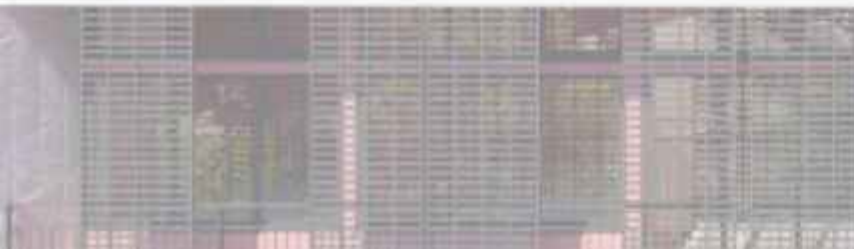
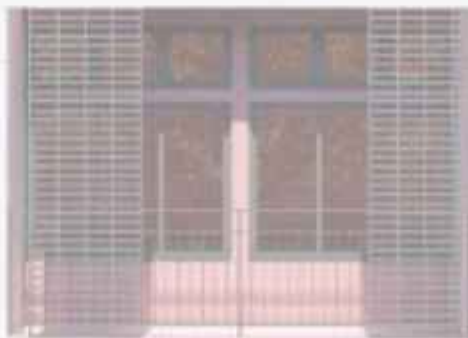
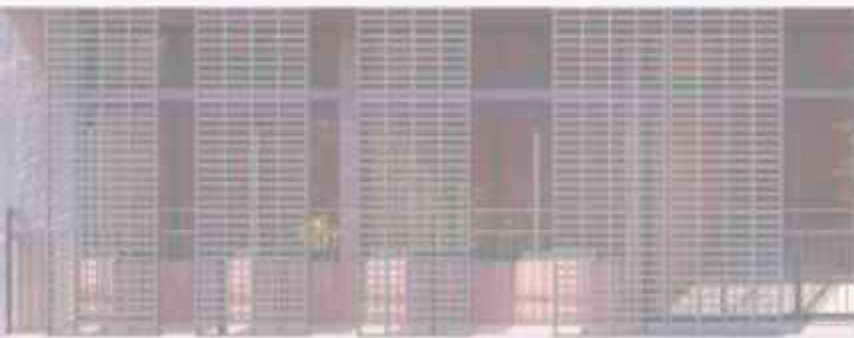
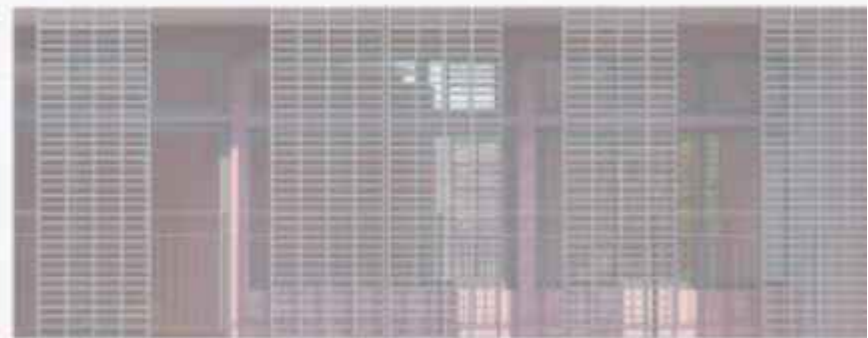
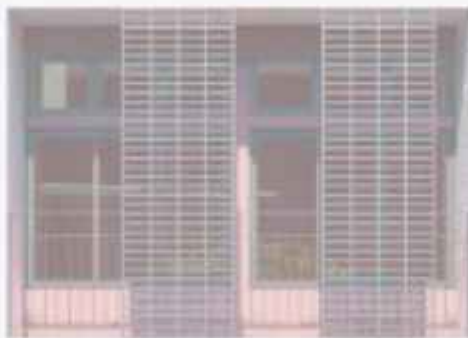




**QUANDO O ESQUELETO
ABANDONADO É REABITADO**
CONJUNTO HABITACIONAL RE+HABITAR
GABRIEL MELLO



UNIVERSIDADE DO GRANDE RÍO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

AUTOR: GABRIEL DA CRUZ MELLO
ORIENTADOR: FILIPE UNGARO MARINO

GABRIEL DA CRUZ MELLO

QUANDO O ESQUELETO ABANDONADO É REABITADO

CONJUNTO HABITACIONAL RE+HABITAR
EM SANTO CRISTO - RJ

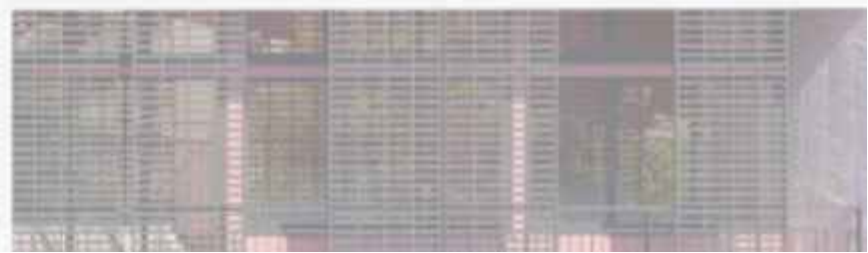
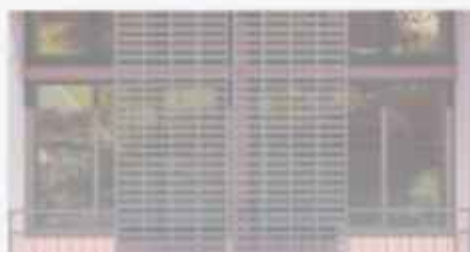
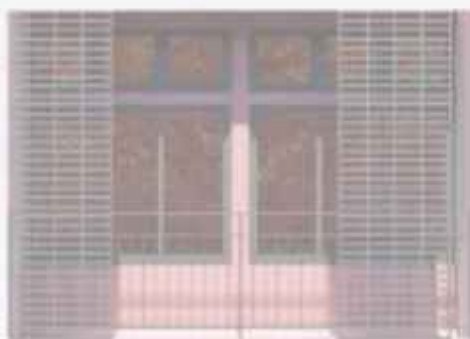
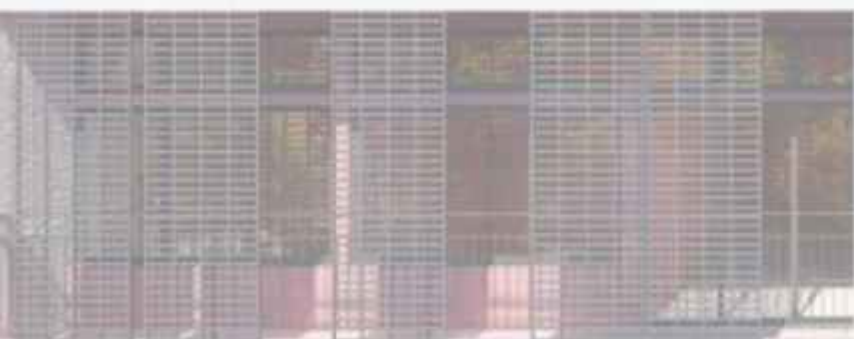
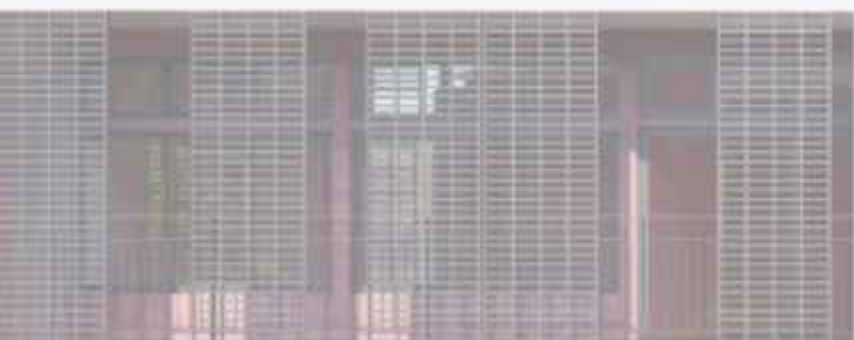
BANCA EXAMINADORA

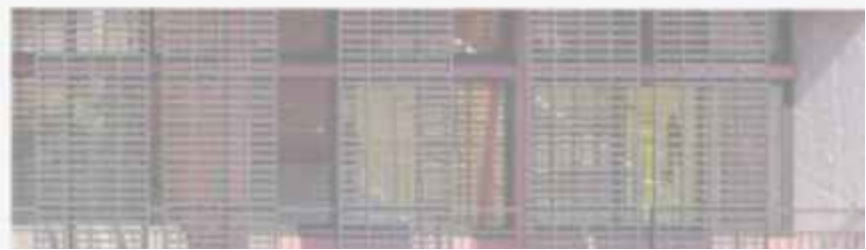
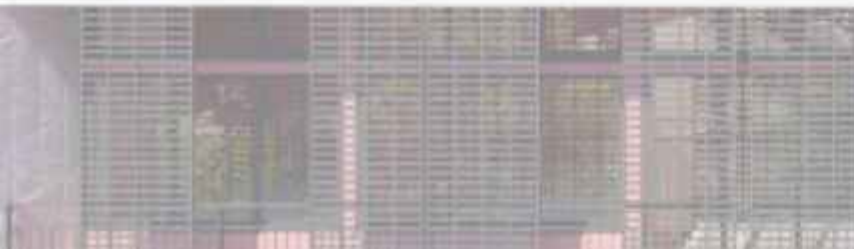
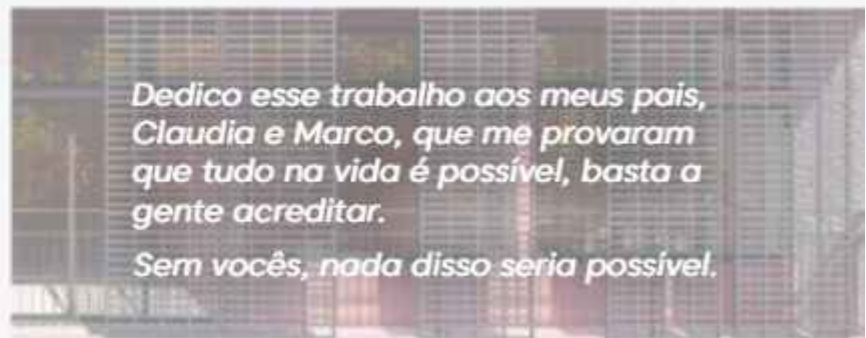
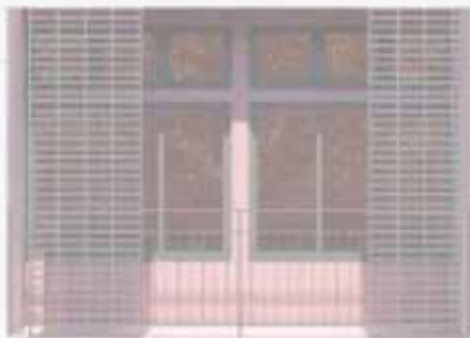
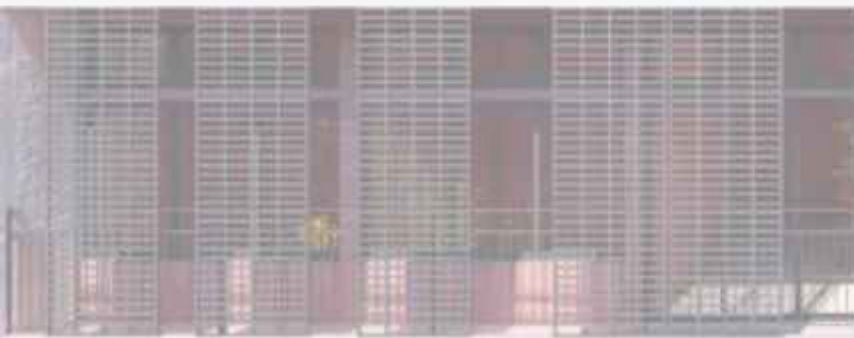
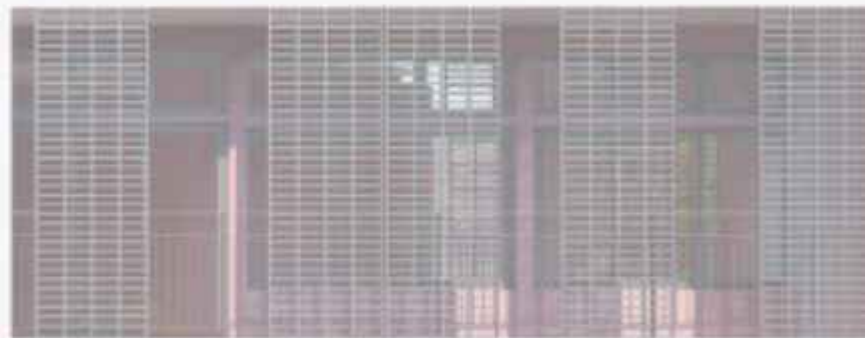
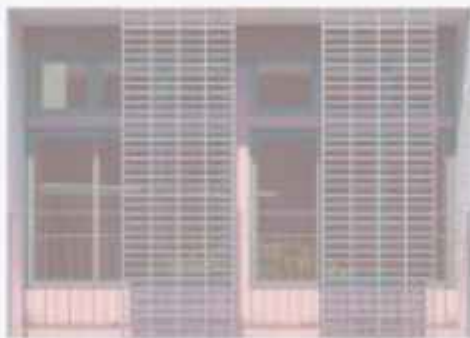
Prof. Filipe Ungaro Marino
ORIENTADOR

Prof. Gabriel Botelho
PROFESSOR CONVIDADO

Arq. Leticia Thurmann Prudente
ARQUITETA CONVIDADA

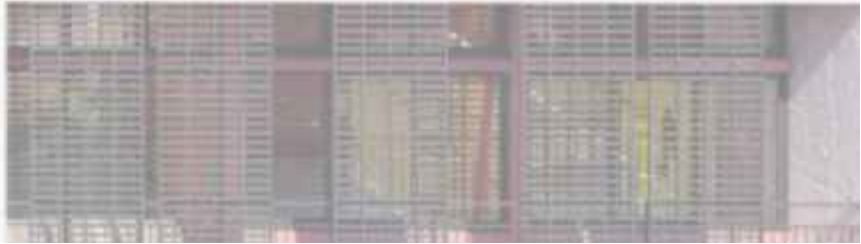
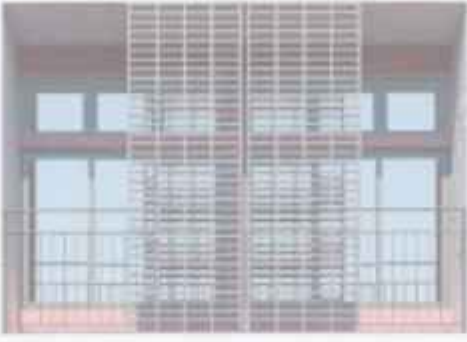
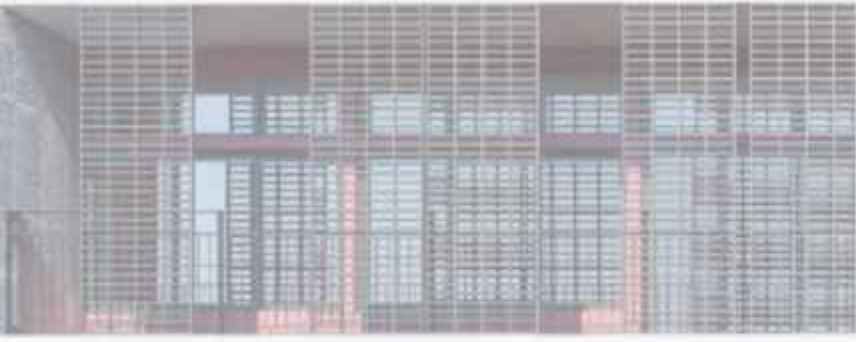
DUQUE DE CAXIAS, 17 DE DEZEMBRO DE 2019 | 12h





*Dedico esse trabalho aos meus pais,
Claudia e Marco, que me provaram
que tudo na vida é possível, basta a
gente acreditar.*

Sem vocês, nada disso seria possível.



