

Habitação de Interesse social no Brasil: Estratégias para Atender às Demandas das Comunidades do Interior de Minas Gerais

Carlos Eduardo Procópio¹

Júlia Evelyn Tavares Mio da Fonseca²

Larissa Fallone Ferreira³

Rafaela Borsato Belo⁴

Carolina Soares Horta de Souza⁵

Marcos de Oliveira Prado⁶

Resumo: O trabalho apresenta o persistente desafio do déficit habitacional no Brasil, com ênfase nas dificuldades enfrentadas em regiões como o interior de Minas Gerais. Esse fenômeno complexo é resultado de diversos fatores, incluindo pobreza extrema, falta de habitações sociais, migração urbana, especulação imobiliária e impactos de conflitos ou desastres naturais. A urbanização e o crescimento demográfico ao longo das décadas exacerbaram o problema, destacando a falta de moradia digna como um sintoma da não realização do direito à habitação adequada. O Brasil, com um considerável déficit habitacional, destaca a urgência de políticas públicas eficazes, especialmente na região Sudeste, que lidera em densidade populacional. O texto discute sobre marcos legais, como o Estatuto das Cidades e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, ressaltando desafios persistentes, incluindo especulação imobiliária e resistência comunitária. O programa Minha Casa, Minha Vida e a Lei n.º 14.118, que criou o programa Casa Verde e Amarela, são mencionados como tentativas de enfrentar esses desafios. É notório que Conceição de Aparecida–MG também encontra barreiras na implementação de habitações sociais, e destaca um projeto proposto que não apenas busca reduzir o déficit habitacional, mas também incorporar princípios de sustentabilidade, visando melhorar as condições de vida e contribuir para um futuro mais sustentável mediante uma abordagem que promove não apenas moradias acessíveis, mas também uma comunidade sustentável e adaptável.

Palavras-chave: Déficit habitacional. Habitação de Interesse Social. Interior. Desafios.

Social Housing in Brazil: Strategies to Meet the Demands of Communities in the Interior of Minas Gerais

Abstract: The paper presents the persistent challenge of the housing deficit in Brazil, with an emphasis on the difficulties faced in regions such as the interior of Minas Gerais. This complex phenomenon is the result of several factors, including extreme poverty, lack of social housing, urban migration, real estate speculation and the impacts of conflicts or natural disasters. Urbanization and demographic growth over the decades have exacerbated the problem, highlighting the lack of decent housing as a symptom of the failure to realize the right to adequate housing. Brazil, with a considerable housing deficit, highlights the urgency of effective public policies, especially in the Southeast region, which leads in population density. The text discusses legal frameworks, such as the Cities Statute and the National Social Housing System, highlighting persistent challenges, including real estate speculation and

community resistance. The Minha Casa, Minha Vida program and Law 14.118, which created the Casa Verde e Amarela program, are mentioned as attempts to tackle these challenges. It is well known that Conceição de Aparecida-MG also encounters barriers in the implementation of social housing, and highlights a proposed project that not only seeks to reduce the housing deficit, but also to incorporate sustainability principles, aiming to improve living conditions and contribute to a more sustainable future through an approach that promotes not only affordable housing, but also a sustainable and adaptable community.

Keywords: Housing deficit. Social Interest Housing. Interior. Challenges.

Introdução

O déficit habitacional é um desafio persistente que afeta significativamente comunidades em todo o Brasil, especialmente em regiões como o interior de Minas Gerais. Este fenômeno complexo se dá por uma variedade de fatores, como pobreza extrema, escassez de habitações de interesse social, migração urbana, especulação imobiliária e impactos de conflitos ou desastres naturais.

Segundo Rolnik (2009), ao longo das décadas, a urbanização e o crescimento demográfico exacerbaram essa questão, levando à formação de grandes centros urbanos. A América Latina, incluindo o Brasil, enfrenta desafios significativos, com a falta de moradia digna, sendo um sintoma marcante da não realização do direito à habitação adequada.

A abordagem internacional, liderada pela ONU, destaca a importância de critérios mínimos de qualidade material, espaço suficiente, acesso seguro à propriedade e adaptação às condições ambientais locais para garantir uma moradia adequada. O Brasil, enfrentando uma carência habitacional considerável, evidencia a necessidade urgente de políticas públicas eficazes.

Drumond e Rodrigues (2019) aborda em seu estudo, que a região Sudeste, com sua densidade populacional elevada, lidera o déficit habitacional no Brasil. Minas Gerais, em particular, apresenta desafios distintos, com um aumento contínuo no número de moradias inadequadas. O contexto nacional revela que o déficit habitacional não se limita à quantidade de moradias disponíveis, mas também à qualidade das residências.

As políticas públicas desempenham um papel vital na abordagem sobre a escassez habitacional. Definidas pela complexa interação de planejamento, preferências da elite, forças sistêmicas e processos políticos que visam resolver pacificamente conflitos e estabelecer metas formais e informais (BRASIL, 2001).

O Estatuto das Cidades, implementado em 2001, e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) são marcos importantes. No entanto, a eficácia dessas políticas é constantemente desafiada por fatores como especulação imobiliária, escassez de recursos e resistência comunitária.

