 47, VII, como “regularização de assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda”. Em relação ao desenho urbano, o projeto de regularização fundiária de interesse social deverá analisar as características da ocupação e da área ocupada para determinar parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público (Art.54).

A conceituação de assentamentos irregulares nesta mesma Lei, Art 47, VI, é apresentada como ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas utilizadas para fins de moradia.

Foi criada em 2010 a Medida Provisória - MP nº 514 que altera e detalha a Lei 11.977. Dentre as novidades, foram adicionados vários conceitos como o de “família” (Art. 1º) envolvendo todas as agregações de indivíduos com esse caráter já aceito pelo ordenamento jurídico e também a família unipessoal.

O tema regularização fundiária foi tratado na lei de parcelamento do solo, nº 6.766 de 1979, (Art. 40) com preocupação com aspectos de qualidade do loteamento, como o provimento de equipamentos urbanos. A lei 11.977/09, sendo uma legislação mais nova, trata deste tema e não descarta as determinações da lei anterior, mas altera parâmetros significativos:

Art. 52. Na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação desta Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Esta Lei (Art.47, III) menciona demarcação urbanística como um procedimento administrativo pelo qual o poder público demarca o imóvel de domínio público ou privado determinando seus limites, área, localização e confrontantes, a fim de identificar seus ocupantes e classificar a natureza e o tempo das respectivas posses.

A mesma Lei, cita Legitimação de posse como um ato do Poder Público destinado a conferir título de reconhecimento de posse de imóvel, objeto de demarcação urbanística, com a identificação do ocupante e do tempo e natureza da posse (Lei 11.977 – Art.47, IV).

Alfonsín (2011, p.13) diz que para reconhecer a forma de ocupação do solo urbano, com normas específicas a partir das características próprias do assentamento, foram criadas as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. Reconhecendo a diversidade das ocupações existentes na cidade, permitindo que ocorra a regularização urbana paralelamente à regularização jurídica do assentamento.

Para a Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos do Ministério das Cidades, em 2010, as moradias devem preencher os requisitos para usucapião ou concessão de uso especial para fins de moradia, ser declarada de interesse para a implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social e localizar-se em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Em 2001, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257) citou os instrumentos para Regularização Fundiária que buscam integrar a cidade legal às áreas consideradas ilegais, estes foram criados para facilitar e agilizar a realização do direito à moradia. Assim, vale destacar os seguintes instrumentos:

plano diretor, concessão de direito real de uso, direito de superfície, usucapião, concessão de uso especial para fins de moradia e zonas especiais de interesse social - ZEIS.

A Medida Provisória n.º 292/06 (Art. 7) dispõe que a inscrição de ocupação é ato administrativo precário, resolúvel a qualquer tempo, que pressupõe o efetivo aproveitamento do terreno pelo ocupante, outorgado pela administração após análise de conveniência e oportunidade, solicitando o pagamento anual da taxa de ocupação das prestações devidas.

Em 2001, a Lei n.º 10.406, que instituiu o Código Civil Brasileiro (Art.1.238), reafirma as determinações da Constituição Federal (Art. 183) dispendo sobre a aquisição da propriedade do imóvel por usucapião nos seguintes termos: “Aquele que por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fê; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis”. O Código complementa as disposições da Constituição Federal, mas estende o prazo em mais dez anos.

A regularização fundiária proporciona alguns benefícios à população, dentre eles acesso a serviços públicos essenciais e financiamentos habitacionais para melhoria de imóveis existentes, a segurança na posse através da legalização dos imóveis ocupados para moradia ou outros usos residenciais, integração das áreas das cidades através de endereçamento oficial, inserção dos lotes nos cadastros municipais e manutenção dos espaços públicos internos às ocupações (SÃO PAULO, RF, 2011). Regularização fundiária constitui fator fundamental para a democratização das relações sociais, por isso, exerce papel determinante na conquista da cidadania e, em consequência, na redução da exclusão social (UERJ, 2006, Apud: Espírito Santo, 2007).

Para Alfonsín (2011, p.6), a regularização fundiária pode ser tratada como urbanização do assentamento, pois o foco principal é a ordenação do espaço. Nas áreas de favelas pode-se verificar ocupação desordenada do solo, carência de infraestrutura e presença de habitações construídas precariamente. Em vista de organizar os espaços e melhorar as condições e habitabilidade do assentamento, é necessário contemplar na execução de um projeto o redesenho do sistema de circulação interna do assentamento, com alargamento de becos e abertura de novas vias de acessos, circulação de espaços públicos internos, que possam ser utilizados para fins de lazer às comunidades; redesenho de lotes de tamanho muito superior à média dos lotes, aproveitando se o terreno excedente para fins públicos, a realocização de casas locadas em espaços estratégicos para o projeto de urbanização, a reconstrução das casas que estiverem mais deterioradas; a preservação de alguns equipamentos urbanos, a definição de espaços em que veículos de grande porte possam penetrar no sistema espacial do assentamento.

### 3. FORMAS DE INTERVENÇÃO

Das formas de intervenção em área de interesse social podem-se encontrar diversas formas. No Brasil já foram feitas habitações unifamiliares em série, em que ficaram conhecidas as casas construídas pelo Banco Nacional de Habitação - BNH, e que até hoje são realizadas por diversas administrações públicas. Pode-se dizer que é o modelo mais difundido, pois se constrói muito e em menor tempo. Estima-se que desta forma o custo seja menor. Uma das críticas mais freqüentes, do ponto de vista urbanístico, a este modelo é a monotonia da paisagem urbana.

Podemos considerar que as tipologias de intervenções referentes aos conjuntos habitacionais populares podem ser analisadas como modelos baixos com casas, por exemplo, da Vila Mutirão - GO, médios como blocos Pedregulho - RJ e altos (KOURY, 2003, p.7). Entretanto, com base no termo de referência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de 2010, podemos citar as edificações unifamiliares como casas térreas, escalonadas e sobrados e as habitações multifamiliares como edifícios acima de três pavimentos.

O Ministério da Cidade dispõe no Trabalho Social e Intervenções Habitacionais (2011, p.7, 9) que um projeto de intervenção deve apresentar áreas que interagem com a população incorporando as respectivas necessidades, como: creches, áreas de lazer, comércio, área que possa gerar renda como cooperativas, assim, abolindo a carência apresentada pelo diagnóstico da Comunidade. Uma vez que a irregularidade é absoluta em habitações irregulares, com realização de intervenções, os moradores devem criar novos hábitos e compreender como é viver em uma nova condição.

Para promover uma intervenção sustentável é necessário adotar alguns critérios como facilitar a integração da sociedade em prol do benefício à comunidade, seguir condições que diminuam os custos de manutenção e proporcionar conforto físico para que não haja o aumento de utilização de água e energia (COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO, 2010, p.7).