AGRADECIMENTOS

Cinco anos se passaram, muitas barreiras ultrapassadas, muito aprendizado e experiência, mas nada disso seria possível se eu estivesse sozinho. No fim todos sabem que não é nada fácil caminhar sozinho.

Primeiramente gostara de agradecer a minha família, por todo o apoio e compreensão do mundo. Sem vocês eu não chegaria até aqui. Mãe, Pai, Irmã, Vó e Vô, sem vocês eu não seria nada! Juntos estivemos e juntos ficaremos, para sempre!

Em segundo, à minha namorada Mariana e sua família, que mesmo com todas as dificuldades enfrentadas, continuamos em frente. Sua paciência e compreensão com os momentos difíceis fizeram tudo ser mais fácil. Meu amor é seu e essa caminhada concluiremos juntos!

Em terceiro, meus amigos! Baixo, Carla, Marcelo, Bruno, Bruna, Rodolfo, André, Nathalia, Márcio, Guilherme, Regina, Ruan, Alan... Sempre com conselhos e dicas para seguir em frente, ser feliz, aproveitar a vida, não pensem que esquecerei de vocês. Seremos uma família para sempre!

Em quarto, aos companheiros de dia a dia, os quais vieram na mesma jornada. Sempre de mãos dadas e determinados a ir até o fim da melhor forma possível. Ruan, Nathalia, juntos sempre demos nosso melhor, e sozinhos não vai ser nada diferente, contem comigo amigos, enfim Arquitetos e Urbanistas!

Em quinto, agradeço aos meus professores, por todo conhecimento transmitido. Agradeço também ao meu orientador Filipe, por toda ajuda e conselhos, essa conquista carrega seu nome também. Obrigado professor e amigo!

Por último, agradeço a minha chefe Regina e aos companheiros de trabalho Waldir, Alan, Adriane, Alex e Allan. O conhecimento passado por vocês foi de imensa importância para eu me tornar o profissional que sou. Trabalharei duro para um dia ser como vocês. Muito Obrigado!

Mãe e Pai, me inspiro em vocês e sempre será assim, vocês são meus heróis!

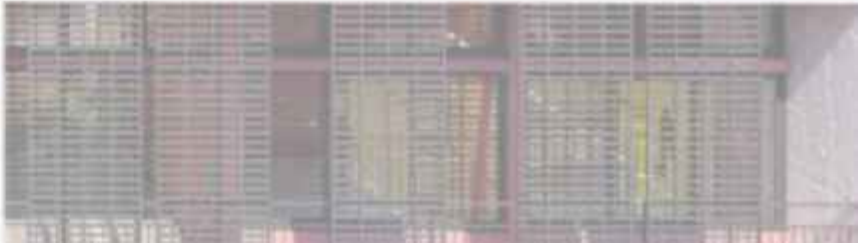
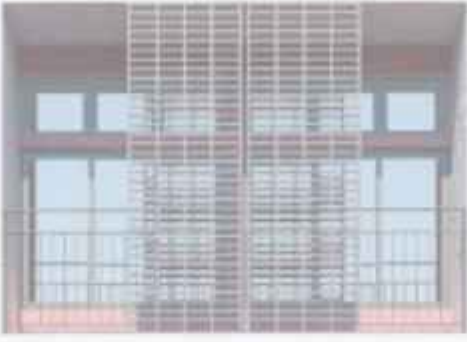
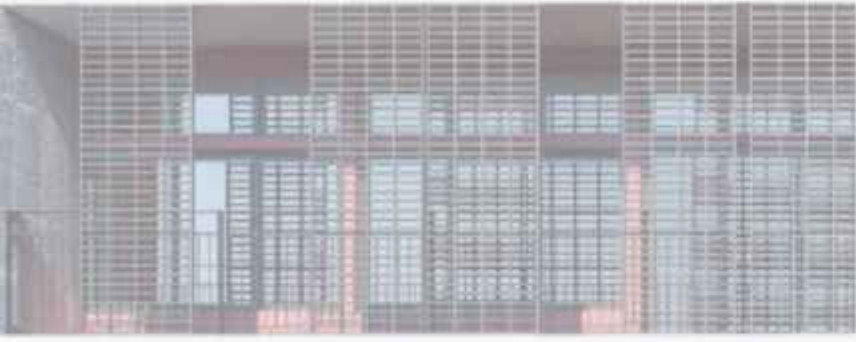
Irmã, você me motiva a seguir em frente mesmo quando a barreira é maior do que eu.

Vô e Vó, vocês sempre serão meus anjos da guarda, desde sempre e para sempre!

Meu Amor, obrigado pelo grande apoio e paciência, essa conquista também é sua.

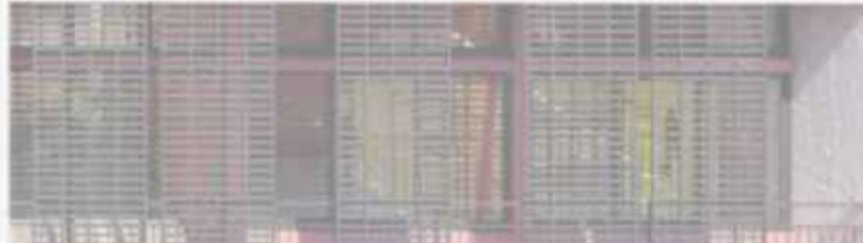
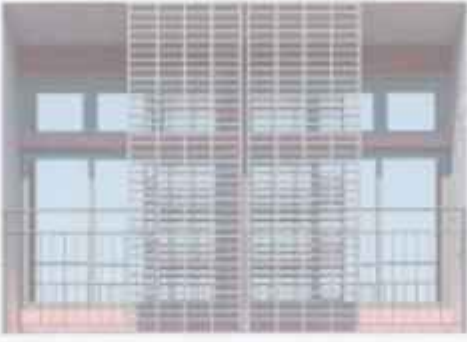
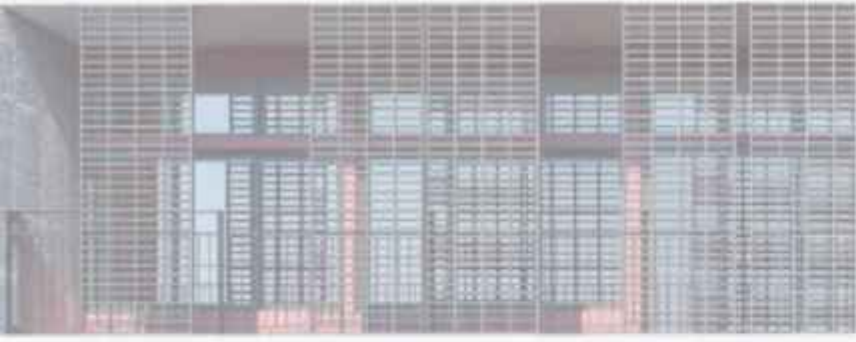
Amigos, vocês fazem parte dessa história tanto quanto eu, também somos uma família!

Enfim, agradeço a todos por tudo. Cada palavra, cada conselho, cada risada. Obrigado por fazerem parte dessa história. AMO VOCÊS!



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
OBJETO	15
LOCALIZAÇÃO	16
MAPA VIÁRIO	17
MAPA PONTOS NODAIS	19
JUSTIFICATIVA	21
RELEVÂNCIA	23
PROBLEMÁTICAS	25
OCUPAÇÃO MANOEL CONGO	33
PORTO VIDA RESIDENCIAL	35
O TERRENO	37
DIAGRAMA COMPARATIVO	42
O PROJETO	45
MEMORIAL JUSTIFICATIVO	47
IMPLANTAÇÃO	49
PLANTAS	50
CORTES	62
FACHADA	63
PERSPECTIVAS	66
BIBLIOGRAFIA	75



INTRODUÇÃO

A Constituição Federal do Brasil de 1988 reserva a todo cidadão o direito de moradia. Com o crescimento desordenado das cidades e o crescimento do déficit habitacional, a população é obrigada por muitas vezes a executar suas habitações por conta própria, gerando muitas vezes casas sem condições adequadas de habitabilidade, de técnicas precárias e de baixa qualidade.

A construção de habitações populares no Brasil surgiu da preocupação da instalação precária que grande parte da população está sujeitada. Foram criados programas com o objetivo de tornar a moradia acessível às famílias, porém as casas distribuídas, quase sempre, não possuem medidas necessárias para um desenvolvimento satisfatório das atividades em seus ambientes internos.

As habitações populares apresentam alguns problemas que precisam ser explorados visando à qualidade da moradia. Alguns destes problemas que influenciam na qualidade da habitação são o fluxo de pessoas e congestionamento de móveis em seus espaços internos causados pela falta de dimensionamento adequado e funções sobrepostas em um mesmo ambiente.

Sendo o projeto da moradia com divisão de ambientes inadequados para a realização das funções domésticas, somados ao mobiliário, que muitas vezes não atende as dimensões adequadas para atividades do dia-a-dia, acabam por incentivar o morador a alterar o projeto após sua construção, por vezes expandindo-o e gerando multifuncionalidades, dando

origem aos "puxadinhos". Estes fatores influenciam diretamente na qualidade da habitação, com isso a moradia acaba sendo prejudicada e torna-se deficiente.

Com ambientes demasiadamente pequenos, o problema de habitações no Brasil vai além da ausência de edificações suficientes para a população, é caracterizado também pelo modo de vida do morador, que reflete na sua vida social, na convivência com os familiares e no trabalho. Não é suficiente que a população carente seja beneficiada com moradia, é necessário que estas moradias tenham mobilidade, acessibilidade, dimensionamento e estética adequados para o desenvolvimento das atividades dos moradores.

É interessante observar as características de modulação, normalização, divisibilidade e a flexibilização dos ambientes para que a família possa ampliar a construção, dentro de um projeto preestabelecido, adequando a sua realidade futura. No caso da modulação, há a oportunidade de reformar ou ampliar os ambientes seguindo um padrão já pré-definido, dando ideia de todos os materiais necessários para estes serviços, evitando-se assim desperdícios e baixa produtividade, facilitando a execução da obra em etapas.

O desenvolvimento deste projeto partiu do interesse pessoal, e da hipótese de que as unidades habitacionais avaliadas não oferecem condições satisfatórias de uso para seus moradores no que diz respeito à ergonomia, mobilidade, flexibilidade e estética, ou seja, não atendem às necessidades de habitabilidade e organização de seus moradores. Para que se

projete uma habitação, é necessário conhecer o modo de vida dessa população. Porém quando se trata de habitação de interesse social, não é fácil identificar as expectativas e exigências, pois cada família tem necessidades únicas. Com a elaboração de quatro tipologias, busquei criar uma interação do morador com sua habitação, já que a mesma visa atender suas necessidades básicas. Não projetei pensando apenas nas necessidades imediatas do usuário, mas também nas futuras.

A necessidade de qualificação de moradias no Bairro Santo Cristo - RJ, objeto de estudo deste trabalho, se faz presente, visto que o bairro apresenta uma quantidade expressiva de imóveis abandonados e uma infraestrutura já estabelecida.

Partindo da necessidade de habitações adequadas e com condições de habitabilidade que o local apresenta, busquei responder a seguinte questão: Como projetar Habitações Sociais de forma que atendam às necessidades de habitabilidade, flexibilidade e estética de diferentes públicos? Isso junto a questão do aproveitamento de imóveis abandonados?

O projeto tem como objetivo a reutilização do esqueleto abandonado do edifício Porto Vida Residencial com fins de habitação de interesse social, baseada nos conceitos de readequação, que atendam aos requisitos mínimos de habitabilidade para a população do bairro Santo Cristo.



Imagem: Arte conceitual representativa,
"reforma + reciclagem + readequação = moradia".

Autor: Gabriel Mello.

OBJETO

OBJETIVO GERAL

O objetivo geral do projeto parte da intenção de readequação de uso de um esqueleto urbano abandonado no centro de Santo Cristo-RJ para fins de habitação de interesse social.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ① Readequar o uso de um imóvel abandonado, aproveitando a construção já executada, o transformando em um conjunto habitacional público de interesse social que atenda às necessidades dos seus moradores.
- ② Manter e fixar a população trabalhadora de baixa renda em um local com infraestrutura já consolidada, possibilitando a inclusão social e acesso ao trabalho.
- ③ Propor espaços que incentivem a convivência dos moradores, visando minimizar os impactos da mudança de moradia.
- ④ Criar espaços de apropriação e geração de renda.