1 Universidade Professor Edson Antônio Velano. ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-3677-8917>. E-mail: eduardoprocopiocarlos@gmail.com

2 Universidade Professor Edson Antônio Velano. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9434-284X>. E-mail: juju.oim@gmail.com

3 Universidade Professor Edson Antônio Velano. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1097-7291>. E-mail: larissafallone@gmail.com

4 Universidade Professor Edson Antônio Velano. ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-3740-3506>. E-mail: rafaelaborsatob@gmail.com

5 Universidade Professor Edson Antônio Velano. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6122-7036>. E-mail: carolina.souza@unifenas.br

6 Universidade Professor Edson Antônio Velano. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6632-0881>. E-mail: marcos.prado@prof.unifenas.br

O programa Minha Casa, Minha Vida, implementado desde 2009, teve impactos positivos, mas também revelou desafios. A recente Lei n.º 14.118, que criou o programa Casa Verde e Amarela, destaca a constante evolução das políticas habitacionais no Brasil.

Este artigo foi criado a partir do estudo bibliográfico sobre a Habitação de Interesse no Brasil e visa apresentar um panorama do déficit habitacional, com destaque para o interior de Minas Gerais, na cidade de Conceição de Aparecida-MG que enfrenta desafios específicos na implementação de habitações de interesse social.

Após o estudo, foi proposto um projeto que busca mitigar o déficit habitacional e incorporar princípios de sustentabilidade. O projeto visa melhorar as condições de vida daqueles que o habitarão, possibilitando alterações na planta primária, e contribuir para um futuro mais sustentável.

Os objetivos específicos do projeto incluem uma promoção de espaços comunitários e flexibilidade para futuras necessidades. Essa abordagem visa não apenas fornecer moradias acessíveis, mas também construir uma comunidade sustentável e adaptável.

Desenvolvimento

A carência habitacional, observada tanto em nações em desenvolvimento quanto nas desenvolvidas, representa um dos sintomas mais marcantes e sérios da não realização do direito à moradia adequada. As raízes desse fenômeno complexo são diversas, envolvendo não apenas a extrema pobreza, mas também a escassez de habitações de interesse social, especulação nos mercados imobiliários, migração urbana forçada ou não planejada, e ainda os impactos devastadores ou deslocamentos decorrentes de conflitos, desastres naturais ou grandes projetos de desenvolvimento (ROLNIK, 2009).

A urbanização, o êxodo rural e o crescimento demográfico desenfreado entre 1950 e 2000 resultaram na formação de grandes centros urbanos na América Latina. Segundo a Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL), dados referentes ao período de 2000 a 2010 revelam que regiões metropolitanas como Buenos Aires (Argentina), Santiago (Chile), Panamá (Panamá) e Montevideu (Uruguai) abrigaram mais de 30% da população total de seus respectivos países (CEPAL, 2019). Isso destaca a influência significativa das grandes metrópoles no desenvolvimento socioeconômico e socioambiental dessas nações (GOMES, 2020).

Desde o pós-Segunda Guerra Mundial, a questão do acesso à habitação tem sido um desafio enfrentado pelos Estados na América Latina, um período marcado por subdesenvolvimento e pobreza. O reconhecimento da moradia digna como um direito evoluiu lentamente, resultando em um crescimento desordenado das cidades e no surgimento de assentamentos precários. Isso culminou em condições habitacionais deficientes para as camadas socioeconômicas vulneráveis que não tinham acesso à habitação do mercado. A institucionalização das políticas habitacionais está diretamente ligada a esse processo. A maioria dos governos latino-americanos implementou instrumentos e instituições especializadas em soluções habitacionais durante meados do século XX, concentrando-se na melhoria da qualidade das moradias (SUTTI; FONTES; MAGAGNIN, 2020).

Globalmente, a Organização das Nações Unidas (ONU) está empenhada em abordar as questões urbanas utilizando instrumentos como acordos internacionais, regulamentações urbanísticas e políticas públicas destinadas a organizar o espaço urbano (MARCOS; GARCÍA; MÓDENES, 2022).

No "Programa Hábitat" da Conferência das Organizações das Nações Unidas (ONU) sobre os Assentamentos Humanos realizado em Istambul-Turquia, em 1996, foi delineada a noção de moradia adequada compreende critérios mínimos de qualidade material, espaço suficiente, acesso seguro e legal à propriedade, conforto, saneamento e adaptação às condições ambientais locais. Ademais, é crucial que a própria habitação propicie acesso a oportunidades urbanas e sociais, afim de mitigar o déficit habitacional, principalmente no cenário social fragilizado

da América Latina como um todo (SUTTI; FONTES; MAGAGNIN, 2020).

O termo 'Déficit Habitacional' é usado para descrever a insuficiência de moradias disponíveis para atender a todas as necessidades da população no país. Por outro lado, a inadequação das residências não está vinculada somente à quantidade de habitações disponíveis, mas também às características específicas das moradias que afetam negativamente a qualidade de vida de seus ocupantes. Existem duas abordagens para definir esse déficit: uma de natureza quantitativa, que considera o número de famílias sem moradia, e outra de natureza qualitativa, que avalia o número de famílias que vivem em condições extremamente precárias. Combinados, esses dois conjuntos de informações retratam os desafios habitacionais enfrentados no Brasil (TORNQUIST; MAIER, 2021).

Como evidenciado no relatório nacional do evento Habitat III, no Brasil, a noção de uma moradia adequada vai além de apenas ter um local para se abrigar. Ela abrange aspectos como seu custo, privacidade, acessibilidade, segurança, estabilidade estrutural a longo prazo, iluminação e ventilação adequada, infraestrutura básica e proximidade ao local de trabalho (SANTANA, 2020 apud IPEA, 2016).