O Estatuto da Cidade, Lei federal nº 10.257 de 2001, regulamentou um importante instrumento para a melhora da qualidade e habitabilidade das moradias, que é a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos (Art. 4º, V, r). Com esse instrumento, instituições públicas e privadas têm buscado, cada vez mais, participar deste processo.

A Lei nº 11.888 de 2008, conhecida como lei da engenharia e arquitetura públicas, assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social. Uma reivindicação antiga das comunidades carentes. O direito à assistência técnica previsto nesta lei (Art. 2º, § 1º) “abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação”.

## **4. MELHORIAS HABITACIONAIS**

### **4.1 Projetos de Melhorias Habitacionais**

Melhorias habitacionais aqui citadas são intervenções edilícias e urbanizações realizadas em assentamentos populares. No Brasil, são vários os exemplos de projetos visando à melhoria habitacional. O programa desenvolvido pelo Governo do Estado de São Paulo Pró-Lar – Melhorias Habitacionais e Urbanas, tem a finalidade de desenvolver ações voltadas à melhoria e qualidade de vida, conforto da população moradora dos empreendimentos habitacionais e intervenções destinadas às famílias com renda mensal entre um a cinco salários mínimos (SÃO PAULO, SH, 2008, p.5).

O programa Favela-Bairro foi criado como um instrumento para a integração urbanística e social, pretendia transformar 500 (quinhentas) favelas do Rio de Janeiro em bairros populares, com finalidade de implementar melhorias urbanísticas, abrangendo as obras de infraestrutura urbanas, acessibilidades e a criação de equipamentos urbanos que visam obter ganho social solicitando a integração e a transformação da favela em bairro (UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, 2011).

As ações fundamentais para agregar a favela ao tecido urbano são: apresentar condições de leitura da favela como um bairro da cidade, complementar e construir o tecido urbano, promover regularização fundiária e urbanística, consolidar a inserção de favelas no processo de planejamento das cidades, introduzir os valores urbanísticos como bairro, ruas, praças, programar ações de caráter social, implementando creches, programas de geração de renda e capacitação profissional, atividades esportivas, cultural e de lazer (UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO, 2011).

O Pelourinho, conjunto arquitetônico tombado pela UNESCO, como Patrimônio Cultural da Humanidade, em 1985, foi uma área hospedada pelos pequenos comerciantes e população de baixa renda, com vínculos econômicos no local. Os problemas sociais e a quantidade de imóveis vazios foram um motivo para que a população de maior poder aquisitivo abandonasse esse local. Teixeira e

Santo (2009, pp.1-2) afirmam que uma das estratégias tomadas para a recuperação desse lugar foi à retirada da população de baixa renda do seu local de moradia para a periferia da cidade, por meio da desapropriação dos imóveis com valores de indenização reduzidos.

O Centro Histórico de Salvador foi um modelo de intervenção e restauração na busca do aspecto original, com obras de reconstrução funcional, o que para isso foi necessária a remoção da população que ali residia. A intervenção foi feita em etapas e rapidamente o Pelourinho se transformou. As cores deram vida às fachadas, os largos abertos nos antigos quintais se tornaram bares, restaurantes, lojas e praças para eventos culturais, reorganizados para criar um espaço focado para o turismo (ZANIRATO, 2007, p.39).

Na maior favela de São Paulo foi realizado um projeto de transformação nas habitações, na qual as fachadas que já apresentavam reboco trabalhadas com cores vivas em uma composição criada pelo arquiteto Ruy Ohtake por meio da força e solidariedade dos moradores. Estas cores foram escolhidas pelos próprios moradores para as suas residências. Heliópolis ganhou identidade cultural, se tornando um símbolo de reivindicação por cidadania e inclusão social (REVISTA AU). Pode-se observar que uma simples pintura pode proporcionar o bem-estar dos moradores da comunidade, assim, foi utilizada mão de obra da comunidade, com a escolha de oito moradores que foram habilitados por uma empresa patrocinadora do projeto para a capacitação profissional (BASF, 2011).

De acordo com Governo do Estado de São Paulo o programa habitacional chamado São Paulo de Cara Nova realizado no Jardim Pantanal e Jardim Vila Nova União, tem como finalidade gerar intervenções procedentes de a melhoria das condições de acessibilidade, segurança, salubridade e habitação de moradias e áreas comuns de conjuntos habitacionais ou assentamentos em processo de urbanização desempenhado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano- CDHU. O programa é destinado à população residente em conjuntos habitacionais da CDHU ou em áreas de intervenção de urbanização realizadas pelo Governo de SP.

A Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro esclarece que o concurso Morar Carioca faz parte de um convênio entre a Secretaria Municipal de Habitação - SMH e Institutos de Arquitetos de Brasil - IAB- RJ com a finalidade de originar a inclusão social, por meio da integração urbana e social completa e determinante de todas as “favelas” do Rio até 2020. Este é um plano de integração de assentamentos precários informais que permitem um processo de planejamento urbano, garantindo a moradia, assim, proporcionando melhorias habitacionais.

Essas obras são efetuadas conforme o porte e a condição de cada comunidade, ou seja, em comunidades entre 100 (cem) e 500 (quinhentos) domicílios são implantados áreas de lazer e paisagismo, acima de 500 (quinhentos) domicílios que já foram parcialmente urbanizados, são propostos equipamentos públicos, ampliação da acessibilidade, desadensamento parcial e a regularização urbanística, nas comunidades acima de 500 (quinhentos) domicílios, porém, sem urbanização além das intervenções previstas terão oferta de habitações novas (RIO DE JANEIRO, 2011).

Esse projeto oferece novas regras relacionadas ao modo de construir, ou seja, às normas urbanísticas para o local beneficiado, assim como Postos de Orientação Urbanística e Social – Pousos, no qual ficarão engenheiros, arquitetos e assistentes sociais para fiscalização das normas, conservação das obras e das áreas públicas (RIO DE JANEIRO, 2011).

## 5. SISTEMA DE MUTIRÃO

A fase inicial do mutirão como política pública no Brasil é de meados da década de 70 que foi marcada pela implantação de programas de financiamentos de lotes urbanizados. Dessa forma, esses programas adotam a autoconstrução e o mutirão como alternativas possíveis de produção habitacional (ABIKO; COELHO, 2004, p.8).

Um dos processos de produção de moradia que se desenvolveu no Brasil pode ser destacado por três tipos básicos (CARDOSO, Apud: ABIKO; COELHO, 2004, p.8): o mutirão por gestão institucional ou administração direta, o mutirão por cogestão e mutirão por autogestão.