TÍTULO DO PROJETO

Conjunto habitacional RE+HABITAR

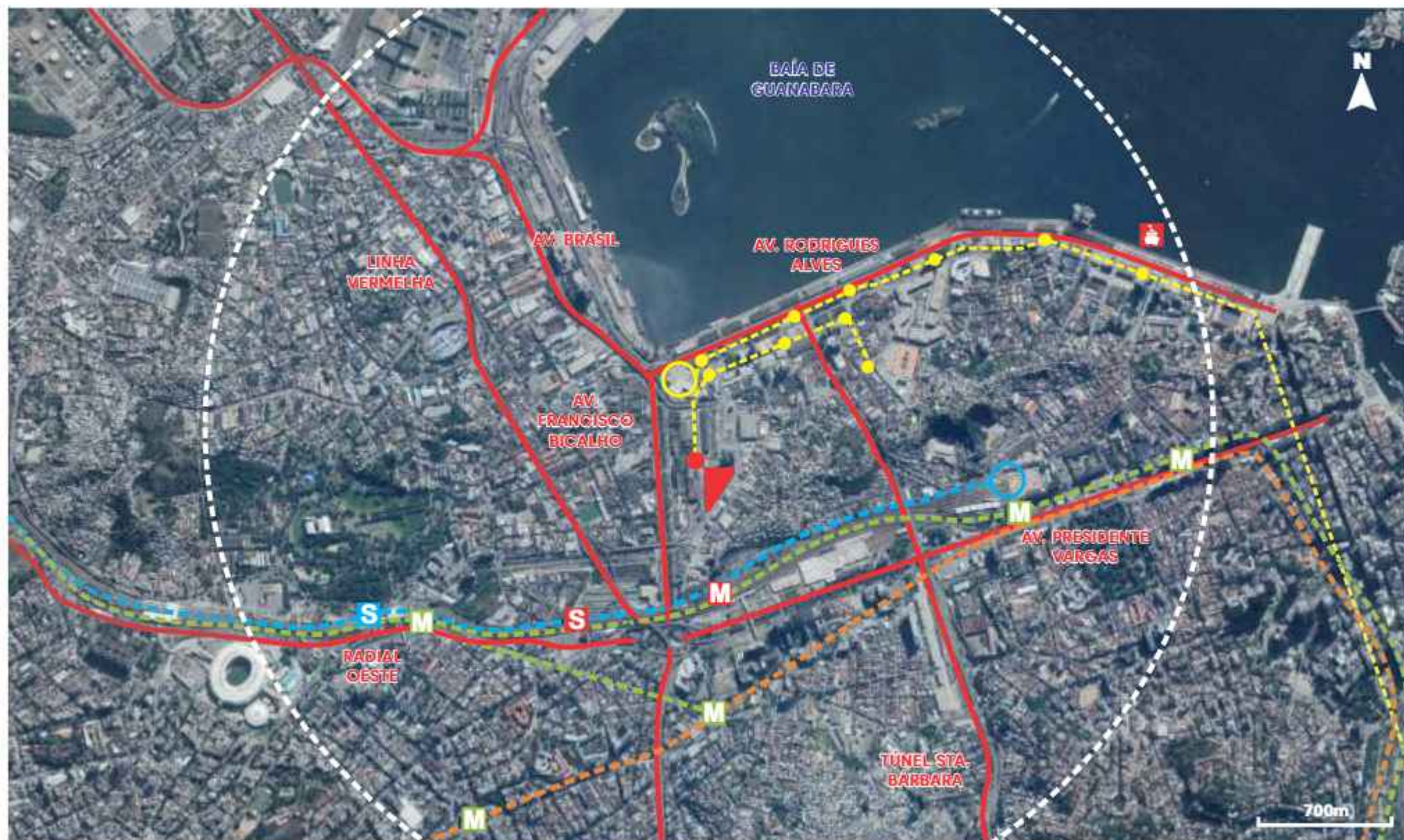
Quando o Esqueleto Abandonado é Reabitado



LOCALIZAÇÃO



MAPA VIÁRIO

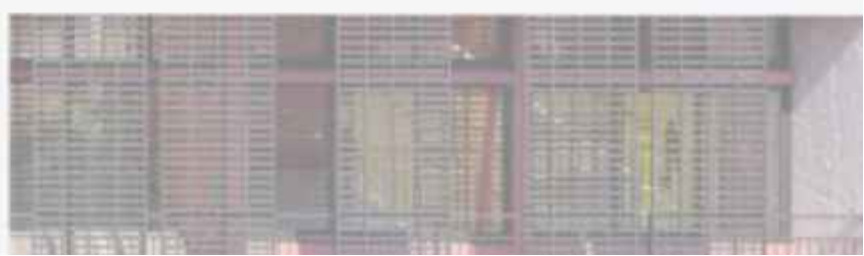
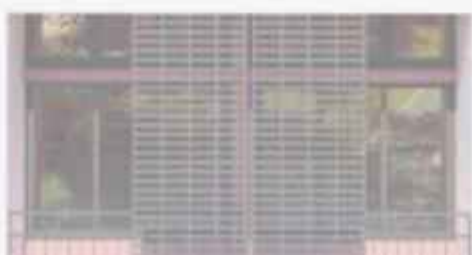
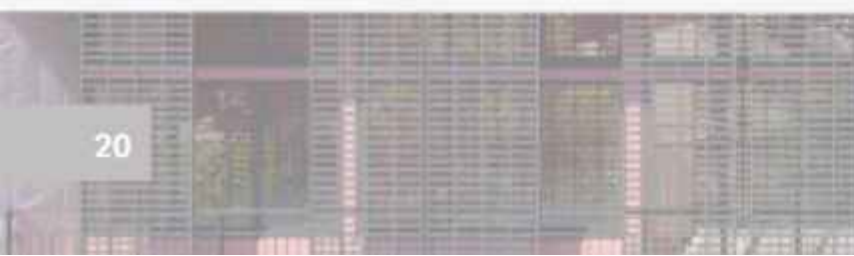
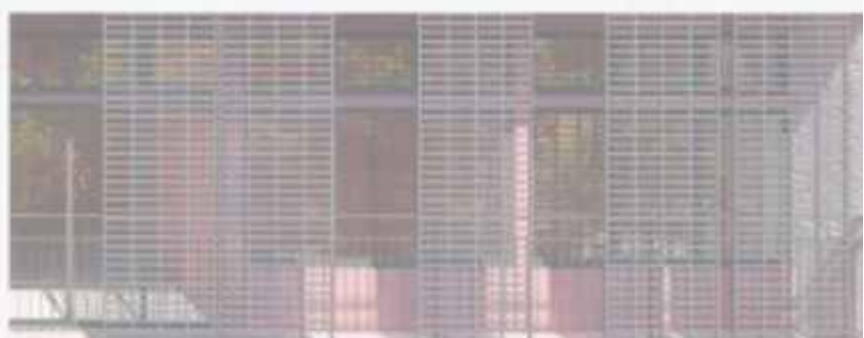
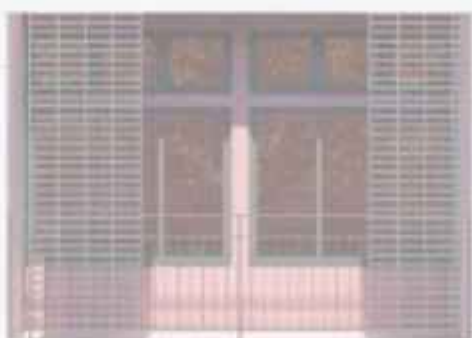
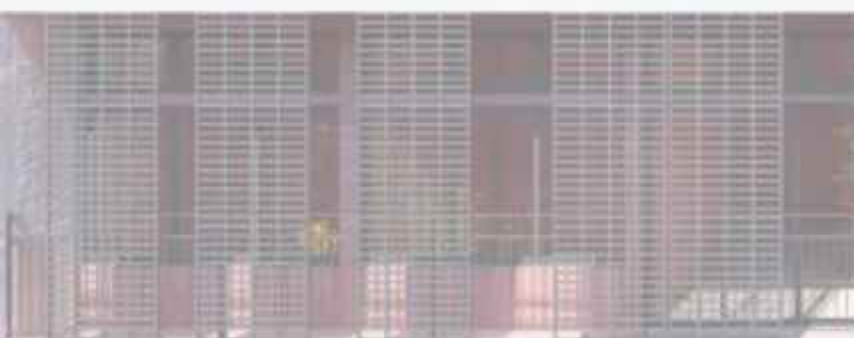
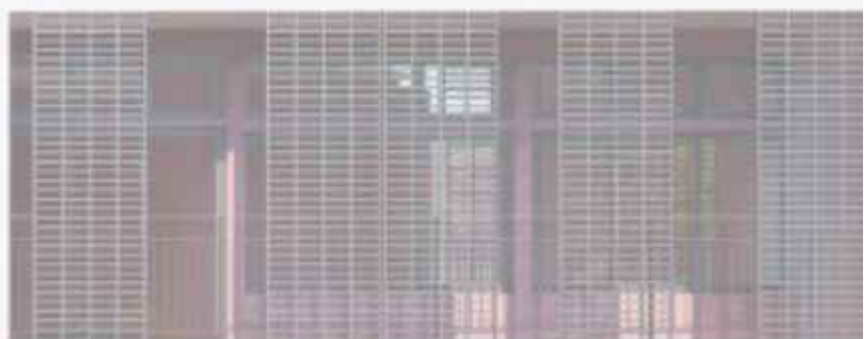


MAPA DE PONTOS NODAIS



ÁREA DE COMUNIDADES CARENTES ■
 ÁREA DE CONCENTRAÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS ■
 MASSA DE VEGETAÇÃO ■

TERRENO ■
 UNIDADES DE SAÚDE PÚBLICA +
 UNIDADES DE ENSINO PÚBLICA ■
 PONTOS NODAIS ■



JUSTIFICATIVA

Hoje em dia, com o grande número de imóveis abandonados no Rio de Janeiro, e com o aumento gradativo do déficit habitacional, a intenção de realizar o projeto visando a reutilização de um imóvel abandonado surgiu da idéia de propor uma forma de ocupação regularizada que reduzi-se esse déficit. Essa idéia acompanha o olhar econômico, reduzindo os custos de obra e ganhando tempo, podendo assim destinar os lares as novas famílias em menos tempo.

Pensar em destinar esses imóveis abandonados, e por muitas das vezes ociosos, para a moradia social, parte da sintonia com as diretrizes da reforma urbana, tão importante para a sobrevivência com qualidade na nossa cidade. Além disso, moradias destinadas para famílias trabalhadores na região central deveriam manter-se como propriedade pública, a fim de que seja protegido o investimento público de apropriação individual e ao mesmo tempo em que garante acesso à moradia digna permanente para famílias de baixa renda.

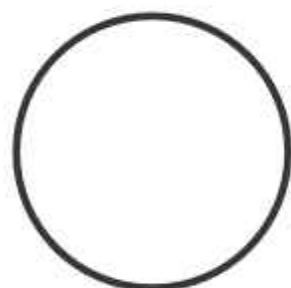
No Rio de Janeiro, existe um total de 605.269 imóveis vagos, diante de 460.273 déficit habitacional. (FJP, 2016. Ministério das Cidades).

Com a utilização de técnicas desenvolvidas para tal apropriação do espaço, a qualidade de vida no local é elevada e seus custos operacionais são reduzidos, de modo que o conjunto se torne menos agressor ao meio ambiente. Nesse cenário, a consciência sobre a vontade de fazer diferente, pensando em um amanhã melhor, a utilização de materiais sustentáveis é de extrema validade, buscando sempre o equilíbrio entre construção civil e meio ambiente.



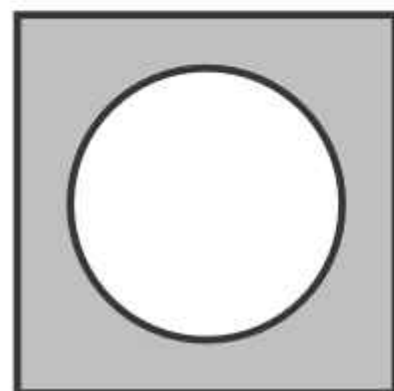
605.269
IMÓVEIS
VAGOS

+



460.273
DÉFICIT
HABITACIONAL

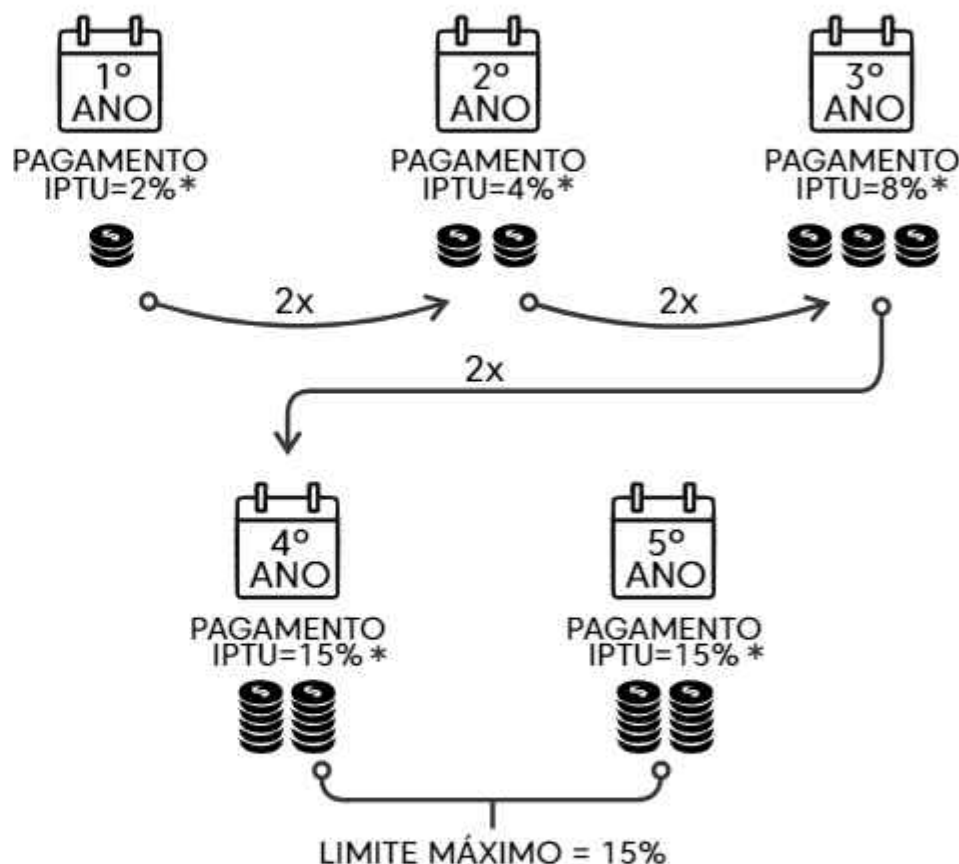
=



MORADIA
PARA TODOS

Considerando a habitação como um fator de construção da cidade, os espaços livres entre os edifícios das habitações possuem uma dimensão social importante para a construção da sociedade. Esses espaços determinam e limitam a ação das pessoas, e com espaços atrativos e confortáveis, a vida social poderá ser impulsionada e enriquecida, deixando de ser um simples espaço e se tornando um lugar - espaço ocupado por um corpo. A idéia é promover espaços que não forneçam limites entre público e privado, bem como modos de apropriação e utilização dos espaços comuns pela população residente.

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO (ESTATUTO DA CIDADE 2001)



CASO O IMÓVEL PERMANEÇA OCIOSO PASSADO 5 ANOS
DA COBRANÇA DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO
A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL

* Valores de porcentagem explicativos, com base em um imóvel que pague alíquota de 1%.