Conseqüentemente, o déficit habitacional é compreendido como um indicador que serve para alertar tanto a sociedade, quanto os administradores públicos sobre a necessidade de construção de novas moradias que ofereçam condições dignas de vida. Em outras palavras, deve guiar as autoridades públicas envolvidas na formulação de políticas habitacionais a desenvolverem uma variedade de programas destinados a atender a essa necessidade em diferentes escalas (AMARAL et al, 2020).

Conforme um estudo realizado em 2016 pela Fundação João Pinheiro (FJP) o Brasil registrava, em 2014, um déficit habitacional de 6,068 milhões de unidades de moradia. Outro levantamento da FJP de 2012, baseada nos dados coletados na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2009, indicou um total de 5,998 milhões de domicílios deficitários, dos quais 84,8% (5,089 milhões) estavam nas áreas urbanas, com cerca de 37% deles concentrados na região Sudeste do país (2,217 milhões) (Rossignoli et al, 2021).

Com a maior densidade populacional em todo o país, a região Sudeste também possui o maior déficit habitacional do Brasil, conforme os dados do Censo 2010, assim como é mostrada na figura 01.

Figura 01: Densidade demográfica do Brasil segundo Censo do IBGE, 2010.



Fonte: Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA, 2022.

Com a maior densidade populacional em todo o país, como mostra a tabela 01, a região Sudeste também possui o maior déficit habitacional do Brasil de acordo com os dados do Censo 2010. Nessa área, foram registradas 2.674,428 unidades habitacionais deficitárias, representando 38% do total nacional. O estado de São Paulo liderou a estatística de déficit habitacional na região com 1.495,542, ultrapassando Minas Gerais (557,371), Rio de Janeiro (515,067) e Espírito Santo (106,447) (AMARAL et al, 2020).

Tabela 01: Densidade demográfica do Brasil.

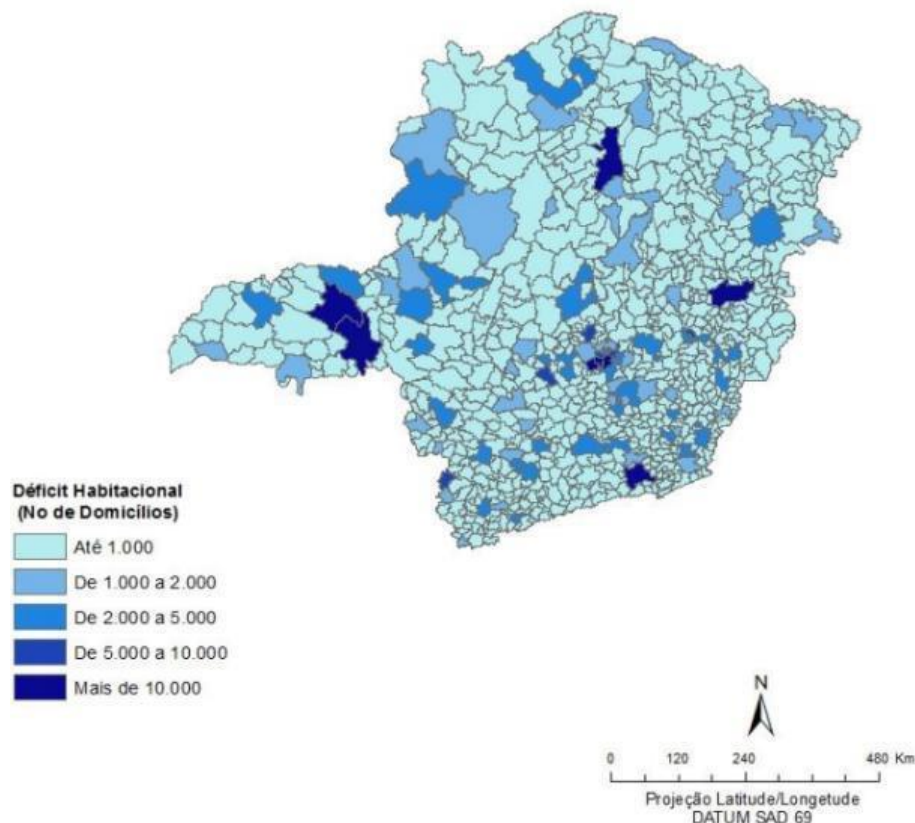
População residente, Área territorial e Densidade demográfica (segunda apuração)	
Variável – Densidade demográfica (Habitação por quilômetro quadrado)	
Ano - 2022	
Grande Região	
Norte	4,51
Nordeste	32,21
Sudeste	91,76
Sul	51,91
Centro-Oeste	10,14

Fonte: Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA, 2022.

Com base nas análises do déficit habitacional no Brasil, em 2008, a estimativa era de 5.572.313 habitações, sendo que 89,6% delas eram ocupadas por famílias com rendimento médio mensal de até três salários mínimos. No mesmo ano, em Minas Gerais, a pesquisa totalizou 476.287 moradias e as famílias com renda de até três salários mínimos correspondiam a 92,5% desse montante (DRUMOND; RODRIGUES, 2019).

Figura 02: Déficit habitacional total segundo município, Minas GERAIS, 2010.

Mapa 1: Déficit habitacional total segundo municípios, Minas Gerais, 2010.



Fonte: Fundação João Pinheiro, Déficit Habitacional Municipal no Brasil, 2010.

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2010.