Esse processo de ajuda mútua por meio de sistema de construção em grupo pode ser realizado pelos próprios moradores ou por coordenação de instituições que atuam na construção de habitações populares. De um lado, a autoconstrução pode ser dada de maneira irregular, não atendendo às condições de habitabilidade necessárias ao seu usuário. De outro, pode se dizer que o mutirão coordenado por alguma instituição se torna parte de todas as etapas do processo de construção das habitações e diminuindo os custos dos empreendimentos. Ou seja, passam a ser responsáveis pela intervenção junto ao Estado, tendo um papel importante para a sociedade, com um único objetivo coletivo que é fazer parte de uma ação que vai valorizar moradia e dar qualidade à ação da população (VIDAL, 2008, p.17, 48).

Esclarecem Abiko e Coelho (2006, p.12) que um dos aspectos problemáticos desse sistema é o prazo para a entrega da construção, já que a obra não ocorre em tempo integral, normalmente nos finais de semana que deveria ser um período utilizado para descanso e lazer. Outro aspecto é que em alguns casos a mão de obra não é qualificada nem treinada para a construção civil apresentando pouca produtividade devido ao empreendimento em regime de sobre trabalho.

Um modelo de financiamento dessas intervenções pode ser dado pela parceria de instituições privadas sendo um caminho viável que deve ocorrer por investimento financeiro, por oferta de elementos ou por cooperação técnica e educacional. Portanto, podem-se seguir diversas alternativas que ajudam a reduzir o volume de investimento e também sobrecarregar as famílias beneficiadas (ABIKO; COELHO, 2006, p.49).

## 6. RECURSOS FINANCEIROS

Quando se fala em recursos financeiros para habitação logo vem à mente a idéia de financiamentos de instituições, principalmente públicas, destinados à construção de novas moradias. Vale destacar que além destas fontes tradicionais de recursos, são significativos os investimentos isolados de alguns setores da sociedade na forma de autoconstrução. Cada vez é maior a importância destes investimentos nas ações e políticas habitacionais no Brasil. A Constituição Federal de 1988 (Art. 183) instituiu o instrumento da usucapião em seu capítulo sobre política urbana, e a lei nº 11.888 de 2008 instituiu o instrumento de legitimação de posse, estes instrumentos consideram o investimento individual na construção informal como uma fonte de recurso na habitação.

O Sistema Financeiro da Habitação foi criado em 1960, com o objetivo de viabilizar uma dinâmica autossustentável de captação de recursos e a aplicação na área habitacional visando diminuir os problemas no setor. A correção monetária foi um mecanismo utilizado para dar sustentação e viabilidade ao mercado solucionando o problema dos créditos a longo prazo, oferecendo condições realistas para os investidores, garantindo a manutenção da estabilidade dos fluxos dos recursos e da capacidade de refinanciamento do sistema. Além disso, em 1966 foi criada a Associações de Poupança e Empréstimos - APE's formando parte do Sistema que era composto pelo Banco Nacional de Habitação - BNH, Sociedade de Crédito Imobiliário e Poupança - SCI's e pelas Caixas Econômicas Federais e Estaduais (COSTA, 2003, pp. 3-5).

O Banco Nacional de Habitação foi criado como órgão central da Secretaria Nacional de Habitação com papel de banco social com a responsabilidade de promover a construção e a aquisição da casa própria para a população de baixa renda. A aplicação dos recursos no setor habitacional foi apresentada com critérios diferentes tendo em vista a necessidade de compatibilizar a rentabilidade dos financiamentos concedidos com o custo dos recursos adaptados. Dessa forma, esse tipo de financiamento de caráter social apresenta juros baixos que atendam às necessidades da população de baixa renda (COSTA, 2003, pp. 4-5).

O mercado habitacional pode ser segregado em três níveis como: mercado popular (famílias com renda mensal até três salários mínimos e atendidas pelas COHAB's), mercado econômico (famílias com renda de três a seis salários mínimos e atendidas por organizações mutualistas sem fins lucrativos denominadas Cooperativas Habitacionais) e mercado médio (atendido pelos agentes financeiros do SBPE) (COSTA, 2003, pp. 4-5).

A questão habitacional no nosso país passou a contar com os recursos provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT, relacionados com o Programa de Geração de Emprego e Renda na Indústria da Construção Civil e ao Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, e com recursos orçamentários voltados a determinados trabalhos habitacionais para a baixa renda. Apresentando assim alguns programas habitacionais com subsídios como: Programa de Arrendamento Residencial; Programa de Subsídio à Habitação - PSH; Programa Carta de Crédito - FTGS. E os sem subsídios como: Programa Carta de Crédito - FGTS - Faixa Especial; Programa FAT - Habitação - Imóveis na Planta e/ ou em Construção; Programa FAT - Habitação - Aquisição ou Construção; Programas Habitacionais Via Setor Público e Programa Morar Melhor (COSTA, 2003, pp. 4-5).

De acordo com a Lei 11.888 de 2008, para habilitar os profissionais e a comunidade usuária para a prestação de serviços de assistência técnica podem ser estabelecidos convênios ou termos de parcerias entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional e residência ou extensão universitária de arquitetura, urbanismo e engenharia. No Art.6, os serviços de assistência técnica devem ser custeados por serviços de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados.

Com base na Resolução nº 18 de 2008, que aprova a Ação de Apoio à Produção Social de Moradia, no âmbito de Programa de Habitação de Interesse Social, (art. 2, anexo II) criou-se a finalidade de apoiar as entidades privadas sem fins lucrativos, que atuam para o desenvolvimento de ações integradas e articuladas, resultando no acesso à moradia digna da população de baixa renda, em locais de zonas rurais e urbanas. Dessa forma, a transferência de recursos a entidades privadas sem fins lucrativos, se dá em projetos que apresentem alternativas e soluções para a problemática social como a habitação irregular, articulando recursos e iniciativas da população e de organizações sociais com envolvimento da comunidade nas ações de autoconstrução e mutirão.

A Resolução nº 18 define que (art. 2, anexo I) para o repasse do recurso do FNHIS é necessário atender algumas exigências como no caso de produção e aquisição de unidades habitacionais ou requalificação de imóveis em municípios com população igual ou superior a cem mil habitantes, ou sede de capital estadual não integrante de regiões metropolitanas ou equivalentes. Os municípios recebem 24.000 como valor máximo de repasse por família.

União Nacional por Moradia Popular, em 2011, afirma que o crédito solidário é um programa que tem por objetivo o financiamento habitacional com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social às famílias de baixa renda organizadas em associações, cooperativas, sindicatos ou entidades da sociedade civil organizada. Podem participar famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.125,00, podendo ser financiado: aquisição de terreno e construção, construção em terreno próprio, construção em terreno de terceiros, conclusão, ampliação ou reforma de unidade habitacional, aquisição de unidade construída, aquisição de imóveis para reabilitação urbana com fins habitacionais e outras modalidades a serem autorizadas pelo gestor das aplicações. Não havendo incidência de taxa de juros, com prazos para a construção de quatro a dezoito meses.