RELEVÂNCIA

A PREFEITURA PODERÁ DESAPROPRIAR O IMÓVEL MEDIANTE PAGAMENTO EM TÍTULOS DE DÍVIDA PÚBLICA SEGUNDO A LEI 5.926/2015**

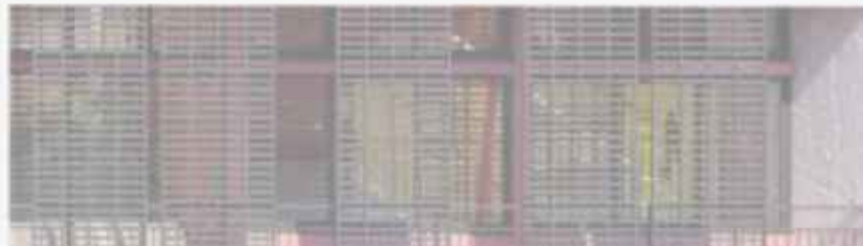
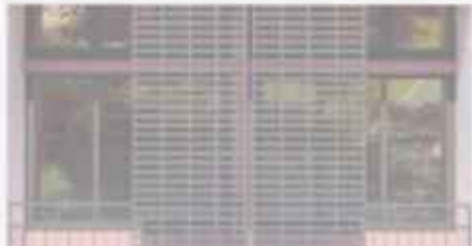
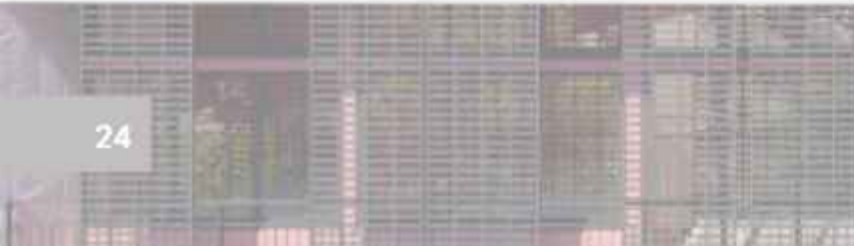
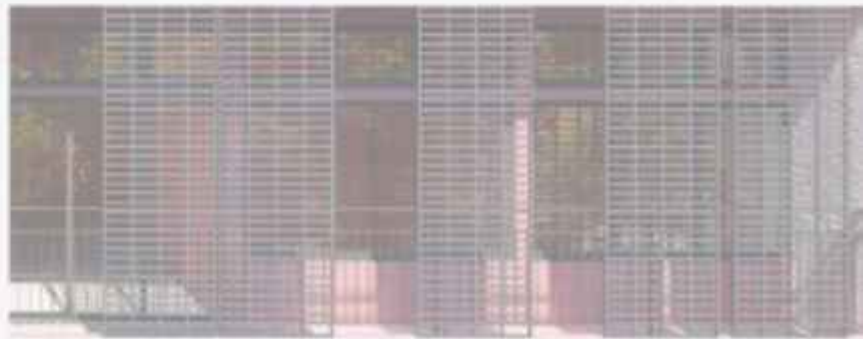
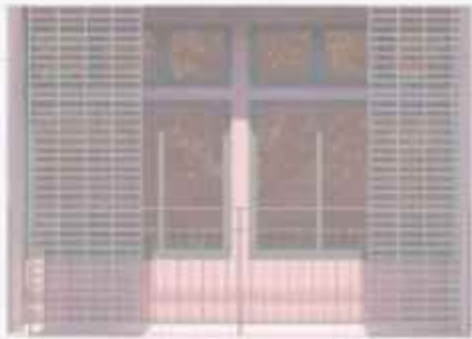
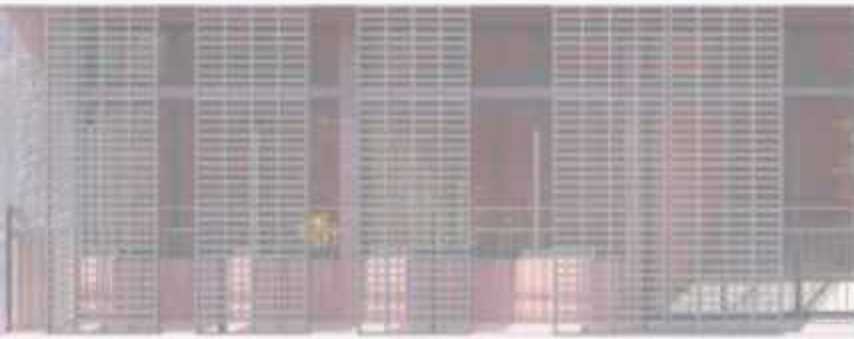
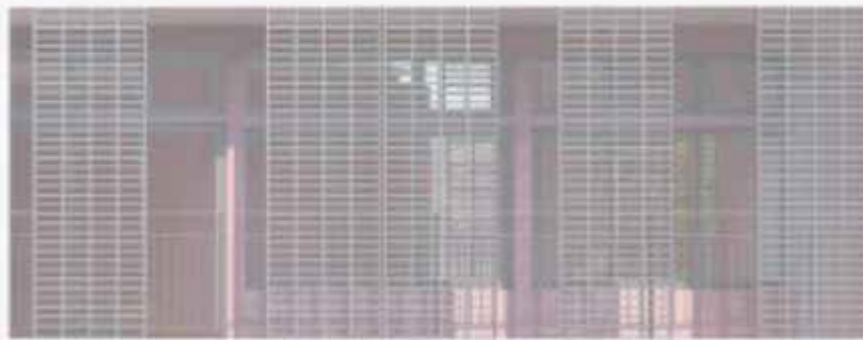
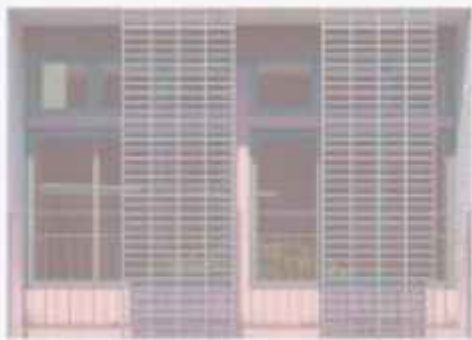


Com o aumento de imóveis abandonados no Centro do Rio de Janeiro e a quantidade de famílias que moram em situações consideradas precárias necessitando de moradia de baixo custo, a principal idéia proposta é reaproveitar e readequar um esqueleto urbano, promovendo novas habitações, reduzindo assim o déficit habitacional atual.

Esse esqueleto se localiza em uma região provida de infraestrutura, bem localizada, com equipamentos urbanos nos arredores, com a menor necessidade ao transporte pendular, já que se localiza em um local com grande oportunidade de trabalho, e podendo assim promover a inclusão social dessas famílias.

Com a readequação desses imóveis, a não necessidade de demolição ou uma nova construção, a geração de resíduos que seriam despejados na natureza não será necessária. E com a aplicação de materiais e técnicas sustentáveis, a redução do impacto ambiental pode ser significativa. Isso acarreta na economia por parte dos novos moradores, que terão os custos operacionais reduzidos e consequentemente, uma melhor qualidade de vida.

** ART. 1º Fica estabelecido o prazo de cinco anos para a constatação das condições de desapropriação de imóveis por interesse social, para fins de assentamento de famílias de baixa renda no município do Rio de Janeiro.



ESQUELETOS ABANDONADOS AS RUÍNAS DA CIDADE

Quem caminha pela Zona Portuária do Rio de Janeiro, geralmente se depara com sensações opostas. De positivo, as vias ainda exibem belos casarões datados da primeira metade do século passado, uma época em que aquela região pulsava social e economicamente como poucas na cidade. Ao longo de suas calçadas, marinheiros, estivadores e negociantes promoviam a intensa movimentação de carga do Porto do Rio, então a principal porta de entrada de mercadorias. Essa preciosa aula de história a céu aberto, no entanto, é incapaz de camuflar as muitas mazelas que vemos por lá nos dias atuais. Em vez de pujança de outrora, reina a deterioração. Fachadas em ruínas, tetos desabados, paredes carcomidas e o frequente abandono de imóveis construídos ou em construção transformam boa parte das edificações locais em esqueletos urbanos, contribuindo para a decadência do entorno.

Numa cidade com mais de 750 favelas¹ (CENSO 2010) e onde o déficit habitacional é um problema grave, repovoar o centro parece uma decisão consensual. Há muito o Rio vive um movimento demográfico centrífugo, acentuado nas últimas décadas do século XX. Em 1980, segundo o Censo, 95.000 pessoas moraram no bairro que era o coração financeiro da capital². No início do século XXI, o número caiu para 61.000 e, hoje, o

¹ A cidade do Rio de Janeiro, segundo o Censo de 2010, possui 763 favelas e cerca de 1.393.314 pessoas morando nelas, algo em torno de 22% da sua população. (CENSO 2010).

² Segundo Instituto Global de Pesquisa, THE GLOBAL FINANCIAL CENTRES, o Rio de Janeiro deixou de ser o coração financeiro da Capital em 2015. Hoje quem ocupa essa posição é a cidade de São Paulo, 67ª no Ranking Global (Março 2019), o Rio segue em 81ª.

Censo estima algo em torno de 50.000 habitantes. Com essa extrema redução, o bairro vira um deserto nos fins de semana.

Como consequência de um mercado corrupto e altamente rentável da construção civil, é comum observarmos o aparecimento de alguns esqueletos estruturais abandonados de construções incompletas no meio da cidade. Essa visão tanto fascina quanto intriga, instiga e gera dúvida. O misto metafórico entre grandiosidade e intimidação, ruínas do que nunca foi, permeabilidade entre vazios que possibilitam vermos a cidade, o vazio junto aos cheios de uma construção abandonada. As dúvidas e a curiosidade nos fazem imaginar o que um dia ali irá se consagrar; construir ou detonar?

Cada vez mais construções são embargadas ou paralisadas por irregularidades fiscais, falta de fundos, fraudes ou falência das construtoras. Tanto em obras públicas ou privadas, na maioria das vezes, construtoras são responsabilizadas pela execução e administração das obras, e quando há casos de falência desta parte, muitas famílias que investiram seus bens, acabam sem nada. Um caso recente é o da construtora ForteFIX, que desapareceu o investimento de mais de 300 famílias. Obras públicas inacabadas também fazem parte do programa de ações fraudulentas ou por mudanças de gestões políticas.

A apropriação dessa ruínas são extremamente adequadas para a realização de projetos de requalificação e reaproveitamento de algo que já está executado de maneira incompleta. Essas estruturas compõe um valor substancial no total da obra, chegando a aproximadamente a 30%³, e com a utilização de métodos construtivos de preenchimento de vedação pelo lado externo e divisão de ambientes pelo lado interno. Pode-se redu-

"Que Cidade é Essa?"



Figura 1: Imagem base da capa do livro *Esqueletos Urbanos: transformando o Centro com os Cidadãos*.

³ Os recursos utilizados até esta etapa da construção, geralmente, chegam a 30% do custo total da obra. (TREVIAN, RICARDO. Estudo de viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários. 2. Ed. 2017.)

4 Verbo transitivo indireto que significa: habitar, fixar residência, enraizar-se. (CASTELEIRO, J. M. (coord.) 2001 – Dicionário da Língua Portuguesa Contemporânea, Lisboa, 2018)

5 Também conhecidas como ações afirmativas, as discriminações positivas consistem em políticas ou programas privados desenvolvidos com a finalidade de reduzir as desigualdades decorrentes de discriminação ou de uma hipossuficiência, econômica ou física, por meio da concessão de algum tipo de vantagem compensatória de tais condições. (NOVELINO, MARCELO. Direito constitucional. São Paulo: Editora Método, 2009, 3ª Edição, pág. 414).

6 Denomina-se o processo de deslocamento habitacional e territorial que incide em comunidades de baixa renda, pressionadas pela especulação imobiliária. (BALTRUSIS, NELSON. Cadernos Metrópole. Nº 11, pp 107 – 136, 1º sem. 2004).

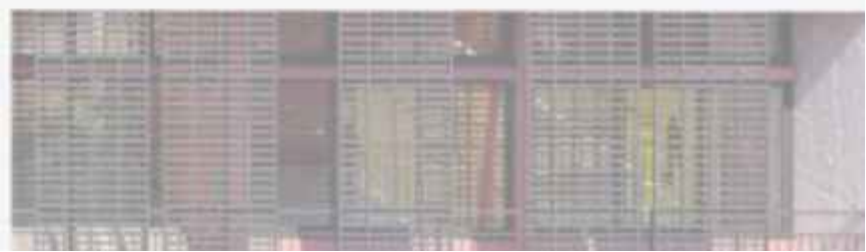
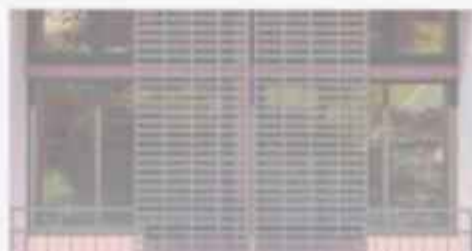
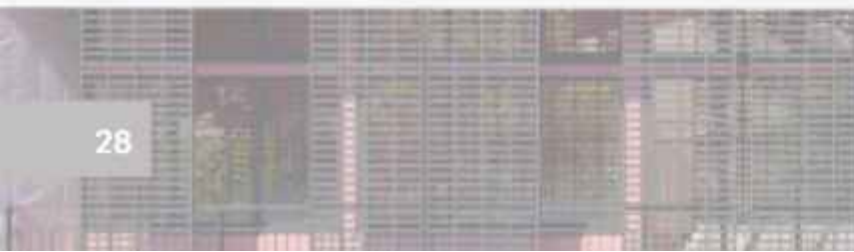
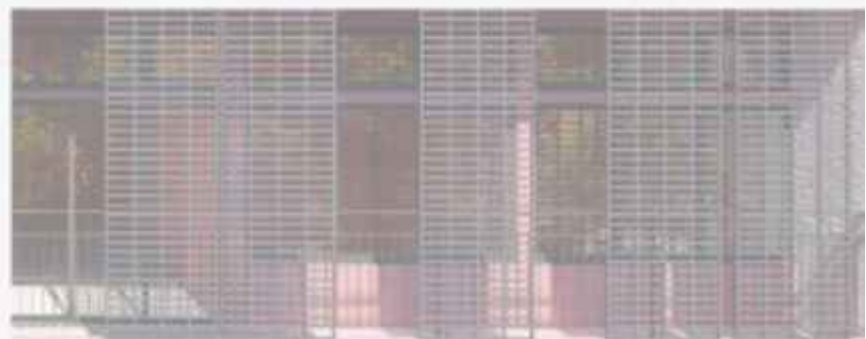
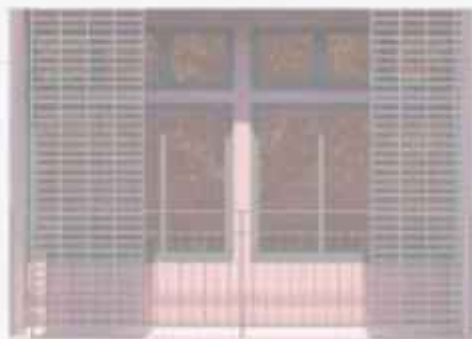
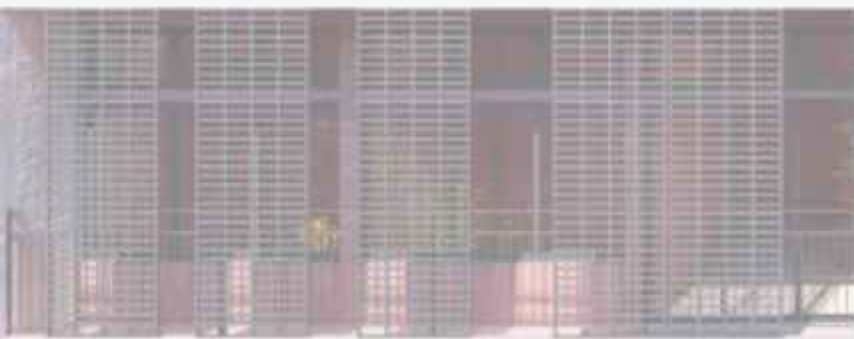
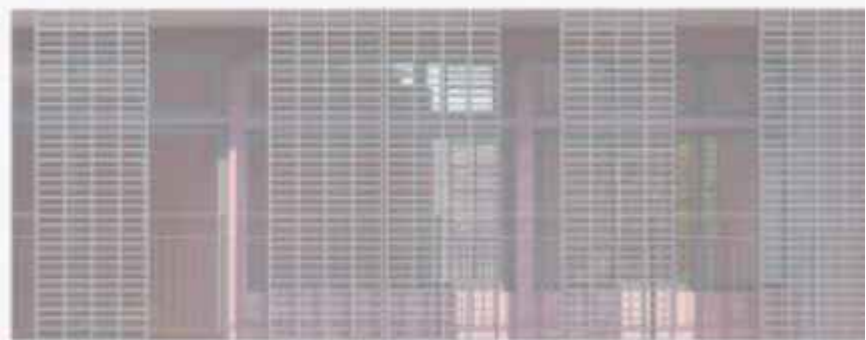
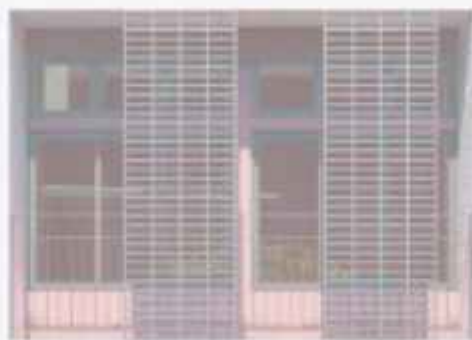
zir o custo do morar⁴, facilitando e diminuindo o tempo total para novas famílias habitarem esses locais.