Segundo Cristine; Krüger e Rovere (2021, p.39) ao analisar a situação no Brasil é evidente que a caracterização do país passou por uma mudança significativa a partir da década de 1960. Enquanto anteriormente o Brasil era comumente associado a uma nação predominantemente agrícola, hoje essa imagem não reflete mais a realidade.

A crise na produção de café, o êxodo rural, a automação das atividades no campo e consequentemente, o processo de industrialização, desempenharam um papel fundamental na consolidação da noção de que o Brasil é essencialmente uma nação urbana. De acordo com os dados apresentados pelo Programa de Organização das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat) em 2016, a perspectiva é que até o ano de 2030, mais de 90% da população brasileira estará residindo em áreas urbanas.

Os desafios decorrentes do crescimento descontrolado das cidades se manifestam não apenas na esfera da infraestrutura, mas também no âmbito habitacional. O crescimento urbano acarreta problemas complexos, tais como a falta de saneamento, moradias precárias e deficiências no sistema de transporte público.

A ausência de políticas públicas eficazes é um dos principais fatores que contribuem para esse déficit. Ademais, outra adversidade a ser enfrentada é a lacuna no mercado imobiliário que se manifesta por meio da especulação imobiliária. Como resultado, os substanciais investimentos do setor privado, na valorização de áreas degradadas, acabam por deslocar as famílias de baixa renda para regiões cada vez mais distantes dos centros urbanos, que frequentemente carecem de infraestrutura básica e oferecem uma qualidade de vida inferior. Isso ocorre

porque as empresas privadas não veem como vantajoso investir em habitações populares (Rossignoli et al, 2021).

A condição atual da habitação no Brasil é um reflexo da carência de políticas eficazes para o planejamento territorial. Esses problemas têm suas origens durante o período imperial, continuando com a ausência de planejamento na industrialização e urbanização do início do século XX, até culminar na promulgação da Constituição Federal de 1988 e na criação do Estatuto das Cidades em 2001. A histórica falta de atenção à população de baixa renda desprovida de ocupação formal resultou na formação de áreas precarizadas nas grandes cidades, acentuando as disparidades sociais e o inadequado acesso à habitação (AMARAL et al, 2020).

As políticas públicas são uma resultante da complexa junção entre planejamento lógico, preferências da elite, forças sistêmicas, processos políticos, influências institucionais, dentre outras. Os diversos fatores que as compõe torna impraticável a formulação de uma única definição abrangente para as políticas públicas. No entanto, essas definições compartilham aspectos comuns entre si, como a presença de um problema de interesse público, a busca pela resolução pacífica de conflitos, a existência de procedimentos formais e informais, bem como o estabelecimento de metas e estratégias de ação. Mesmo que não sejam sempre explicitamente declaradas, as políticas públicas pressupõem uma relação causal que leva em consideração as circunstâncias atuais e as possíveis ramificações no futuro. Portanto, a origem das políticas públicas está na identificação de um problema de caráter público e na subsequente tentativa de resolvê-lo de maneira pacífica (DRUMOND; RODRIGUES, 2019).

Essas políticas voltadas para a inclusão social, que visam a criação de oportunidades para a parcela da população em vulnerabilidade, estão no centro das preocupações de diversos setores, sendo um deles o habitacional. Essa realidade é resultado da mobilização de movimentos organizados, equipes governamentais e até mesmo de indivíduos que, em tempos passados, não se percebiam como agentes de mudança, mas que agora reconhecem seu papel e buscam garantir seus direitos básicos como o da moradia. Esse impulso leva as autoridades a elaborar e implementar projetos que contemplem essa parcela da população (FURLANETTO et al, 2013).

Nesse âmbito, ainda segundo Furlanetto et al (2013), o Estatuto das Cidades desempenha um papel crucial ao orientar Estados e Municípios na implementação de políticas públicas e na promoção da integração com a comunidade. Isso ocorre por meio de conferências do estabelecimento de conselhos e da participação ativa dos movimentos na revisão dos Planos Diretores, que são essenciais para o planejamento municipal. Esse processo é fruto de uma análise abrangente da realidade local, visando traçar destinos específicos para as diferentes áreas do município, servindo como base para a definição de objetivos e estratégias (BRASIL, 2001).

No mês de junho de 2005, entrou em vigor a Lei Federal n.º 11.124, que estabeleceu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, também conhecido como SNHIS. Seu principal propósito é a implementação de políticas e programas destinados a viabilizar o acesso à moradia digna para as camadas de baixa renda, que compõem a maioria do déficit habitacional no país. Hoje, o SNHIS desempenha um papel central ao reunir todos os programas e projetos voltados para a habitação de interesse social. Além disso, essa mesma legislação deu origem ao Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, o FNHIS, que tem a responsabilidade de administrar os recursos orçamentários destinados a esses programas (DRUMOND; RODRIGUES, 2019).

O autor Meylan (2019) afirma que quando a densidade populacional nos grandes centros urbanos começou a crescer desenfreadamente, principalmente nos anos 80, a vida nesses locais passou a ser alvo de diversos estudos que buscavam compreender as complexidades envolvidas. Essa jornada contribuiu para a construção da política urbana brasileira no sistema constitucional, principalmente por meio do estabelecimento de normativas que deveriam regular o planejamento urbano e arranjos institucionais que incluíssem também a participação social na gestão política da cidade.