Outro programa é o Operações Coletivas da Resolução 460/518 que financia com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço - FGTS o atendimento às famílias de baixa renda. São financiamentos diretos para pessoas físicas constituídas de forma coletiva em parceria com Entidades Organizadas. Podem participar do programa: Caixa Econômica Federal, Poder Público, Cooperativas, associações, sindicatos, condomínios, companhias de habitação e pessoas jurídicas voltadas para a produção habitacional. Através do financiamento pode ser feito: aquisição do terreno e construção do

imóvel residencial urbano, construção do imóvel residencial urbano em terreno próprio, aquisição do imóvel novo ou usado, aquisição de lote urbanizado e aquisição de material de construção (construção reforma e ampliação) (UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR, 2011).

O programa Minha Casa, Minha Vida é um programa habitacional popular com a finalidade de tornar acessível à moradia da população de baixa renda que apresente renda bruta mensal de até R\$ 1.395,00 estabelecidas em cooperativas habitacionais ou mistas, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos, propondo a produção e aquisição de novas habitações. Ou seja, apoiar as instituições privadas vinculadas ao setor habitacional no desenvolvimento de ações integradas e articuladas que resulte o acesso à moradia digna, situada em localidades urbanas ou rurais, voltadas a famílias de baixa renda. Apresenta o objetivo de aquisição de empreendimentos na planta, para família de renda bruta de até três salários mínimos, pelo fundo do programa habitacional (UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR, 2011).

O Departamento de Urbanização em Assentamentos Precários – DUAP do Ministério das Cidades, 2011, tem a finalidade de criar projetos para habitação do setor público e entidades civis sem fins lucrativos, para melhorar as condições de habitabilidade dos assentamentos irregulares e ampliar o acesso à moradia digna da população com renda de até três salários mínimos. Para isso foram elaborados programas os quais alguns fazem parte do PAC (Programa de Aceleração do Crescimento) como: Orçamento Geral da União (OGU) para a operação de Projetos Prioritários de Investimentos – PPI e Intervenções em favelas; Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) apoia o programa de Atendimento Habitacional do Poder Público - PRO-MORADIA; Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT que ampara projetos multissetoriais integrados.

De acordo com o Relatório de Gestão (2009, p. 6) do Ministério das Cidades, A Lei 11.124, de 16 de Junho de 2005 instituiu o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social que tem objetivo de articular e viabilizar a junção de recursos de diferentes fontes, de forma permanente, para a melhora da habitação de interesse social. Apresenta um modelo de gestão descentralizadora que estimula a presença dos agentes públicos e privados da sociedade organizada, em vista disso, foram abertos projetos como Planos Locais de Habitação de Interesse Social - PLHIS, Produção Social da Moradia - PSM, Assistência Técnica – TA, Urbanização de Assentamentos Precários - UAP e produção de Habitação de Interesse Social - HIS.

O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, instituído pela Lei nº 11.124 de 2005, centraliza os recursos orçamentários dos programas de Urbanização de Assentamentos Subnormais e de Habitação de Interesse Social. Assim, o Fundo é composto por recursos que têm aplicação determinada pela Lei como: a aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma, locação social e arrendamento de unidades habitacionais, a produção de lotes urbanizados para fins habitacionais, a regularização fundiária e urbanística de áreas de interesse social, ou a implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, complementares aos programas de habitação de interesse social.

A Instrução Normativa nº 25, de 11 de Maio de 2010 do Ministério das Cidades regulamenta o Programa Pró Moradia de Atendimento Habitacional que oferece acesso à moradia adequada à população que apresenta situação de vulnerabilidade social com renda de até R\$ 1.395,00, através de financiamentos a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações diretas ou indiretas. As modalidades feitas por esse programa são as seguintes: urbanização e regularização das habitações, produção de conjuntos habitacionais e desenvolvimento institucional, recursos provenientes do Orçamento Operacional do FGTS referentes à área de habitação popular.

O Programa de Arrendamento Residencial – PAR, é um programa feito pela Caixa Econômica em parceria com a Prefeitura de São Paulo, através da COHAB. Os habitantes pagam uma taxa mensal de 0,7% do valor total do imóvel, durante o período de arrendamento, que possui duração de 180

(cento e oitenta) meses. O valor pago é descontado quando a pessoa optar pela compra do imóvel (UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, 2007).

O Ministério das Cidades afirma que os recursos destinados à ação de apoio à Provisão Habitacional de Interesse Social são oriundos do Orçamento Geral de União - OGU, Unidade Orçamentária do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e Agentes executores.

O Programa de Produção Social de Moradia aprovado pelo FNHIS é destinado a entidades sem fins lucrativos e cooperativas, podendo financiar compra de terreno e construção; construção em terreno próprio, produção de lote urbanizado e compra e venda de imóvel. Podendo participar famílias com renda bruta mensal de R\$ 1.252,00 (mil cento e vinte e cinco reais), famílias que nunca foram atendidas com moradias com recursos da União, do FGTS e FDS, e famílias que sejam proprietárias de outro imóvel. Esse programa é selecionado a partir de propostas que contemplam um único projeto; que deve estar vinculado a um único terreno ou edificação; essa seleção considerará as características técnicas da intervenção e o perfil da entidade (UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR, 2011).

## 7. ESTUDOS PARA INTERVENÇÃO

Esta pesquisa tem como foco disponibilizar informações para a intervenção em área de interesse social, que neste caso é a comunidade Tamarindo em Campos dos Goytacazes – RJ. No aspecto legal a comunidade necessita de regularização fundiária. A prefeitura da cidade manifestou interesse em solucionar o problema. Quanto aos recursos para intervenção ainda não existe nenhum encaminhamento de organismo público, no entanto, os Institutos Superiores de Ensino do Censa têm mobilizado setores da comunidade para arrecadação de materiais e verbas para a reforma das moradias. Os dados levantados e analisados nesta pesquisa darão suporte a estas intervenções.

Para complementar o entendimento da realidade da comunidade estudada foram aplicados formulários de pesquisa em 39 (trinta e nove) casas das 51 (cinquenta e uma) existentes. Os formulários contemplaram as preferências dos moradores para reforma da habitação em relação a cores externas, internas e vegetação no espaço privativo, como também mobiliário e vegetação no espaço comunitário. Visto que não foi possível aplicar os formulários em todas as casas, consideramos 39 casas como o valor total para a realização dos cálculos, assim, a cor predominante na pintura externa foi o verde (23,07%), na pintura interna o branco (38,46%), já a escolha de vegetação que predomina no espaço privativo foi o vaso de planta e canteiro (28,20%). No espaço comunitário o mobiliário urbano de maior preferência foi o telefone (30,78%), pois muitos alegam que em situações de emergência pode ser utilizado com facilidade, ao contrário 28,20% não indicam por problemas sociais que a comunidade possui e também devido ao vandalismo no local. Grande parte da população (43,6 %) indicou duas ou mais opções de vegetação no espaço comunitário o que contribui para embelezar a Comunidade.