Manter e fixar a população de baixa renda e trabalhadora em regiões centrais e com infraestrutura consolidada, pode ser uma forma eficaz de promover a inclusão, acesso ao trabalho, diminuindo o fluxo pendular de pessoas na metrópole, por meio de um princípio adotado recentemente no campo da educação: a discriminação positiva compensatória⁵.

“ As vantagens urbanísticas e econômicas da moradia no centro são evidentes: reduzir a pressão sobre o sistema de transporte; otimizar a infraestrutura e os equipamentos instalados; e evitar a expansão excessiva das cidades. ”
(BARRETO, HELENA MENNA, 2010).

Destinar essas estruturas abandonadas no centro para moradia social significaria sintonia máxima com as diretrizes da Reforma Urbana. Além disso, ressalta-se que moradias destinadas para famílias de baixa renda na região central deveriam, em muitos casos, manter-se como propriedade pública, afim de que se proteja o investimento público da apropriação individual e da capitalização privada que ocorre sempre que uma família atendida, após algum tempo, sofra remoção branca⁶, ao mesmo tempo em que garante o acesso à moradia digna permanente para famílias de baixa renda.ermanentemente para

Ocupações acontecem gradativamente em esqueletos urbanos como estes, mesmo com a dificuldade de as instalações não estarem finalizadas. A proposta é desenvolver uma técnica construtiva que possibilite a ocupação permanente des-



OCUPAÇÃO É A SOLUÇÃO (OU DEVERIA SER)

A questão da terra encontra-se, há mais de 500 anos⁷, no centro do conflito social no Brasil. Especialmente, as regiões centrais das maiores metrópoles do país são territórios de intensas disputas, do capital, do mercado e daqueles que usam os imóveis simplesmente para morar e estarem próximos aos seus locais de trabalho.

A partir do parcial abandono do centro do Rio de Janeiro pelas elites econômicas, que se intensificou nas últimas duas décadas, tais grupos passaram a associar a esta região a conceitos como “decadente”, “degradado”, “obsoleto”, como já aponta precisamente o Urbanista Flávio Villaça⁸ há muitos anos, termos, de certa forma, meramente ideológicos, utilizados para identificar o desinteresse do mercado por essa área. Algumas intervenções do poder Público foram realizadas, principalmente na última década, no sistema viário, restauração de edifícios tombados pelo patrimônio histórico, calçadas e etc... Nos últimos anos, várias associações organizadas surgiram para defender seus interesses, seja pela garantia de habitações sociais, seja pelo direito à cidade, seja

⁷ (GOHN, MARIA DA GLÓRIA. 500 anos de lutas sociais no Brasil. Rec. Mediações, Londrina, V.5, nº1, pag. 11 – 40, jan./jun. 2011).

⁸ (VILLAÇA, F. J. M. A Pesquisa do Uso da Terra e sua Aplicação em Planos Locais Integrados. Revista Arquitetura, nº 71, Rio de Janeiro, RJ., p. 14 – 21).

Recentemente, o desabamento do prédio Wilton Paes de Almeida, em São Paulo, abriu a temporada de “caça-às-bruxas”⁹... ou melhor, aos movimentos de moradia. Criminalizados, confundidos com bandidos, são vítimas de um fenômeno típico da sociedade de elite: a culpa é jogada nos pobres, desviando-se dos verdadeiros responsáveis.

Não custa repetir: o que é irregular não são os moradores que ocupam prédios vazios por não terem onde morar. São os prédios, que pela lei do Estatuto da Cidade, não deveriam estar vazios.

Não cumprem sua função social, que é ter um uso, porque custam caro a sociedade. Esses edifícios desocupados recebem toda a infraestrutura urbana – paga pelo Estado, ou seja, pelos impostos de todos – para que possam funcionar. Mas, mesmo assim, são deixados vazios. Desperdiçam o dinheiro público que neles é investido.

Expressões como “invasão” ou “ação irregular” só reforçam os preconceitos sofridos por pessoas que enfrentam cotidianamente a pobreza, gerando ainda a criminalização de movimentos sociais de luta por moradia. O déficit habitacional brasileiro é um fenômeno que só aumenta seus números, de acordo com o próprio Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE): em 2013 (5.846.040); em 2014 (6.068.061); e em 2015 (6.186.503). Isso caracteriza o que chamamos de “tanta gente sem casa”.

⁹ Atualmente, o termo caça-às-bruxas se remete a qualquer investigação geralmente conduzida com muita publicidade, supostamente com o objetivo de revelar atividades subversivas, que buscam enfraquecer a oposição política.





Concomitantemente, como expressão da desigualdade social e do patrimonialismo, existem os dados que caracterizam “tanta casa sem gente”, ou seja: no Brasil, no ano de 2013, se registravam 7,230 milhões de imóveis vagos, 79% dos quais localizados em áreas urbanas e 21% em áreas rurais. Desse total, 6,249 milhões em condições de serem ocupados, 981 mil em construção ou reforma. Em 2014, os domicílios vagos somaram 7,241 milhões de unidades, 6,354 milhões das quais em condições de serem ocupados e 886 mil em construção ou reforma. (IBGE, 2014, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios). Resultado: em todos esses anos o número de imóveis vagos é superior ao déficit habitacional, que se concentra nos grandes centros urbanos e entre as famílias com rendimento médio de até três salários mínimos – 83,9% do total do déficit. No Rio de Janeiro, chegamos a 605.269 imóveis vagos diante de 460.273 de déficit. (FJP, 2016; Ministério das Cidades).

E quem está por trás de “tanta casa sem gente, tanta gente sem casa”? A especulação imobiliária! Nas áreas centrais das grandes metrópoles há, crescentemente, a política de deixar os imóveis privados e públicos vazios. Em geral, seus proprietários não públicos são devedores de tributos ao estado ou estão amparados em leis de “preservação” do patrimônio histórico. Essas deveriam proteger a memória e a história, mas acabam sendo usadas em favor da especulação imobiliária. Nada é feito para cuidar de prédios, ficando esses vazios e “em perfeito estado” para a chegada de algum megaprojeto. As edificações ficam se deteriorando, enquanto que o entorno é valorizado com obras de infraestrutura urbana. Um exemplo

dessa estratégia é o projeto Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. Houve despejos e remoções. Centenas de imóveis e terrenos foram valorizados e, mesmo o poder público sendo o proprietário, foram negociados no mercado imobiliário de alto padrão.

Há duas formas de a Prefeitura atuar em relação a essa questão. A primeira, é tentar sempre que possível, mediar o conflito entre proprietários e ocupantes, tentando ajudar a chegar à uma solução. A segunda é a Prefeitura desapropriar o prédio para então fazer sua reforma e transforma-lo em habitação social. Esta segunda forma garantida pela Lei nº 5.926, de 17 de agosto de 2015, que diz que o prazo de 5 anos já justifica a desapropriação de bens imóveis para interesse social no município do Rio de Janeiro, esperando que com essa medida as construções que vem se deteriorando com o tempo e abandono possam ter novamente um uso, cumprindo seu papel social.

No final da década de 1990, as ocupações de edifícios vazios e abandonados pelos movimentos de moradia no Centro, tornaram-se o símbolo da luta daqueles que acreditam e brigam pelo Direito à Moradia (art. 5º da Constituição Federal de 1988).

Além da reutilização dos edifícios como abrigo temporário, a recuperação dessas estruturas, do ponto de vista

da limpeza urbana e da mitigação de doenças de veiculação ambiental, possui uma dimensão de saúde pública que não pode ser esquecida. Outro ponto fundamental, que colabora para que a sociedade se engaje no apoio à reocupação dessa enorme quantidade de edificações subutilizadas ou sem uso, consiste na diminuição dos problemas de mobilidade urbana e criação de infraestrutura. Tanto em termos do estabelecimento de novas linhas de transporte público, quanto a extensão de redes de serviços de água e esgoto têm custos altíssimos, se comparado a possíveis reaproveitamento de áreas já consolidadas.

Dessa forma, são inúmeros ganhos sociais, ambientais e econômicos. Prédios abandonados são um problema. Sua ocupação é solução¹⁰.

¹⁰ (MARICATO, E.; OGURA, A.; COMARÚ, F. A. Crise urbana, produção do habitat e da doença. In: SALDIVA, P.; VORMITTAG, E.M.P. (Org.). Meio ambiente e saúde: o desafio das metrópoles. 1ed.São Paulo: Ex-Libris, 2010, v. 01, p. 46-65).

OCUPAÇÃO MANUEL CONGO

A Ocupação Manuel Congo, que completou 10 anos em 2018, é um dos poucos exemplos de como um prédio público abandonado pode ser transformado em um local de habitação popular. Antigo prédio do INSS, posteriormente transferido ao Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ), o edifício foi adquirido pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e reformado com verbas do programa Minha Casa Minha Vida Entidades.

O prédio da Alcindo Guanabara, 20, abriga 42 famílias, divididas em apartamentos de quarto e sala e dois quartos. O projeto de reforma prevê ainda espaço para geração de renda aos moradores, como restaurante, salão de beleza e café, além de uma cozinha industrial, que está sendo bancada pelos integrantes do movimento de ocupação.

Viabilizar um projeto como este, contudo, exigiu uma longa trajetória de lutas, liderada pelo Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLN). Até chegarem ao prédio atual, as famílias haviam ocupado o prédio do antigo Cine Vitória e um prédio da Receita, tendo sido removidos nas duas ocasiões. De 2007 a 2014, da aquisição do prédio ao começo das obras, que contou com assistência técnica, as famílias receberam recursos do FNHIS.

A ocupação Manuel Congo recebeu R\$ 3,8 milhões do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) Entidades. Diferente do MCMV tradicional, o programa é destinado a tornar a moradia acessível a famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

“Os moradores do Manuel Congo ocuparam um prédio que não cumpria com sua função social, por uma questão emergencial: não ter onde morar. Ao longo dos anos, pressionaram o governo para que exercesse seu papel de prover condições de moradia”. (LUCAS FAULHABER, coord. da Comissão de Política Urbana do CAU/RJ).

Outro ponto importante da ocupação Manuel Congo é a sua localização.

“O prédio não foi escolhido ao acaso. Acreditamos que morar no Centro é bom tanto para os cofres públicos, porque o governo não precisará fazer grandes investimentos em infraestrutura e mobilidade, quanto para nós trabalhadores. Aqui estamos perto de escolas, de creches, de postos de saúde e do comércio. Tem gente para adquirir o que temos para vender, assim como nossa força de trabalho. Acreditamos na ocupação do Centro como uma política urbana que deve ser empregada na Região Metropolitana”. (LURDES LOPES, coord. do Movimento Nacional de Luta por Moradia)

“O Manuel Congo no Rio, assim como outros exemplos em São Paulo, mostra que é possível recuperar esses imóveis ociosos. A requalificação desses espaços nos centros urbanos contribui para reduzir o déficit habitacional e garantir o direito à moradia. O que falta é vontade política de implantar um programa habitacional de fato”. (JEFERSON SALAZAR – presidente do CAU/RJ)

A intenção de usar este projeto como uma referência é baseada em sua função e princípios. O fator de ocupação e auto gestão se equiparam e mantém esta ocupação funcionando a mais de 10 anos, provando que ocupar, com respeito, conhecimento e perseverança, edifícios que não cumprem com seu papel social é sim possível.

Arquiteto Responsável:
Augusto César Alves
Ano:
2014



Figura: Edifício da Ocupação Manuel Congo. Fonte: CAU/RJ.

PORTO VIDA RESIDENCIAL

Porto Vida Residencial é mais um lançamento imobiliário de Apartamento no Porto Maravilha Porto Vida Residencial da construtora Odebrecht no Porto Maravilha, - RJ. O terreno do empreendimento Porto Vida Residencial está localizado na Rua General Luiz Mendes de Moraes no Porto Maravilha. Os imóveis do tipo Apartamento do Porto Vida Residencial no Porto Maravilha são de 2 e 3 quartos para a venda no lançamento, durante a obra e depois de prontos e entregues pela construtora Odebrecht. As plantas das unidades do Porto Vida Residencial são muito agradáveis e otimizadas, veja as metragens: 65 a 89 m². A construtora Odebrecht concebeu o projeto do Porto Vida Residencial pensando em detalhes como segurança, infraestrutura, modernidade, otimização de plantas e espaços, sustentabilidade e economia. Assim o lançamento do condomínio Porto Vida Residencial vai agregar qualidade de vida e bem-estar aos futuros proprietários e frequentadores.

LOCALIZAÇÃO

Rua General Luiz Mendes de Moraes, 65 – Porto Maravilha – RJ - Centro - Rio de Janeiro.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Foi dado início no Porto Maravilha o mais novo residencial com exclusividade que só a construtora Odebrecht poderia oferecer. Seriam construídos em mais de 16 mil m² de área, 35 itens de lazer e uma vista panorâmica única que só o Rio pode proporcionar aos olhos. Os apartamentos seriam construídos à altura do novo momento do Porto e de sua vida, eles foram planejados para o máximo de aproveitamento do espaço interno, insolação e ventilação. Seriam diversas opções de plantas para escolher a que mais combina com o tamanho, as necessidades e o estilo de várias famílias.