O sistema procurou implementar avanços institucionais que reverterem a segregação socioespacial, criando assim um marco normativo para a efetivação do direito à moradia. Assim, o direito à moradia foi registrado no rol dos direitos sociais na Constituição Federal do Brasil de 1988 a partir da Emenda n.º 26 de 2000, mesmo que

anteriormente previsto no art. 7.º, inciso IV, que reconhece a habitação como uma das necessidades vitais do homem. Além disso, a Constituição Federal de 1988 estabeleceu em seu art. 183, a regularização de assentamentos urbanos para quem ocupasse, sem oposição, uma área de até 250 metros quadrados por pelo menos cinco anos, permitindo uma nova concepção de direitos de propriedade privada (BRASIL, 1988).

Com a urbanização e industrialização em massa, provocada pela primeira revolução industrial do século XVIII, surgiram os programas de habitação social para suprir o grande déficit habitacional que assolava o mundo, com a migração das populações rurais para as cidades, resultando em uma grande concentração de pessoas em espaços pequenos. Esses programas são voltados para a população em vulnerabilidade social, sendo assim, estão presentes nas classes populares; por isso é chamado de habitação social (TORRES et al, 2018).

A habitação social brasileira passou por vários processos até ser aceita, pois, desde o início, era apenas reconhecida como um problema público. A população em situação de vulnerabilidade social começou a ocupar a periferia de forma irregular e muitas vezes degradante, a demanda por moradia se expandiu. A partir da década de 1960, a habitação social foi reconhecida e institucionalizada por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema de Financiamento da Habitação (SFH), tornando-se um modelo de construção e padronização habitacional em massa de complexos populares para a população de baixa renda.

Desde a década de 1980, o processo de redemocratização no Brasil possibilitou um avanço da mobilização social na luta pela reforma urbana, o que contribuiu para o processo de construção do sistema de planejamento urbano, por meio da inserção de um capítulo dedicado à política urbana na Constituição Federal de 1988, que passa a conter as diretrizes e princípios do “Novo Código Legal do Urbanismo”, introduzindo o direito à cidade no ordenamento jurídico nacional (MEYLAN, 2019).

Meylan (2019), também afirma que somente mais tarde, com a redemocratização do país, a reforma urbana inaugurou um novo sistema na política brasileira e a partir da criação do Ministério das Cidades em 2003, começou a questão da habitação social sob uma nova ótica. O programa Minha Casa Minha Vida foi proposto para superar parcialmente o déficit habitacional, principalmente para famílias de baixa renda, possibilitando avanços consideráveis na área. Destaca-se o surgimento das periferias brasileiras, em um contexto de concentração imobiliária e escassez, a população carente rapidamente se aglomerara nas mais precárias condições de moradia.

Segundo Torres et al (2018), as políticas governamentais responsáveis pela construção de moradias ou conjuntos habitacionais financiados para a população de baixa renda, em sua maioria, ignoram a arquitetura. Priorizam apenas dados quantitativos e fortalecem a lucratividade das grandes construtoras. As tipologias propostas fornecem um panorama desde o planejamento da ordem pública e dos projetos habitacionais até a sua implementação. A arquitetura é negada principalmente na elaboração da política pública de habitação, quando não se tem presente nem o urbanista, nem o arquiteto, nem a população beneficiada. Tem-se que a habitação cumpre três funções importantes, sendo elas a social, a ecológica e a econômica. A função social refere-se ao direito do cidadão em ter um lar para abrigar sua família, para possibilitar o desenvolvimento e o crescimento pessoal. Já a ambiental é enquadrar esta casa no meio urbano para respeitar os princípios básicos de infraestrutura, saúde, educação, transporte, trabalho, lazer e o impacto ambiental da habitação. Desta forma, as condições de vida e trabalho da população estão intimamente ligadas ao processo de desenvolvimento urbano.

Pensando nisso, a presença dos profissionais de arquitetura é essencial no planejamento das ações voltadas à habitação social, pois possuem conhecimento técnico e sensível para poder dar suporte ao problema habitacional em diferentes áreas, urbanas e sociais.

Como exemplo de um modelo ideal de habitação social que utiliza a arquitetura de forma satisfatória e que responde às necessidades da população, está o projeto Quinta Monroy Social Housing, implementado em 2013 na cidade do Chile pelo arquiteto Alejandro Aravena. O mesmo criou o conceito de unidades habitacionais que possibilitassem utilização da técnica arquitetônica ao padrão habitacional desejado. Nesse sentido, as partes que

compõem a casa são pensadas de forma a serem expandidas posteriormente. O projeto não só incentiva uma habitação de qualidade, mas também incentiva a autoconstrução, fazendo com que as habitações respondam às necessidades diversas e específicas de cada família.

É preciso consolidar uma transformação dos programas habitacionais no Brasil, uma melhoria e um realinhamento devem ser realizados desde o seu início até a sua operação. Para que o espaço seja acessível a todos os grupos alvo. E para que isso seja possível é indispensável que a arquitetura e o urbanismo passem a ser os elementos norteadores na elaboração das políticas habitacionais, desde a criação até a aplicação das tipologias (torres et al, 2018).

No ano de 2021, no dia 26 de março, foi instituído no Brasil a Lei n.º 14.118, responsável pela criação do programa Casa Verde e Amarela, que surgiu com o objetivo de substituir a então vigente, Minha Casa Minha Vida. A nova norma modificou também leis relevantes para as regências municipais e as políticas nacionais de habitação, tais como a Lei n.º 6.766/1979 sobre o parcelamento do solo e a Lei n.º 13.465/2017 sobre a regularização fundiária rural e urbana.