Tabela 1: Formulário de Pesquisa de preferência de moradores para reforma de habitação. Fonte: Autores (2011)

COMUNIDADE TAMARINDO - Formulário de Pesquisa de Preferência de Moradores para reforma de Habitação					
Espaço Privativo			Espaço Comunitário		
Nº Residência	Cores Pintura Ext	Cores Pintura Int.	Vegetação	Mobiliário	Vegetação
Casa 01					
Casa 02	Verde	Bege	Vasos	Telefone	Canteiros
Casa 03	Verde	Branco	Não indica	Bancos; Telefone	Canteiros; Vasos
Casa 04	Rosa	Branco	Canteiros; Vasos	Bancos; Telefone	Canteiros; Vasos
Casa 05 / 06	Rosa	Rosa	Vasos	Não indica	Não indica
Casa 07					
Casa 08	Verde	Rosa	Vasos	Bancos	Canteiros; árvores
Casa 09	Lilas	Branco	Canteiros; Vasos	Bancos	Canteiros; árvores
Casa 10	Azul	Azul	Canteiros; Vasos; Árvores	Telefone	Vasos
Casa 11	Verde	Verde	Canteiros; Vasos; Árvores	Telefone	Canteiros; Vasos; Árvores
Casa 12					
Casa 13	Cinza	Cinza	Não indica	Telefone	Não indica
Casa 14	Azul	Azul e Amarelo	Canteiros; Vasos	Não indica	Canteiros; Vasos
Casa 15					
Casa 16	Laranja	Verde	Canteiros; Vasos	Bancos; telefone	Canteiros; Vasos
Casa 17	Bege	Bege	Canteiros; Vasos	Telefone	Canteiros; Vasos
Casa 18					
Casa 19	Não tem referência	Bege	Não indica	Não indica	Não indica
Casa 20	Azul	Branco	Canteiros; Vasos; Árvores	Telefone	Não indica
Casa 21	Amarelo	Laranja / Bege	Canteiros	Não indica	Canteiros; árvores
Casa 22					
Casa 23	Verde	Amarelo	Vasos	Telefone	Vasos
Casa 24	Verde	Verde	Vasos	Não indica	Não indica
Casa 25					
Casa 26					
Casa 27	Azul	Bege	Canteiros	Bancos; Telefone	Não indica
Casa 28	Verde	Branco	Canteiros; Vasos	Bancos; Telefone	Canteiros; Vasos
Casa 29	Verde	Branco	Canteiros; Vasos	Telefone	Canteiros
Casa 30					
Casa 31	Rosa	Verde	Vasos	Bancos	Canteiros
Casa 32	Branco	Branco	Não indica	Telefone	Não indica
Casa 33	Verde	Verde	Não indica	Bancos	Não indica
Casa 34	Verde	Verde	Canteiros; Vasos	Bancos	Canteiros; Vasos
Casa 35					
Casa 36	Bege	Branco	Canteiros; Vasos	Bancos	Árvores
Casa 37	Verde	Bege	Vasos	Telefone	Canteiros
Casa 38	Verde	Branco	Canteiros; Vasos	Não indica	Não indica
Casa 39	Bege	Rosa / Bege / Branco	Vasos	Bancos; Telefone	Canteiros
Casa 40	Bege	Branco	Canteiros	Não indica	Não indica
Casa 41	Verde	Branco	Não indica	Não indica	Árvores
Casa 42					
Casa 43	Verde	Verde / Branco	Vasos	Não indica	Árvores
Casa 44	Rosa	Verde	Canteiros; Vasos; Árvores	Não indica	Canteiros; Árvores
Casa 45	Verde	Branco	Canteiros; Vasos	Telefone	Canteiros; Árvores
Casa 46	Bege	Branco	Não indica	Telefone	Canteiros; Vasos
Casa 47	Bege	Pêssego / Rosa	Canteiros; Vasos; Árvores	Bancos; Telefone	Vasos; Árvores
Casa 48 A	Bege	Branco	Canteiros; Vasos; Árvores	Não indica	Não indica
Casa 48 B	Bege	Verde	Não indica	Bancos	Vasos; Árvores
Casa 49					
Casa 50	Bege	Branco	Canteiros	Bancos; Telefone	Vasos
Casa 51	Rosa	Verde / Branco	Vasos	Bancos	Canteiros; Vasos

De acordo com o formulário aplicado, levantaram-se dados importantes para serem considerados na execução da intervenção. A maioria das pessoas que participaram da pesquisa informou que gostaria de nivelar o piso do espaço comunitário, a preferência é pela pavimentação asfáltica. Porém, foi verificado que a comunidade possui grande número de espaço construído e pouca quantidade de vegetação, dessa forma é necessária a utilização de material de pavimentação que aumente a permeabilidade do local.

Foi constatado por Araújo e Jacyntho, 2010, que a comunidade dispõe 100% de água proveniente de rede pública, não havendo uso do poço. Outra informação verificada foi que 93% das casas são atendidas por rede de esgoto, ou seja, 7% utilizam fossa. Esses números ainda não satisfazem à necessidade local, precisando apresentar melhorias e manutenção. Outra preferência dos moradores que se sobressaltou em relação às outras foi o pedido de concerto da drenagem de água e

esgoto, pois há problemas de esgoto a céu aberto, podendo trazer malefícios para a saúde da população.