DADOS

São 7 blocos, sendo:

Bloco A – com 35 pavimentos.

Bloco B – com 23 pavimentos.

Bloco C – com 32 pavimentos.

Bloco D – com 18 pavimentos.

Bloco E – com 27 pavimentos.

Bloco F – com 33 pavimentos.

Bloco G – com 23 pavimentos.

7 terraços comuns Sky Lounge.

O EMPREENDIMENTO

1.333 Unidades Residenciais, 971 de 2 Quartos e 362 de 3 Quartos; Apartamentos de 2 Quartos com Varanda e Suíte a partir de 65m²; Apartamentos de 3 Quartos com Varanda e suíte até 89m²; 33 Lojas no Térreo para conveniência; Área central com mais de 35 itens de Lazer.

SITUAÇÃO ATUAL

As obras do imóvel não foram finalizadas. Iniciadas em 2013 para as Olimpíadas de 2016 no Rio, ele serviria como moradia provisória para atender os árbitros do evento esportivo. Porém suas obras estão estagnadas desde Setembro de 2014.



Figura: Edifício Porto Vida Residencial - Projeto. Fonte: Odebrecht.

DADOS DO TERRENO ATUALMENTE

ÁREA	19.607,38m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	7.326,00m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	50.886,00m ²
GABARITO	
• BLOCO A	8 pavimentos
• BLOCO B	9 pavimentos
• BLOCO C	5 pavimentos
• BLOCO D	3 pavimentos
• BLOCO E	11 pavimentos
• BLOCO F	8 pavimentos
• BLOCO G	5 pavimentos
POTENCIAL CONSTRUTIVO ATUAL	670 unidades
POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO	1.750 unidades

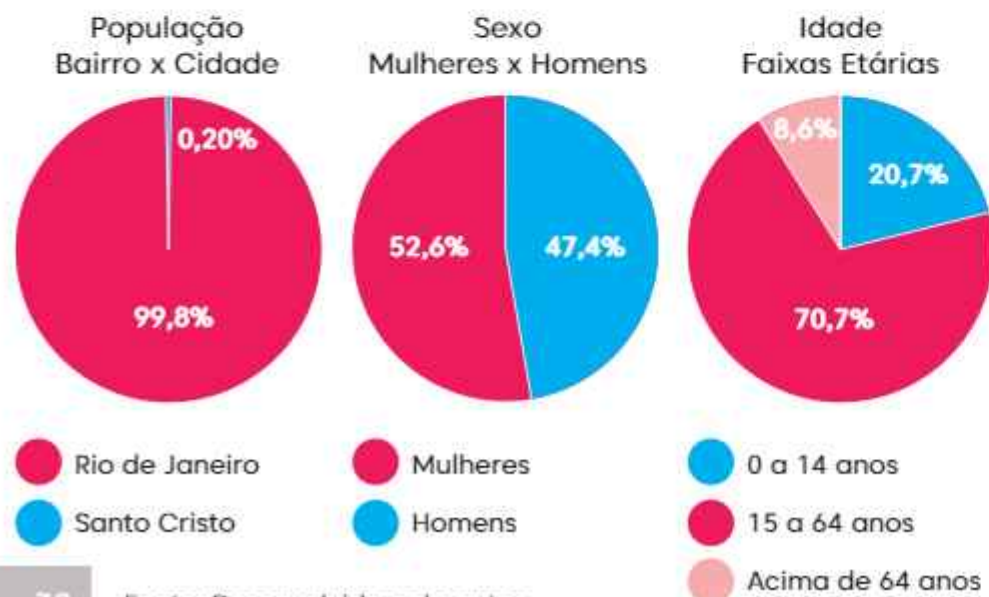


Figura: Imagem aérea do terreno atualmente. Fonte: Google Earth.

A área de projeto escolhida localiza-se no bairro Santo Cristo, na cidade do Rio de Janeiro, onde o mesmo tem o uso residencial como predominante, mesmo a maioria dos imóveis estejam sem uso ou abandonados. É um bairro já consolidado por ser um dos mais antigos da cidade, apresentando uma grande diversidade de usos. Sua população é cerca de 12.300 habitantes, se colocando em 125º bairro mais populoso da cidade do Rio, onde representa apenas 0,20% de sua população total segundo IBGE.

Sua população é dividida entre 6.483 mulheres (52,6%) e 5.847 homens (47,4%). Do total de 12.300, 70,7% tem de 15 a 64 anos, 20,7% está abaixo dos 14 anos e 8,6% está acima dos 65 anos. (CENSO, 2010).

COMPARATIVO DOS DADOS OBTIDOS



Da área de projeto, pode-se verificar a incidência de pontos comerciais e de serviços de atendimento que ficam próximos ao terreno. A maior concentração de movimento fica na Rua General Luís Mendes de Moraes, onde a circulação de ônibus é constante nos dois sentidos da via. Além do transporte viário, em frente ao terreno está localizado o Terminal do VLT - Praia Formosa, cujo tem acesso as linhas 1 (Praça XV) e 2 (Santos Dumont), facilitando o transporte local.

Todo o bairro usufrui de infraestrutura básica (água, energia elétrica, rede de esgoto, telefonia e asfalto).

Há também pouca circulação de pessoas vindas de outras regiões; a maioria que usa o espaço urbano mora no local ou nas proximidades.

A paisagem urbana observada é pouco uniforme, com alta variação de gabarito, variando do 1º ao 30º pavimento. A presença de alguns galpões de até 2 pavimentos prevalece na área de estudo; o edifício abandonado do Hotel Nacional Inn tem cerca de 30 pavimentos, sendo o edifício mais alto da região; o terreno escolhido possui estruturas de concreto de até 11 pavimentos, configurando um gabarito acima da média da região, porém ainda dentro dos conformes urbanísticos da área, segundo o PAA 12.242, estabelecido em 2014.

As quadras apresentam certa regularidade em seu traçado com lotes que variam entre 10 e 20 metros de testada com 35 a 40 metros de profundidade. Os lotes mais novos apresentam grande distinção com os antigos, onde suas dimensões são irregulares porém já respeitam as normas urbanísticas de afastamento do local.



Foto: Gabriel Mello.

A topografia é uniforme e há pouca arborização nas calçadas. Há uma grande incidência de áreas vazias nos terrenos industriais e institucionais.

Os imóveis do local apresentam uma qualidade ruim de conservação, abandono e degradação. Salvam-se os que foram reformados recentemente.

Há pouco espaço para lazer ou outras atividades similares. Os moradores utilizam o Boulevard Olímpico como ponto de encontro social e caminhadas durante o dia, por falta de equipamentos no entorno imediato e ausência de praças.

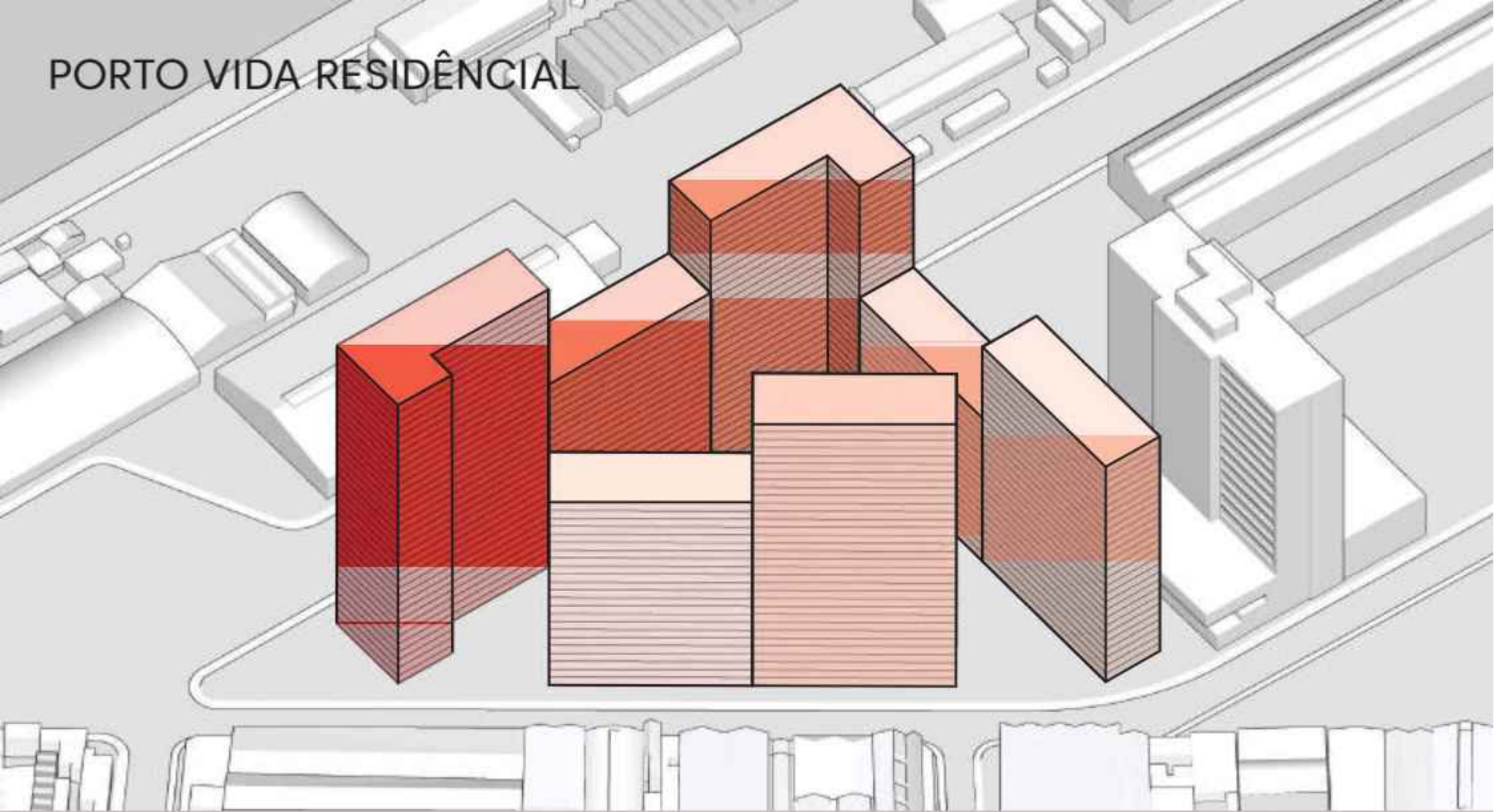
Utilizam também os bares do bairro, apresentando um espaço sem vida urbana integrada a pontos de comércio locais, não apresentando nenhum equipamento que configure maior atração para a população.

FOTO INTERNA - TERRENO ATUAL





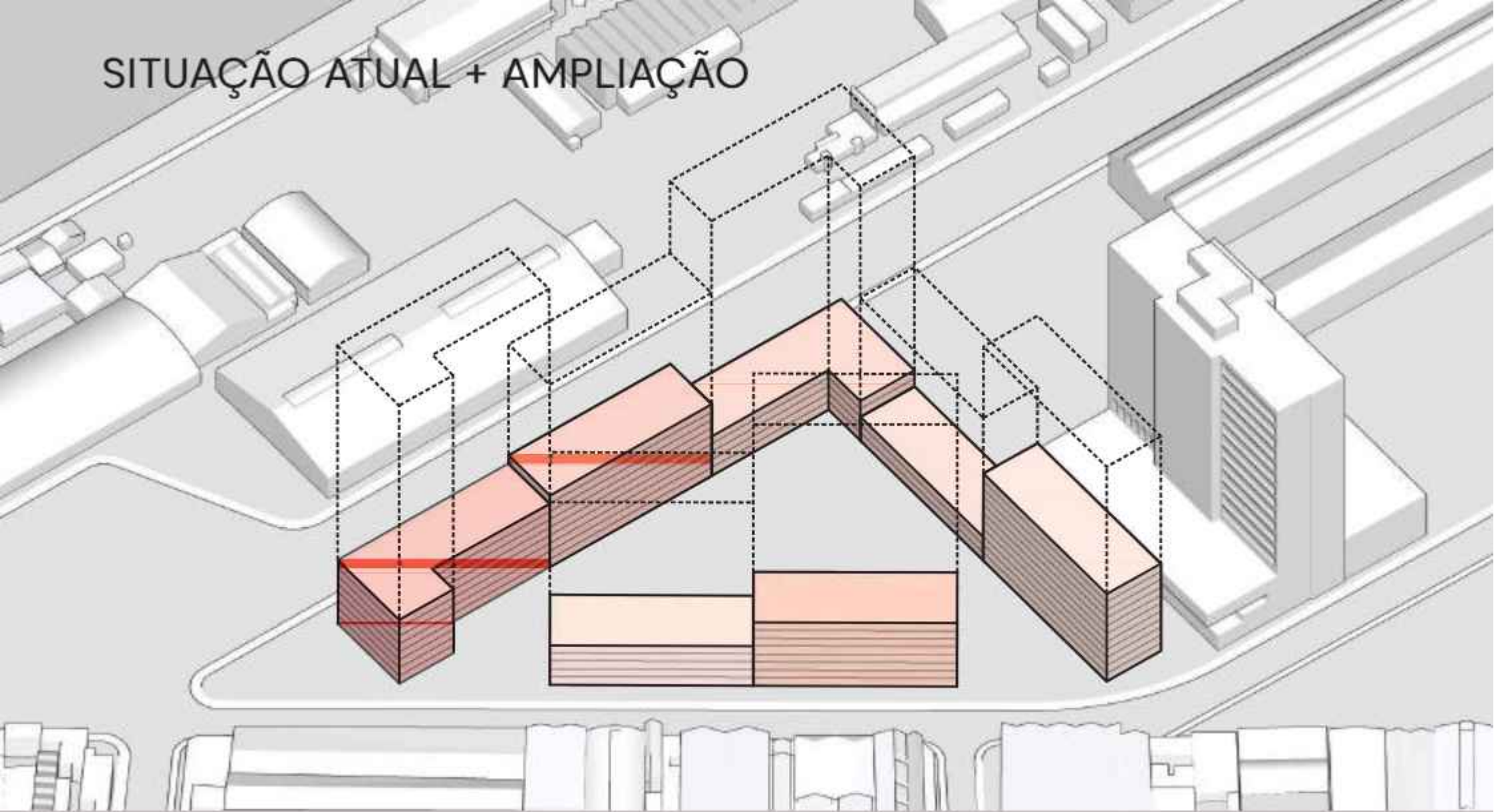
PORTO VIDA RESIDENCIAL



Potencial construtivo máximo, referente ao Projeto Porto Vida Residencial = 3.340 unidades de até 49m².