Nesse contexto, a medida provisória n.º996, foi criada com o objetivo de aumentar o número de casas disponíveis, principalmente para a população de baixa renda, para amenizar o déficit habitacional. Outro fator importante a ser considerado se trata do cenário histórico-político em que a norma nasceu, uma vez que o Brasil enfrentava uma crise sanitária e econômica, principalmente por conta pandemia da Covid-19 (SOUZA; MACIEL; USHARA, 2021).

Desde 2009, calcula-se que o Programa Minha Casa, Minha Vida tenha viabilizado a construção de aproximadamente 4 milhões de novas residências. Esse programa, que demandou um considerável aporte de recursos financeiros, alcançou sucesso ao proporcionar moradia à população e impulsionar o crescimento econômico do país (BORTOLI; VILLA, 2020).

Mesmo diante da histórica padronização das Habitações de Interesse Social (HIS), é inegável que os investimentos nesse setor trazem impactos positivos. Além de contribuir para a redução do déficit habitacional, foi constatado que esses investimentos têm efeitos benéficos na economia nacional, particularmente no que diz respeito à geração de empregos (BAVARESCO et al, 2021).

Assim, a habitação de interesse social emerge como uma das estratégias mais essenciais para fomentar a inclusão social, uma vez que uma moradia digna simboliza a liberdade e as condições de vida necessárias para a formação de um indivíduo, elementos que podem definir o seu papel na sociedade. A possibilidade de adquirir a casa própria permite que seus moradores a transformem, o que significa que aquele que a habita detém a capacidade de ser "agente do espaço", podendo adaptar a habitação de acordo com suas necessidades específicas (FURLANETTO et al, 2013).

Segundo o censo IBGE de 2022, a cidade de Conceição da Aparecida conta com um total de 10.371 habitantes locais, capacitando uma densidade demográfica de 29,42 habitante por quilômetro quadrado. A cidade possui uma unidade territorial de 352,521km² e sua área urbanizada é de 1,81km², onde 63,3% dessa extensão é dotada de esgotamento sanitário adequado, 43,6% de arborização e 74,1% de urbanização de vias públicas (IBGE, 2010).

Quanto aos aspectos socioeconômicos locais, o IBGE de 2021 apresenta que a média salarial dos trabalhadores formais é de 2 salários mínimos, tendo um percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo de 31,6%. Depois de um estudo local feito no mandato de José Antônio Ferreira, iniciou a construção de novas unidades de habitações de interesse social na cidade, o que enfatiza ainda mais a urgente necessidade de suprir uma demanda de déficit habitacional encontrado.

Pensando nas problemáticas evidenciadas no texto e também a visão de que a arquitetura desempenha um

papel crucial na área de habitação social, pois não se limita a prover moradias, mas também engloba infraestrutura e qualidade de vida, é essencial repensar os programas de habitação no Brasil, colocando a arquitetura e o urbanismo como elementos centrais desde o conceito até a implementação das políticas.

Nesse contexto, o objetivo desse estudo é conceber um projeto de um conjunto habitacional de interesse social para Conceição de Aparecida-MG. Essa iniciativa visa atender a uma necessidade fundamental, aspirando moradias com melhor qualidade arquitetônica para a população de baixa renda, com a intenção de reduzir a desigualdade, promover a estabilidade econômica e contribuir para a coesão social, bem-estar e segurança da comunidade.

Todavia, implementação de habitação de interesse social em Conceição de Aparecida, Minas Gerais, apresenta desafios diversos que vão além da limitação de terrenos disponíveis. A escassez de recursos financeiros e a resistência em algumas partes da comunidade são fatores que dificultam a concretização desses projetos habitacionais.

Além disso, é crucial abordar a integração harmoniosa dessas novas construções ao contexto urbano existente, garantindo não apenas o acesso a serviços básicos e infraestrutura, mas também promovendo a aceitação e participação ativa da comunidade local. Superar esses desafios requer uma abordagem colaborativa e inovadora, envolvendo a cooperação entre governo, sociedade civil e setor privado, para desenvolver soluções habitacionais que atendam às necessidades específicas de Conceição de Aparecida.

Para promover esse desenvolvimento, o projeto incorporará conceitos de sustentabilidade na habitação. Isso não apenas resultará em moradias de baixo custo em termos de operação, o que beneficia as famílias de baixa renda ao reduzir as despesas com energia e água, mas também reduzirá o impacto ambiental.

Visa-se promover o uso eficiente de recursos naturais e minimizar o descarte de resíduos durante a construção, contribuindo para uma estratégia de longo prazo de enfrentamento dos desafios das mudanças climáticas e a criação de comunidades resilientes. Pois a integração da sustentabilidade na construção de habitações sociais não apenas melhora as condições de vida das pessoas, mas também contribui para um futuro mais sustentável e equitativo.

A concepção da planta baixa visou criar uma residência unifamiliar de interesse social, alinhada aos requisitos mínimos dos programas governamentais, integrando-se harmoniosamente ao entorno. A proposta busca proporcionar um ambiente acolhedor e flexível, adaptando-se às necessidades e experiências individuais dos moradores.

A distribuição dos cômodos e ambientes foi feita a partir de estratégias da arquitetura modular, o que acarretou espaços de integração com a natureza, mas que futuramente podem ser uma ampliação para melhor atender a família moradora.