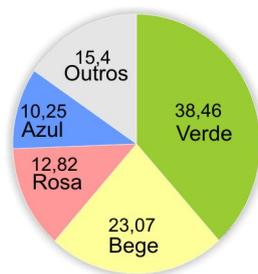


Figura 1: Gráfico de Cores de pintura externa

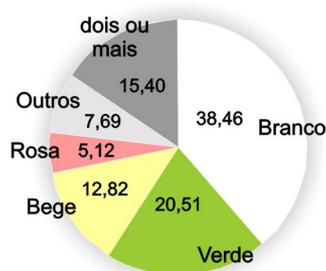


Figura 2: Gráfico de Cores de pintura interna

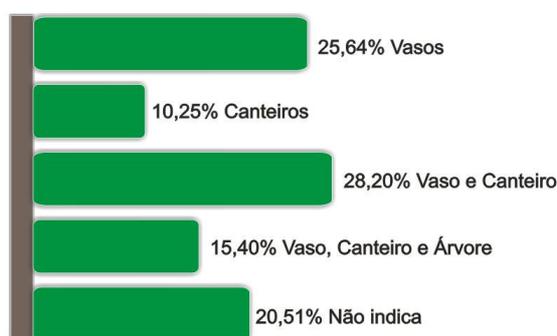


Figura 3: Gráfico de Vegetação no espaço privativo

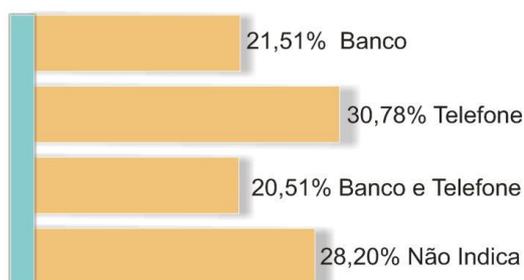


Figura 4: Gráfico de Mobiliário no espaço comunitário



Figura 5: Gráfico de Vegetação no espaço comunitário

## 8. INTERVENÇÕES DE MELHORIA

Como exemplo de intervenção visando à melhoria da qualidade e habitabilidade em área de interesse social, selecionamos cinco moradias na comunidade Tamarindo em Campos dos Goytacazes-RJ. Verificaram-se com os estudos, particularidades e necessidades específicas em cada uma delas, que poderemos observar a seguir. Também foram citadas propostas para intervenções nestas edificações. Além das propostas citadas, vale ressaltar a importância de estar atento às possibilidades da utilização de tecnologias sustentáveis na construção, como: aquecedor solar, utilização da água da chuva e tintas naturais.

### • Casa 11

Esta habitação é parte de uma residência que foi dividida para duas famílias. Na divisão esta casa ficou com problemas estruturais, como a falta de janela em um ambiente e sem cozinha. Quanto à cobertura, faltam telhas em ambas as moradias. Proposta de intervenção: colocação de telhas em ambas as casas com construção de platibandas; abertura de ventilação e iluminação zenital; correção de rebocos; construção de cozinha; revestimento lavável no banheiro, cozinha e área de serviço, correção de trincas, revisão das instalações hidráulicas e elétricas, pintura e colocação de chuveiro.

Foto 01 – Tanque que serve de pia



Fonte: Autores

Foto 02: Fogão no corredor



Fonte: Autores

- **Casa 13**

Uma casa bastante insalubre, em função dos mofos causados pelas infiltrações e pela pouca ventilação. Proposta de intervenção: colocação de telhas, troca de janela da cozinha, correção de rebocos, correção de trincas, revisão das instalações hidráulicas e elétricas e pintura.

Foto 03 – Infiltrações e mofos



Fonte: Autores

- **Casa 21**

Esta casa apresenta problemas de ventilação na cozinha, necessitando de obra de ventilação zenital. Na laje da cozinha existe um dos pontos de maior infiltração. Há trincas em um pilar na entrada da casa e outras na área de serviço. Foram verificados problemas de infiltração e mofos em várias partes da casa, que acontecem devido à falta de telhas na cobertura. Proposta de intervenção: colocação de telhas, abertura de ventilação e iluminação zenital, correção de rebocos, correção de trincas, revisão das instalações hidráulicas e elétricas e pintura.

Foto 04: Infiltrações e mofos



Fonte: Autores

- **Casa 30**

Esta casa necessita, com urgência, de intervenções de melhoria. Estão caindo os rebocos das lajes e é grande a quantidade de mofos. É necessária uma avaliação estrutural. Os pisos da varanda da frente e do banheiro estão em processo de rebaixamento em função de infiltrações. Proposta de intervenção: colocação de telhas, correção de rebocos; correção do recalque do piso do banheiro, correção de trincas, revisão das instalações hidráulicas e elétricas e pintura.

Foto 05 – Reboco soltando da laje

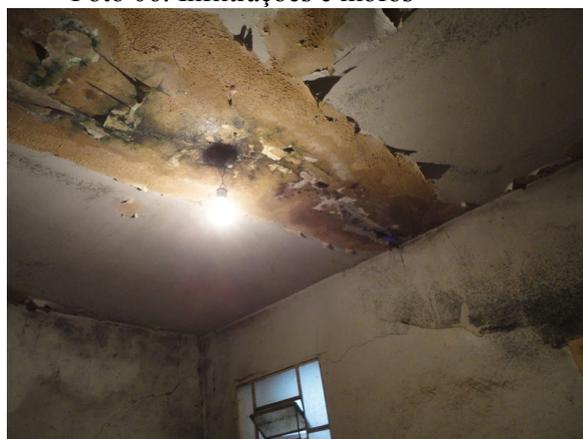


Fonte: Autores

- **Casa 44**

Esta casa também apresenta um quadro de insalubridade acentuado devido aos mofos ocasionados pelas infiltrações. Na laje da sala o reboco está caindo. Faz-se necessária uma avaliação estrutural. Nas paredes da cozinha existem várias trincas. Quanto à cobertura, faltam telhas em ambas as moradias. Proposta de intervenção: colocação de telhas com construção de platibandas, abertura de ventilação e iluminação zenital, correção de rebocos, correção de trincas, revisão das instalações hidráulicas e elétricas e pintura.

Foto 06: Infiltrações e mofos



Fonte: Autores

## 9. PROPOSTA DE INTERVENÇÃO

Visando contribuir para a melhora da qualidade de vida dos moradores da comunidade, foi realizado um estudo de fachada de duas casas que estão entre as cinco com prioridade para a execução da intervenção. Dessa forma, a proposta tomou como base a pesquisa de preferência aplicada nas casas CCZ-30 (trinta) e CCZ-44 (quarenta e quatro), sendo as cores internas e externas e vegetação escolhidas pelo morador.

Outro tema consultado aos moradores da Comunidade foi a utilização de obras de arte, 100% (cem por cento) das pessoas entrevistadas concordaram com a proposta de adotar painéis de arte em alguns muros das moradias, proporcionando beleza e cultura no espaço comunitário. Esta composição foi elaborada conforme o projeto de fachada de cada casa que em conjunto com a vegetação escolhida transmitem alegria e vida à Comunidade.

- **Casa 30**

Na fachada desta habitação foram aplicadas cores nos tons de pêssego, marrom e bege, mantendo a cor original da casa. A vegetação utilizada foi: Ipomoea Horsfalliae (trepadeira cardeal) no muro adotando um painel de apoio, Tradescantia Zebrina (Lambari) fazendo uma composição com a trepadeira, Russelia Equisetiformis (flor de coral) em uma jardineira localizada na parte superior do muro.

Foto 07: fachada - casa 30



Fonte: Autores



Proposta de Fachada – casa 30

- **Casa 44**

A proposta de fachada desta casa apresenta cores nos tons rosados; um painel de arte (Título: Diversidade, Autor: Ronaldo Araújo), e vegetações como nos vasos pequenos Hemigraphis Alternata (hera-roxa), Chlorophytum Convesum (gravatinha), Tradescantia Zebrina (Lambari), Bambusa Multiplex (bambu multiplex).