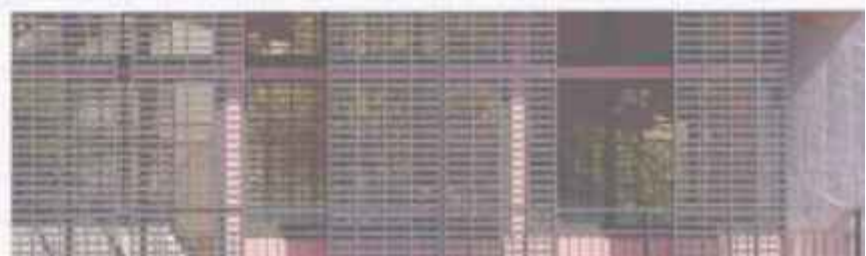
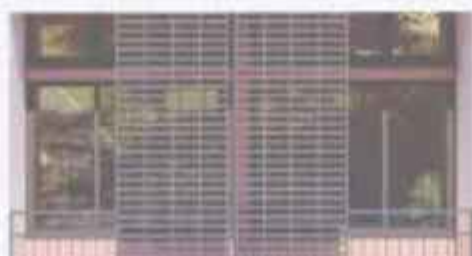
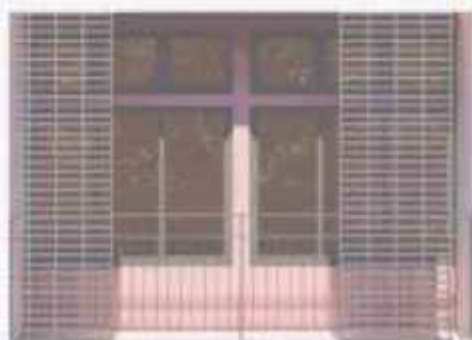
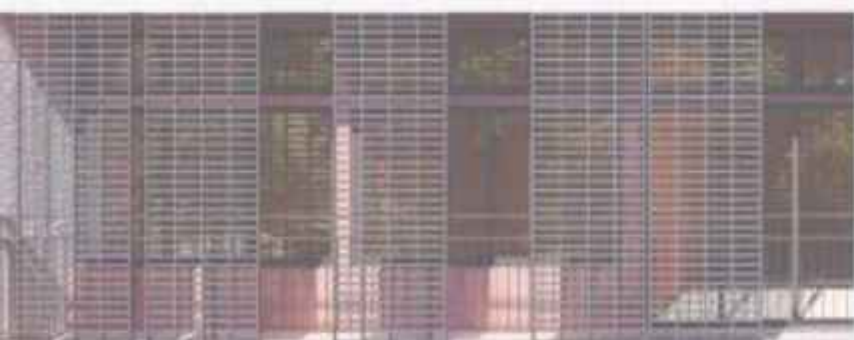
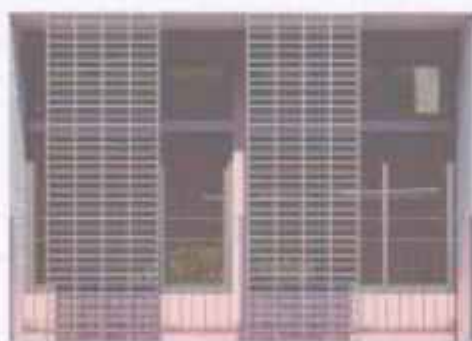
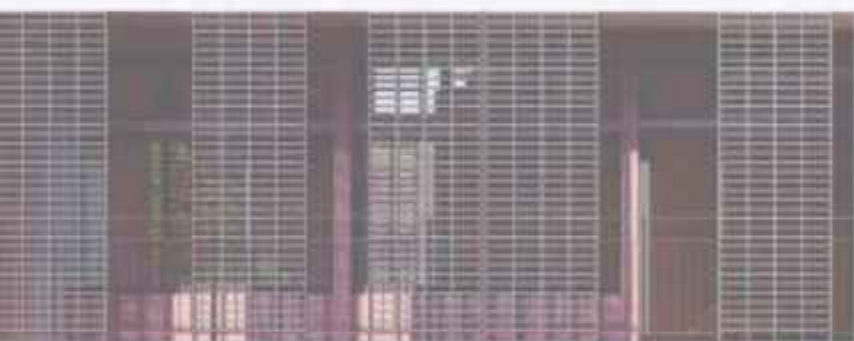
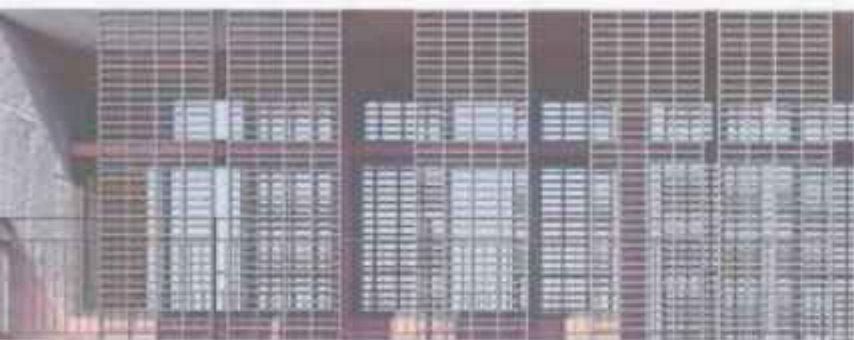
BLOCO A	BLOCO B	BLOCO C	BLOCO D	BLOCO E	BLOCO F	BLOCO G
1.188m ²	972m ²	1.278m ²	972m ²	972m ²	972m ²	972m ²
35 pavimentos	23 pavimentos	32 pavimentos	18 pavimentos	27 pavimentos	33 pavimentos	23 pavimentos

SITUAÇÃO ATUAL + AMPLIAÇÃO



Potencial construtivo utilizado = 757 unidades de até 49m², com possível ampliação de mais 2.583 unidades de até 49m².

BLOCO A 1.188m ² 8 pavimentos	BLOCO B 972m ² 9 pavimentos	BLOCO C 1.278m ² 5 pavimentos	BLOCO D 972m ² 3 pavimentos	BLOCO E 972m ² 11 pavimentos	BLOCO F 972m ² 8 pavimentos	BLOCO G 972m ² 5 pavimentos
---	---	---	---	--	---	---







MEMORIAL DESCRITIVO

O projeto do Conjunto Re+Habitar trata-se de um conceito projetual que visa a redução do déficit habitacional que está em constante crescimento no país. Reformando, reciclando e readequando o presente imóvel abandonado, foi possível a criação de 757 unidades habitacionais de até 49m² cada, com possibilidade de ampliação para até 3.340 unidades em um terreno de 19.607,38m², localizado na Rua General Luís Mendes de Moraes, número 68, em Santo Cristo, RJ.

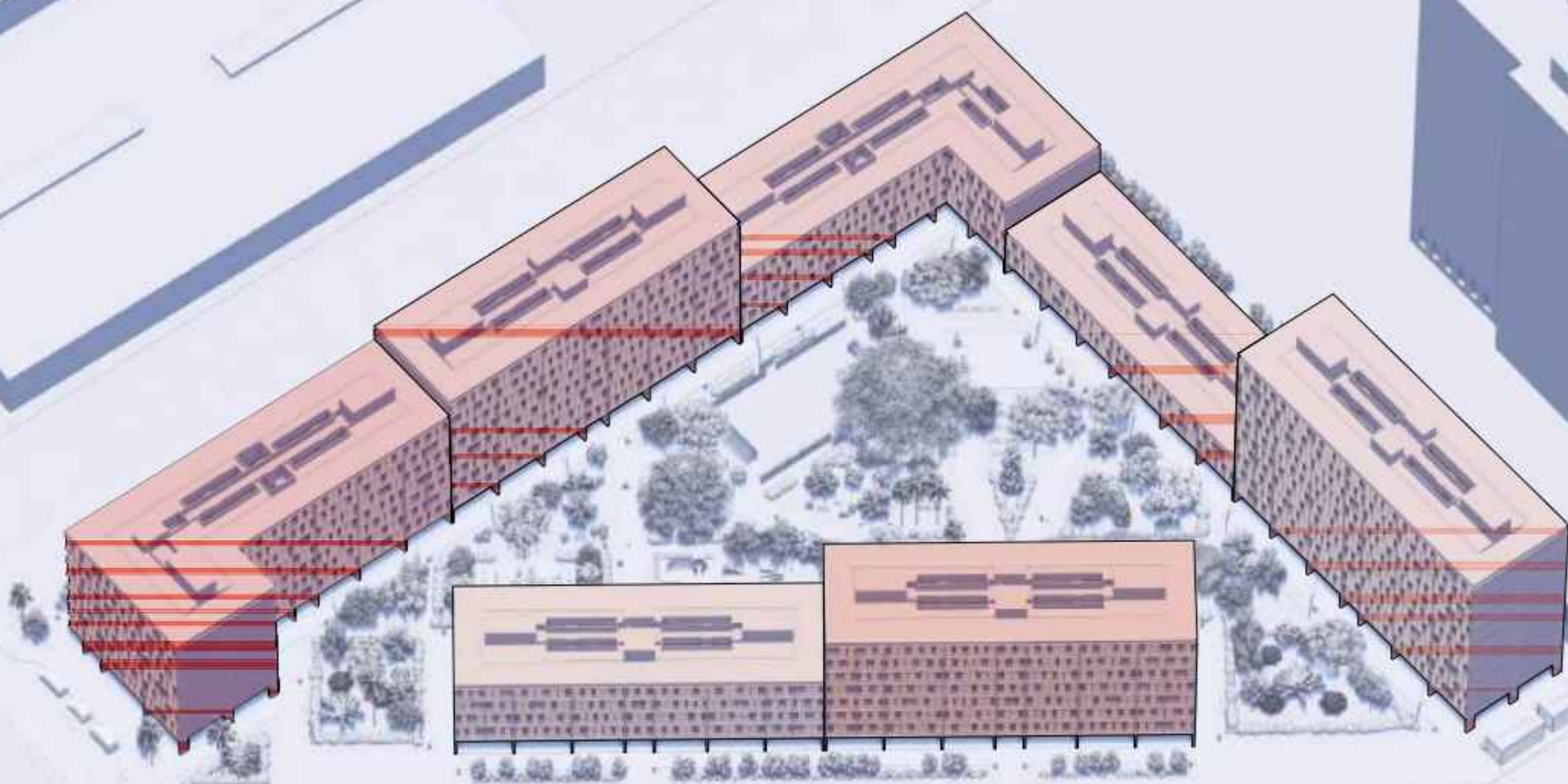
O método construtivo utilizado foi de vedação de alvenaria convencional, tanto para as vedações internas quanto as externas. Visando o melhor conforto ambiental dentro de cada unidade, a fachada foi recuada cerca de um metro para que as próprias sacadas gerem uma proteção do sol dentro das unidades. Além do recuo das fachadas, painéis moveis estão fixados junto a base dos guarda corpos. Prismas internos criados a partir de aberturas e vãos nas lajes existentes possibilitam a iluminação e ventilação de forma zenital, que em conjunto com as janelas em bandeira, tanto na fachada quanto na divisão interna das unidades, possibilitam uma ventilação cruzada constante em todos os edifícios.

Tendo como referência projetual o antigo projeto Porto Vida Residencial, que ali seria executado, e a ocupação Manuel Congo do Centro do Rio, o edifício foi projetado com todo o seu térreo comercial e os pavimentos a cima residenciais, visando a autogestão. O comércio no térreo é dividido em boxes (com o aluguel mais barato) facilitando assim o acesso ao emprego e geração de renda para os moradores, e também trás movimen-

to e vitalidade ao conjunto, em conjunto com os equipamentos instalados na área central, evitando a geração de espaços desertos e inseguros. Além do comércio também foi determinado uma área de 660m² para a criação de uma creche, que poderá atender tanto os moradores do conjunto quanto a população do entorno.

A implantação consiste em 7 blocos com de 3 à 11 pavimentos, onde cada um possui a mesma forma com pouca variação na divisão interna. A fim de atender diferentes grupos familiares foram projetadas quatro tipologias de grupo familiar, sendo o tipo 1 e o tipo 2 para de uma a duas pessoas, o tipo 3 de três a quatro pessoas e o tipo 4 de quatro a cinco pessoas. O tipo 1 possui um ambiente para estar e dormitório, uma cozinha com área de serviço e um banheiro; tipo 2 possui um ambiente de dormitório e banheiro; o tipo 3 possui dois ambiente de dormitório, um de estar, uma cozinha com área de serviço e um banheiro; o tipo 4 possui três ambiente de dormitório, um de estar, uma cozinha com área de serviço e um banheiro. Todas as unidades tipo possuem também uma sacada, que como mencionado anteriormente funciona como amparo para a luz solar melhorando assim o conforto de cada uma.

CONJUNTO HABITACIONAL RE+HABITAR



BLOCO A
1.188m²
8 pavimentos
133 un. hab.

BLOCO B
972m²
9 pavimentos
144 un. hab.

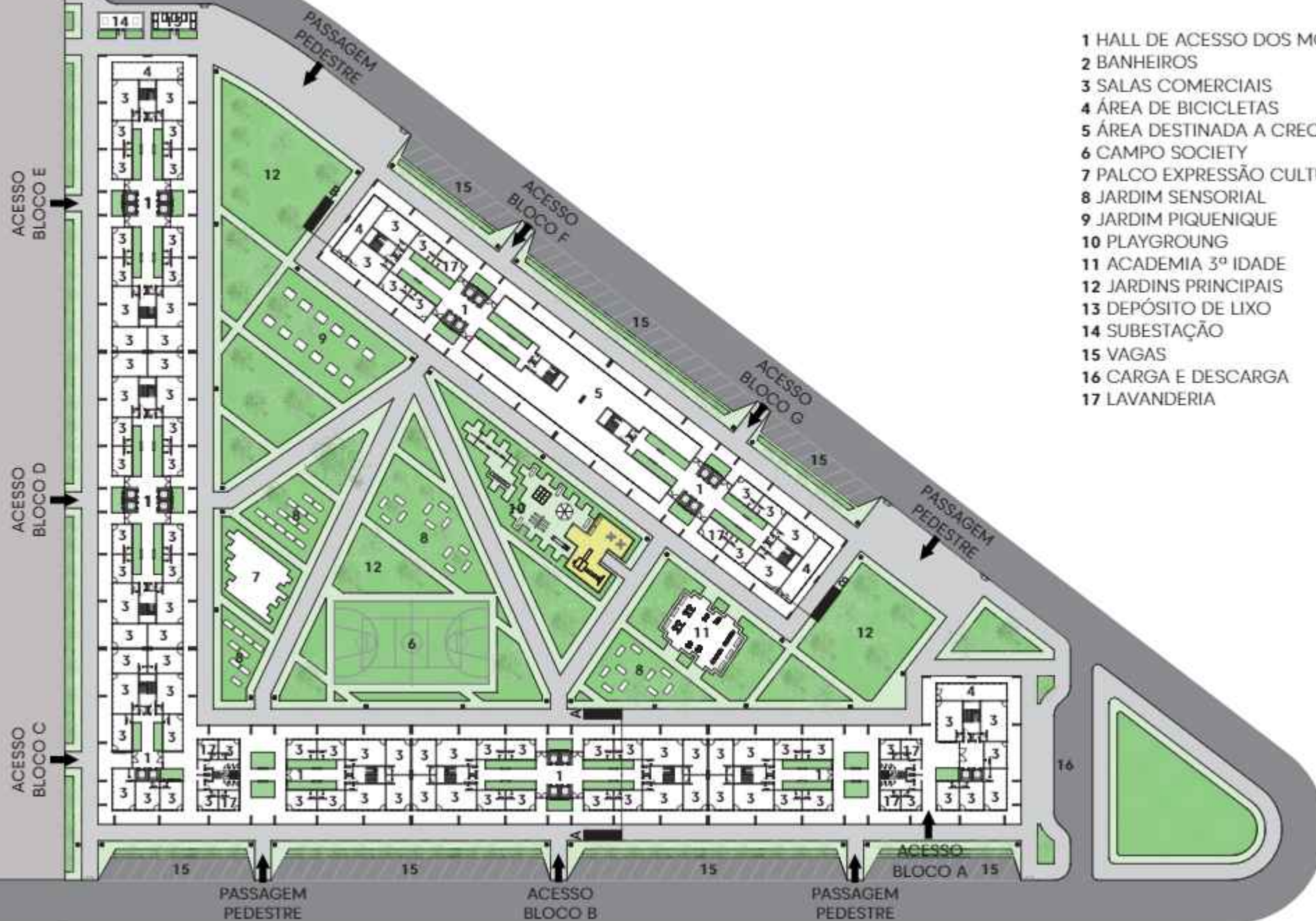
BLOCO C
1.278m²
5 pavimentos
80 un. hab.