O principal material utilizado para a construção do projeto mencionado é o tijolo de solo-cimento, pensando por seu lado sustentável, econômico e também de conforto térmico, tornando-o um recurso capaz de suprir as necessidades existentes na construção de uma habitação social.

Desenvolvido com conceitos modulares, foi possível a previsão de futuras ampliações que visam atender as necessidades de cada família a ser contemplada. A figura 03 a seguir mostra em preto e branco a planta base e em colorido a localização e opções dessas ampliações.

Figura 03: Planta sem escala com adição das possibilidades de ampliações a serem feitas.



Fonte: Autores, 2023.

A partir dos vazios propositais localizados na planta base, conforme observado na figura acima, deu-se a implantação das novas possibilidades de ambientes. O que traz flexibilidade ao projeto, possibilitando atender as necessidades dos moradores, mesmo sem saber quem irá habitá-las.

A escolha do terreno partiu do pressuposto de que com a existência e superlotação de um grande conjunto habitacional no início da cidade de Conceição da Aparecida – MG e da distância do mesmo até o centro comercial, era necessário procurar outro local que pudesse ser construído habitações em menor quantidade, mas que implementasse a falta de moradia para pessoas de baixa renda, e que fosse de mais fácil locomoção até a parte central da cidade.

A implantação foi projetada com a essência em um jardim central que possibilitasse uma maior sociabilidade dos moradores do local, sendo assim, uma melhor disposição encontrada onde caberia a maior quantidade de habitações foi a circular, assim como mostra a figura 04.

Essa disposição proporcionou a locação de 08 (oito) habitações, atendendo uma quantidade mínima de 32 (trinta e duas) pessoas. Todo esse planejamento foi feito pensando na qualidade final do conjunto, uma vez que a motivação era aumentar a qualidade de vida dos moradores e proporcioná-los um ambiente agradável, sociável e acolhedor.

A sociabilidade foi um dos pilares escolhidos para o complexo habitacional, que oferece uma área central arborizada projetada para a realização de uma ampla variedade de atividades, abrangendo todas as faixas etárias e atendendo às necessidades das famílias que ali residem. A figura 05 mostra que à frente das casas, bancos de alvenaria convidam à interação, ao diálogo e à formação de laços.

Figura 04: Implantação do conjunto habitacional.



Fonte: Autores, 2023.

A possibilidade de estabelecer comércios no bairro também representa uma vantagem significativa, não apenas para os moradores, mas também para a economia e habitantes da cidade como um todo.

A localização do ponto de ônibus na entrada do complexo proporciona maior segurança e conforto para as crianças e adolescentes da região, essas características tornam o complexo habitacional não apenas um local de moradia, mas um espaço que fomenta conexões, qualidade de vida e bem-estar para todos os seus residentes.

Todo o conjunto trabalha com materiais e tecnologias sustentáveis, fazendo uso de placas fotovoltaicas, armazenamento vertical de água da chuva, uso do tijolo de solo cimento, incentivo de utilização de transporte coletivo, grande área de permeabilidade e plantio de vegetação. Essa abordagem visa não apenas criar moradias sustentáveis e acessíveis, mas também construir um ambiente habitacional que promova a qualidade de vida.

Conclusão

Diante da complexidade e urgência da carência habitacional no Brasil, em particular nas comunidades do interior de Minas Gerais, é evidente que estratégias eficazes são essenciais para enfrentar esse desafio social. A análise do contexto habitacional revela uma série de problemas, desde o crescimento desordenado das cidades até a falta de políticas públicas eficazes e a especulação imobiliária. No entanto, a habitação de interesse social surge como uma resposta crucial para promover a inclusão social, proporcionando não apenas moradias dignas, mas também condições propícias para o desenvolvimento individual e comunitário.

Ao longo da história, as políticas habitacionais no Brasil passaram por transformações significativas, desde a criação do Banco Nacional de Habitação até os programas mais recentes, como o Minha Casa, Minha Vida e o Casa Verde e Amarela. Esses programas, embora tenham contribuído para a construção de milhões de residências, enfrentam desafios como a falta de planejamento urbano adequado, a ausência de critérios arquitetônicos e a resistência em algumas comunidades.

É notável a importância da arquitetura e do urbanismo no desenvolvimento de soluções habitacionais eficazes. Projetos que consideram não apenas a quantidade, mas também a qualidade das moradias, promovem a participação ativa da comunidade e incorporam princípios sustentáveis têm o potencial de transformar positivamente o cenário habitacional. A experiência internacional, como o projeto Quinta Monroy no Chile, destaca a eficácia de abordagens inovadoras na concepção de habitações sociais.

O estudo específico para Conceição da Aparecida-MG, destaca desafios locais, desde regulamentações urbanísticas até a escassez de recursos financeiros. No entanto, a proposta de um conjunto habitacional de interesse social visa não apenas suprir a demanda do déficit habitacional, mas também integrar-se harmoniosamente ao contexto urbano existente. A inclusão de conceitos sustentáveis não só reduziria os custos operacionais para os residentes, mas também contribuirá para a construção de comunidades resilientes e equitativas.

Em suma, a habitação de interesse social no Brasil, especialmente nas comunidades do interior de Minas Gerais, requer uma abordagem abrangente e colaborativa. Políticas públicas eficazes, considerando aspectos quantitativos e qualitativos, aliadas a projetos arquitetônicos e urbanísticos inovadores, são fundamentais para superar os desafios habitacionais. A implementação dessas estratégias não apenas endereça a carência habitacional, mas também promoveria o desenvolvimento sustentável, a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida das comunidades.