Foto 08: fachada - casa 44



Fonte: Autores



Proposta de Fachada – casa 44

## 10. DISCUSSÃO E CONCLUSÃO

Com este trabalho pôde-se verificar grandes possibilidades de intervenções em áreas de interesse social utilizando-se de elementos de intervenção disponíveis atualmente no Brasil. Percebeu-se que a cada dia é maior a variedade de instrumentos legais, econômicos e técnicos para se trabalhar a questão habitacional. Também são crescentes os interesses políticos e da sociedade em geral na busca

de equacionar os problemas da falta e da precariedade de habitações no país. Estes problemas põem em cheque importantes parâmetros do ordenamento urbano que são a função social da cidade e a sua sustentabilidade.

Do ponto de vista da sustentabilidade, intervenções em áreas de interesse social visando às melhorias da qualidade e habitabilidade estão relacionadas, pelo menos, aos aspectos social, ambiental e econômico. Assim, a reforma da habitação possibilita melhorar as condições de vida dos moradores, a salubridade da habitação é decisiva para a melhora do quadro que envolve a saúde dos moradores, as obras a serem realizadas com a participação da comunidade, sistema de mutirão, tornam o processo mais barato, a melhoria das habitações, de uma maneira geral, também aumenta a autoestima dos moradores.

Com relação à legislação referente à regularização fundiária verificou-se a busca em consolidar instrumentos dispostos no Estatuto da Cidade, como o usucapião, mas também a aposta em outros meios, como a legitimação de posse. É importante lembrar que esta legislação visa beneficiar moradores de áreas irregulares, mas fazendo uso de medidas urbanísticas, jurídicas, sociais e ambientais que garantam a qualidade e habitabilidade do espaço habitado. Intervenções em áreas de interesse social devem trazer benefícios à população afetada e sobretudo para a cidade.

Quanto à tipologia da habitação, a comunidade objeto de estudo, tem como característica principal edificações unifamiliares de um ou dois pavimentos. Característica encontrada em projetos de melhorias habitacionais como Favela-Bairro, Morar Carioca, Pelourinho, Pró-Lar que são exemplos com ações voltadas à melhoria de qualidade de vida para população, com elementos que visam integração urbana e social. Intervenções nestas áreas de interesse social buscam aproveitar investimentos feitos pelos moradores e também pelo poder público.

Intervenções em áreas de interesse social para construções de moradias necessitam de financiamentos institucionais. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), o programa Minha Casa Minha Vida são meios para o acesso à casa própria. O processo de mutirão e a autoconstrução coordenada por instituições privadas também podem ser um importante veículo para a diminuição do déficit habitacional no país, pois possibilitam a participação comunitária e o barateamento da produção de moradias.

No caso da comunidade Tamarindo em Campos dos Goytacazes foi marcante o interesse e o espírito de colaboração dos moradores em querer contribuir com a pesquisa e possíveis melhorias nas habitações. Portanto, além dos meios tradicionais de intervenção nestas áreas carentes, são viáveis e bem aceitas formas alternativas de intervenção propostas por outros setores da sociedade que não sejam públicos.

As intervenções propostas, inicialmente, para cinco moradias na comunidade representam a melhoria da qualidade e habitabilidade do espaço construído. As intervenções a serem realizadas em etapas possibilitam melhor acompanhamento técnico e integração da comunidade.

A pesquisa de preferências, realizada com os moradores da comunidade com a aplicação de formulários, demonstrou que estes se interessam mais por melhorias no espaço privativo que no espaço comunitário. Possíveis mudanças no espaço privativo, como pintura, vegetação e cobertura das casas são facilmente aceitas. Mesmo indicando melhorias para o espaço comunitário, alguns acreditam que a colocação de bancos, telefone público e vegetação podem piorar o problema de vadiagem e envolvimento de moradores com drogas. Esta realidade demonstra que além da melhoria do espaço físico, deve haver investimento no contexto social que envolve a comunidade.

Com o objetivo de proporcionar qualidade de vida aos moradores, as intervenções de melhorias nas casas e nos espaços comunitários podem contribuir com a solução de problemas sociais

presentes na comunidade. Vale destacar também a aceitação dos moradores na colocação de obras de arte integradas aos espaços comunitários da comunidade, o que demonstra carência e interesse por iniciativas culturais no local. Portanto, é importante ordenar os espaços agregando novos valores ao entendimento do espaço habitado, com inserção de vegetação, cores e obras de arte.

## 11. REFERÊNCIAS

ABIKO, A.K., COELHO, L.O. *Mutirão Habitacional: Procedimentos de gestão*. Recomendações Técnicas HABITARE, vol.2. Porto Alegre: ANTAC, 2006.

\_\_\_\_\_. Procedimentos de gestão de mutirão habitacional para população de baixa renda. In: CARDOSO, L.R.A.; ABIKO, A.K. *Construção habitacional por mutirão: gerenciamento e custos*. São Paulo: PCC/ USP, 1994. (Boletim Técnico, BT/PCC/111), 2004.

ABRIL. Planeta Sustentável. *Cor na Favela*. Disponível em: [http://planetasustentavel.abril.com.br/noticia/atitude/conteudo\\_350166.shtml](http://planetasustentavel.abril.com.br/noticia/atitude/conteudo_350166.shtml) Acesso em: 25/07/11

ALFONSIN, Betânia. *O significado do Estatuto da Cidade para os processos de Regularização Fundiária no Brasil*. S.d. Disponível em: <http://www.sedur.ba.gov.br/pdf/versao.final.pdf> Acesso: 12/05/11.

ARAÚJO, Ronaldo de Sousa. *Modificações no planejamento urbanístico: teoria e método de análise*. São Paulo: Nobel, 2009.

\_\_\_\_\_; AGUIRRE, C.A.F. *Regularização Fundiária: Áreas de Interesse Social*. Revista Perspectivas Online, Vol.1, n.3, 2011.

\_\_\_\_\_; JACYNTHO, T.I. *Aspectos de qualidade e habitabilidade na comunidade Tamarindo*. Revista Perspectivas Online, Vol.4, n.16, 2010.

BONDUKI, Nabil Georges. *Origens da habitação social no Brasil*. *Análise Social*, Vol. XXIX (127), 1994 (3º), 711-732.

BASF. Prêmio ABERJE. *Cor em Heliópolis*. Disponível em: [www.basf.com.br/PSMLoad.dll?id=5171&usage=501](http://www.basf.com.br/PSMLoad.dll?id=5171&usage=501) Acesso em: 03/10/11.

BRASIL. Lei nº. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979. *Parcelamento do Solo Urbano*. Brasília, 1979.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 10.257, de 10 de Julho de 2001. *Regulamenta os arts. 182 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana*. Brasília, 2001.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. *Código Civil*. Brasília, 2002.

\_\_\_\_\_. Decreto Lei nº 5.796, de 6 de Junho de 2006. *Regulamenta a Lei 11.124 de 16 de Junho de 2005*. Brasília, 2006.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória nº. 292, de 26 de Abril de 2006. *Altera Leis nºs 9.636/98 e 8.666/93, Decretos-Leis nºs 271/67, 9.760/46, 1.876/81 e 11.124/05*. Brasília, 2006.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.888, de 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*. Brasília: 2008.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Resolução nº 18 de 19 de Março de 2008. *Aprova a Ação de Apoio à Produção Social da Moradia, no âmbito do Programa de Habitação de Interesse Social*. Brasília: 2008.

\_\_\_\_\_. Lei nº. 11.977, de 7 de Julho de 2009. *Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas*. Brasília, 2009.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Relatório de Gestão 2009. Fundo Nacional de Habitação (FNHIS).

\_\_\_\_\_. Medida Provisória nº. 514, de 1º de Dezembro de 2010. *Regularização Fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas*. Brasília, 2010.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Instrução Normativa nº 25, de 11 de Maio de 2010. *Regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público – Pró Moradia*.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. *Regularização Fundiária Urbana: como aplicar a Lei Federal nº. 11.977/2009*. – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Brasília. 2010.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. *Urbanização de Favelas: a experiência do PAC*. Brasília, 2010.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Disponível em: [http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=55&Itemid=90](http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=55&Itemid=90) Acesso em: 15/04/2011.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. *Departamentos de Urbanização e Assentamentos Precários (DUAP)* Disponível em: [http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=category&id=87:duap&layout=blog&Itemid=116](http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&id=87:duap&layout=blog&Itemid=116) Acesso em: 15/04/2011.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. *Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS)*. Disponível em: [http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=57&Itemid=93](http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=57&Itemid=93) Acesso em: 27/09/2011.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. *Plano Nacional de Habitação*. Disponível em: [http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com\\_content&view=category&layout=blog&id=132&Itemid=159](http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=132&Itemid=159) Acesso em: 20/05/2011.

\_\_\_\_\_. Ministério das Cidades. Trabalho Social e Intervenções Habitacionais. *Reflexões e aprendizados sobre o Seminário Internacional*. 2011.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO. *Termo de Referência. Concurso Público Nacional de Arquitetura para novas tipologias de habitação de interesse social sustentáveis*. 2010.

COSTA, Eduardo Bassit Lameiro. *Financiamentos Habitacionais Existentes*. Consultoria Legislativa. Brasília, 2003. Disponível em: <http://www2.camara.gov.br/documentos-e-pesquisa/publicacoes/estnottec/tema12/pdf/300453.pdf> Acesso em: 06/07/11.

ESPÍRITO SANTO (Estado). *Regularização Fundiária - guia de orientação para áreas de ocupação consolidadas*. 2007. Disponível em: [http://www.ijsn.es.gov.br/attachments/221\\_Cartilha-Regularizacao-Fundiaria.pdf](http://www.ijsn.es.gov.br/attachments/221_Cartilha-Regularizacao-Fundiaria.pdf) Acesso em: 13/04/2011.

KOURY, Ana Paula. *Análise tipológica da produção de habitação econômica no Brasil, 1930 – 1964*. DOCOMOMO Brasil, São Carlos. 27 a 30 de outubro de 2003.

PUGLIA, Márcia Renata. *O uso e Ocupação Irregular do solo urbano no Município de São Paulo Favela Heliópolis*. São Paulo. 2009.

RIO DE JANEIRO (Município). Secretaria Municipal de Habitação. *Morar Carioca*. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/smh/exibeconteudo?article-id=1451251> Acesso em: 06/09/11.

REVISTA AU. *Habitação*. Disponível em: <http://www.revistaau.com.br/arquitetura-urbanismo/126/habitacao-23194-1.asp> Acesso em: 08/09/11.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Habitação. *Programa Pró-Lar Melhorias Habitacionais e Urbanas. Manual de Orientação*. 2008.

\_\_\_\_\_. (Estado). Secretaria de Habitação. *Programa Habitacional São Paulo de Cara Nova*. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/programas-habitacionais/programas-secretaria-da-habitacao/sp-cara-nova.asp> Acesso em: 06/09/11.

\_\_\_\_\_. (Município). Secretaria Municipal de Habitação. *Regularização Fundiária*. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/index.php?p=3375>. Acesso em: 01/06/2011.

\_\_\_\_\_. (Município). Secretaria Municipal de Habitação. *Regularização Fundiária de áreas públicas*. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/08\\_10\\_02\\_cartilha\\_final\\_090908\\_1253129617.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/08_10_02_cartilha_final_090908_1253129617.pdf) Acesso em: 19/04/2011.

VIDAL, Fernando Edmundo Chermont. *A Autoconstrução e o Mutirão assistidos como alternativas para habitações de interesse social*. UNB / Brasília / DF, 2008. Disponível em: [http://www.clubedareforma.com.br/midia/as\\_pesquisas/3/A%20Autoconstru%C3%A7%C3%A3o%20e%20o%20Mutir%C3%A3o%20Assistidos%20como%20Alternativas\\_2008.pdf](http://www.clubedareforma.com.br/midia/as_pesquisas/3/A%20Autoconstru%C3%A7%C3%A3o%20e%20o%20Mutir%C3%A3o%20Assistidos%20como%20Alternativas_2008.pdf) Acesso em: 12/08/11.

UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR. *Programa Crédito Solidário*. Disponível em: [http://www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=189:programa-credito-solidario&catid=64:credito-solidario&Itemid=98](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=189:programa-credito-solidario&catid=64:credito-solidario&Itemid=98) Acesso em: 06/07/2011.

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa URB-AL. *O acesso ao solo e a habitação social em cidades grandes de regiões metropolitanas da América Latina e Europa*. São Paulo. 2007.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO. *Favela-Bairro*. Disponível em: <http://www.fau.ufrj.br/prourb/cidades/favela/progfavb.html> Acesso em: 06/09/11.

TEIXEIRA, A.N e SANTO, M.T.G. *A ZEIS de Vila Nova Esperança: Habitação de Interesse Social do Centro Histórico de Salvador (Pelourinho/BA)*. Revista Veracidade, Vol. 5, n. 8, p. 21-35, mar. 2009.

ZANIRATO, Silvia Helena. *A restauração do Pelourinho no centro histórico de Salvador, Bahia, Brasil. Potencialidades, limites e dilemas da conservação de áreas degradadas. História, cultura e cidade*. História Atual Online, 35-47, 2007.