Referências

- AMARAL, Fernanda G *et al.* R. Déficit habitacional: cálculo do coeficiente de concentração relativa para o Brasil entre 2007 a 2012. **Revista Espacios**, [s. l.], ano 2020, v. 41, n. 10, p. 28 - 43, 26 mar. 2020.
- BAVARESCO, Mateus V. *et al.* Aspectos impactantes no desempenho energético de habitações de interesse social brasileiras: revisão de literatura. **Revista ambiente construído**, Porto Alegre, ano 2021, v. 21, n. 1, p. 263 - 292, jan./mar. 2021.
- BORTOLI, K. C. R. de; VILLA, S. B. Adequação ambiental como atributo facilitador da resiliência no ambiente construído em Habitações de Interesse Social. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 20, n. 1, p. 391-422, jan./mar. 2020.
- CAVALHEIRO, *et al.* A habitação como uma expressão da questão social no Brasil: Das concessões de terra à habitação de interesse social. **Revista Humanidades e inovação**, Palmas - TO, ano 2022, v. 9, n. 3, p. 281 - 288, 14 fev. 2022.
- DRUMOND, A. M., & RODRIGUES, L. P. D. Análise do *policy cycle* da política nacional de habitação de interesse social: contribuições de gestores municipais de habitação em Minas Gerais. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s. l.], ano 2019, v. 11. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180141>.
- FURLANETTO, Claudia *et al.* Qualidade urbana e mobilidade: Condições de acessibilidade em habitação de interesse social. **Revista Brasileira de Ergonomia: Ação ergonômica**, [s. l.], ano 2021, v. 8, n. 2, p. 1 - 18, 2 dez. 2021.
- GOMES, Andrea da Silva *et al.* Evolução do aglomerado urbano na América Latina: Uma análise do direito à cidade. **Revista de Direito da Cidade**, [s. l.], ano 2020, v. 12, n. 2, p. 1184 - 1212, 13 maio 2020. DOI 10.12957/rdc.2020.50061. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/50061>>. Acesso em: 15 nov. 2023.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: **IBGE**, 2012.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Censo Brasileiro de 2022. Rio de Janeiro: **IBGE**, 2012.

MARCOS, Mariana *et al.* ¿Quiénes necesitan vivienda en América Latina?: El allegamiento residencial en las estimaciones de déficit habitacional. **Revista Brasileira de Estudos de População**, [s. l.], ano 2022, v. 39, n. 26, ed. 1, p. 1 - 26, 19 out. 2022. DOI: <http://dx.doi.org/10.20947/S0102-3098a0194>. Disponível em: <<https://rebep.org.br/revista/article/view/1922>>. Acesso em: 16 nov. 2023.

MEYLAN, Arleide. A política de habitação social no Brasil: as inflexões da política habitacional pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico**. Belo Horizonte, v.5, n.8, p. 77-97, Jan/Jun. 2019.

RIBEIRO, Cristine Jaques; KRÜGER, Nino Rafael Medeiros; ROVERE, Tuize Silva. **Dialogos da cidade no contexto pandêmico**. Pelotas: UFPel, 2021. 234 p.

ROLNIK, Raquel. Direito à moradia: Resumo do pronunciamento efetuado na 63ª. Sessão da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 23 de outubro de 2008, em Nova York. **Desafios do desenvolvimento**: A revista de informações e debates do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, [s. l.], ano 2009, ed. 51, 2009. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=1034:catid=28&Itemid=23>. Acesso em: 15 nov. 2023.

ROSSIGNOLI, Gabriel Ferreira *et al.* Déficit habitacional, dimensões urbanas e fatores socioeconômicos: uma caracterização para a economia brasileira. **Associação brasileira de estudos regionais urbanos**, [s. l.], p. 1 - 22, 2021.

SANTANA, Rhaiana Bandeira. **Análise dos indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios**. Orientador: Profa. Dra. Vanda Alice Garcia Zaroni. 2020. 170 f. Monografia (Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2020.

SOUZA, Paulo; MACIEL, Igor; USHARA, Yasmin. **Programa Casa Verde Amarela**: Comentários a Lei 14.118/2021. 1 ed. Porto Alegre: Simplíssimo, 2021.

SUTTI, Marcela Luana *et al.* Avaliação da qualidade da Habitação de Interesse Social na América Latina: uma revisão sistemática. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [s. l.], ano 2020, v. 08, n. 68, p. 115 - 131, 2020.

TORNQUIST, Carmen Susana; MAIER, Jefferson Adriano. A moradia como questão: uma comparação entre as ideias de Engels e o conceito de déficit habitacional. **Revista Novos Rumos**, Marília, v. 58, n. 1, p. 89 - 103, 30 jun. 2021. DOI <https://doi.org/10.36311/0102-5864.2021.v58n1.p89-103>. Disponível em: <<https://revistas.marilia.unesp.br/index.php/novosrumos/article/view/12090>>. Acesso em: 10 nov. 2023.

TORRES, Murilo Cortez et al. O Mau Uso da Arquitetura Nas Tipologias Habitacionais dos Programas de Habitação Social: Estudo de Caso: Conjunto Habitacional João Domingos Neto. **Etic.** p. 1-10. 2018.

nal of Development Studies, v. 8, n. 1, p. 106-136, 2019.