BLOCO D
972m²
3 pavimentos
32 un. hab.

BLOCO E
972m²
11 pavimentos
160 un. hab.

BLOCO F
972m²
8 pavimentos
128 un. hab.

BLOCO G
972m²
5 pavimentos
80 un. hab.



- 1 HALL DE ACESSO DOS MORADORES
- 2 BANHEIROS
- 3 SALAS COMERCIAIS
- 4 ÁREA DE BICICLETAS
- 5 ÁREA DESTINADA A CRECHE/ESCOLA
- 6 CAMPO SOCIETY
- 7 PALCO EXPRESSÃO CULTURAL
- 8 JARDIM SENSORIAL
- 9 JARDIM PIQUENIQUE
- 10 PLAYGROUND
- 11 ACADEMIA 3ª IDADE
- 12 JARDINS PRINCIPAIS
- 13 DEPÓSITO DE LIXO
- 14 SUBESTAÇÃO
- 15 VAGAS
- 16 CARGA E DESCARGA
- 17 LAVANDERIA

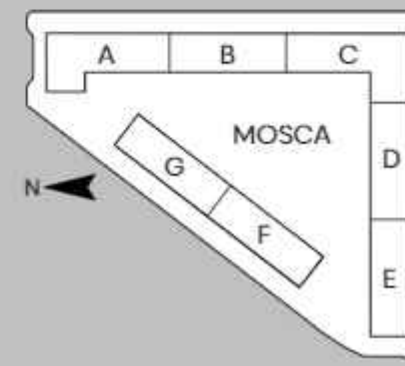
PLANTA TÉRREO BLOCO A - HUMANIZADA



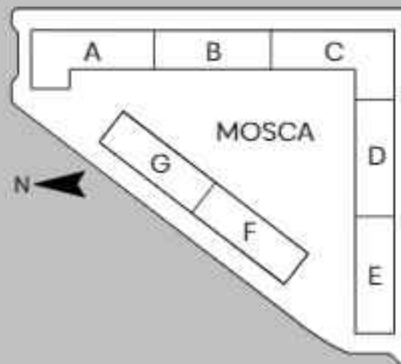
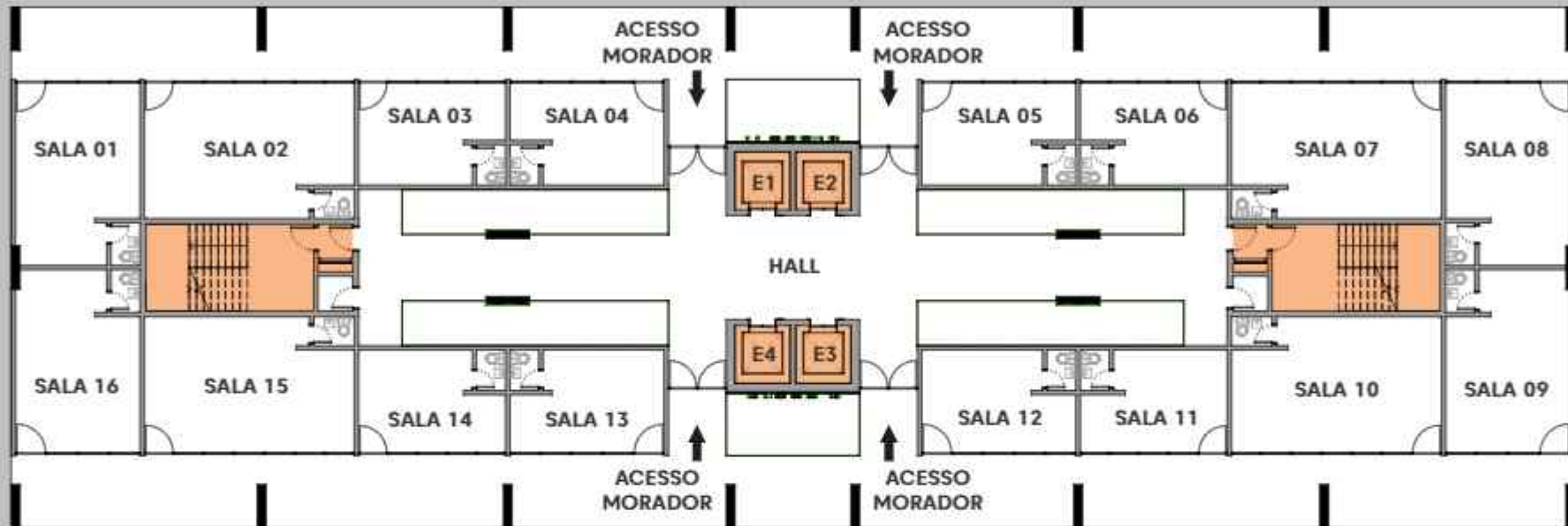
-----> FLUXO DO EXTERNO
PARA O INTERNO

JARDIM

CIRCULAÇÕES VERTICAIS

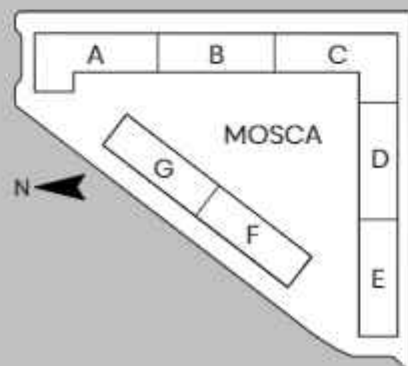
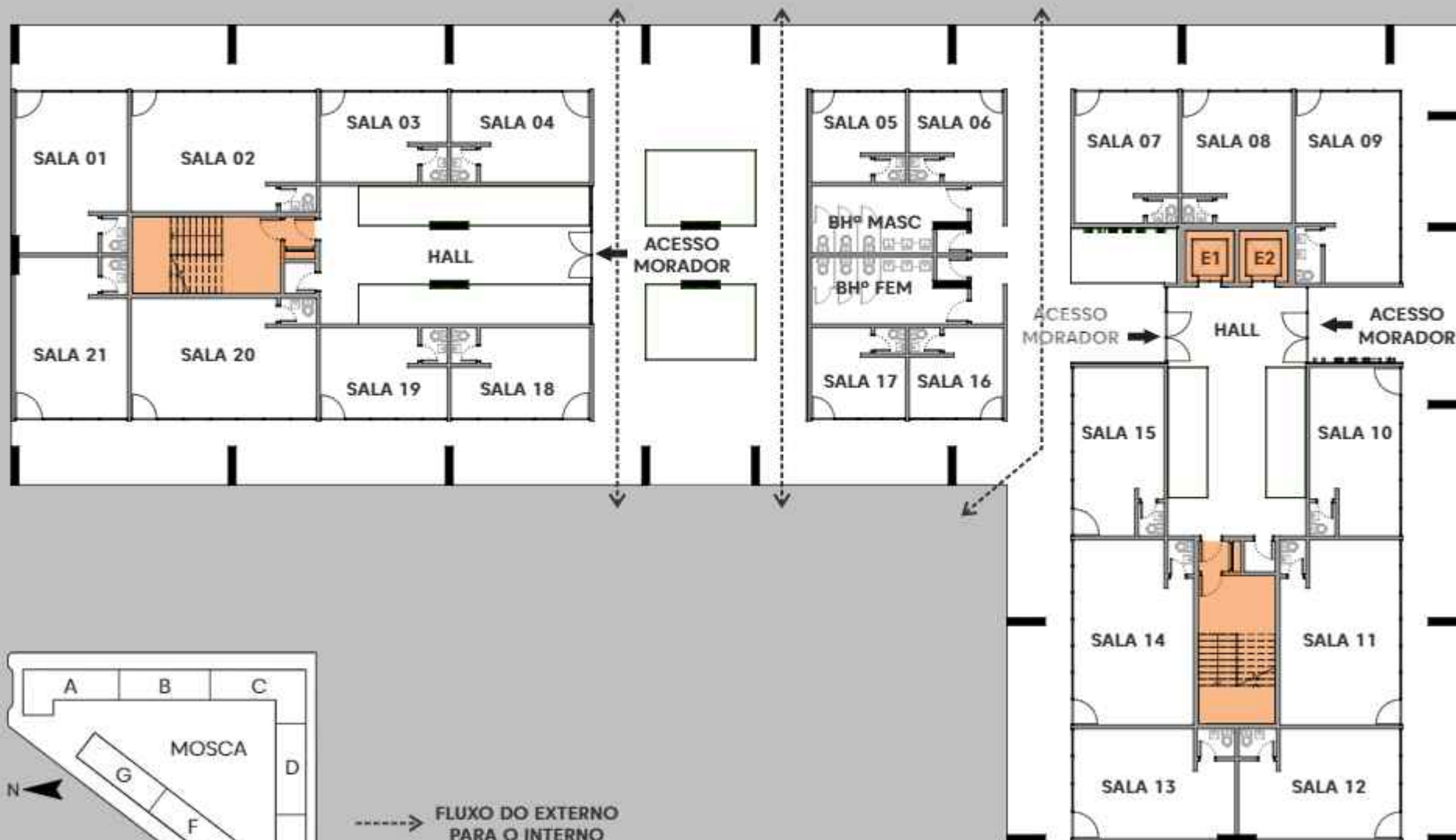


PLANTA TÉRREO BLOCO B,D,E,F,G - HUMANIZADA



JARDIM 
CIRCULAÇÕES VERTICAIS 

PLANTA BAIXA BLOCO C - HUMANIZADA

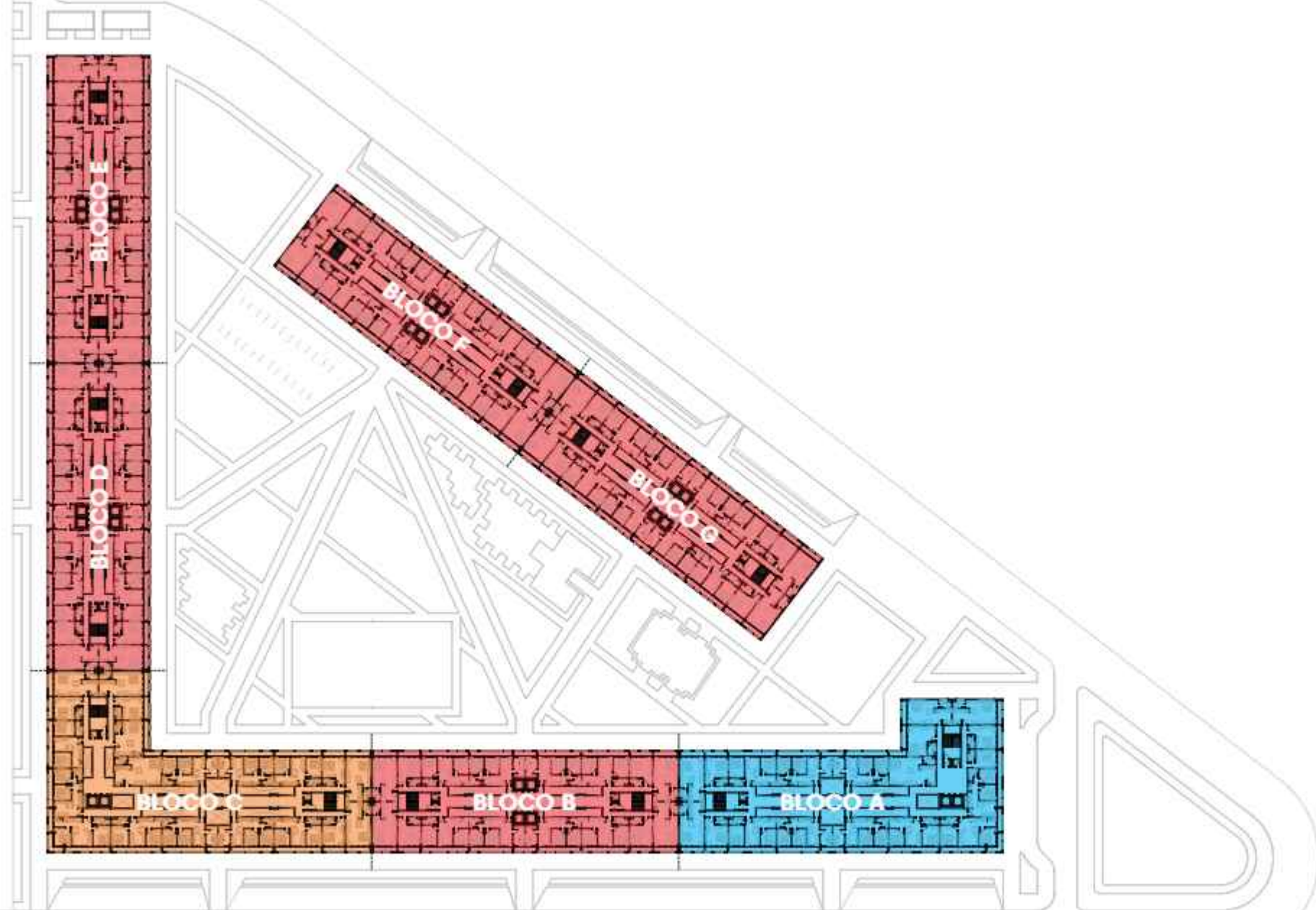


- > FLUXO DO EXTERNO PARA O INTERNO
- JARDIM
- CIRCULAÇÕES VERTICAIS

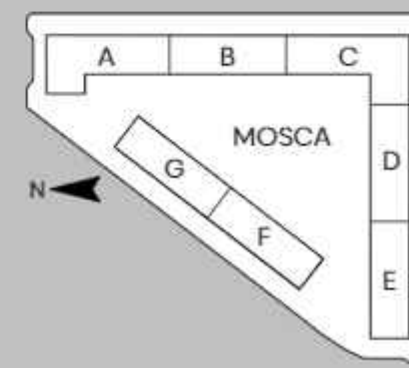
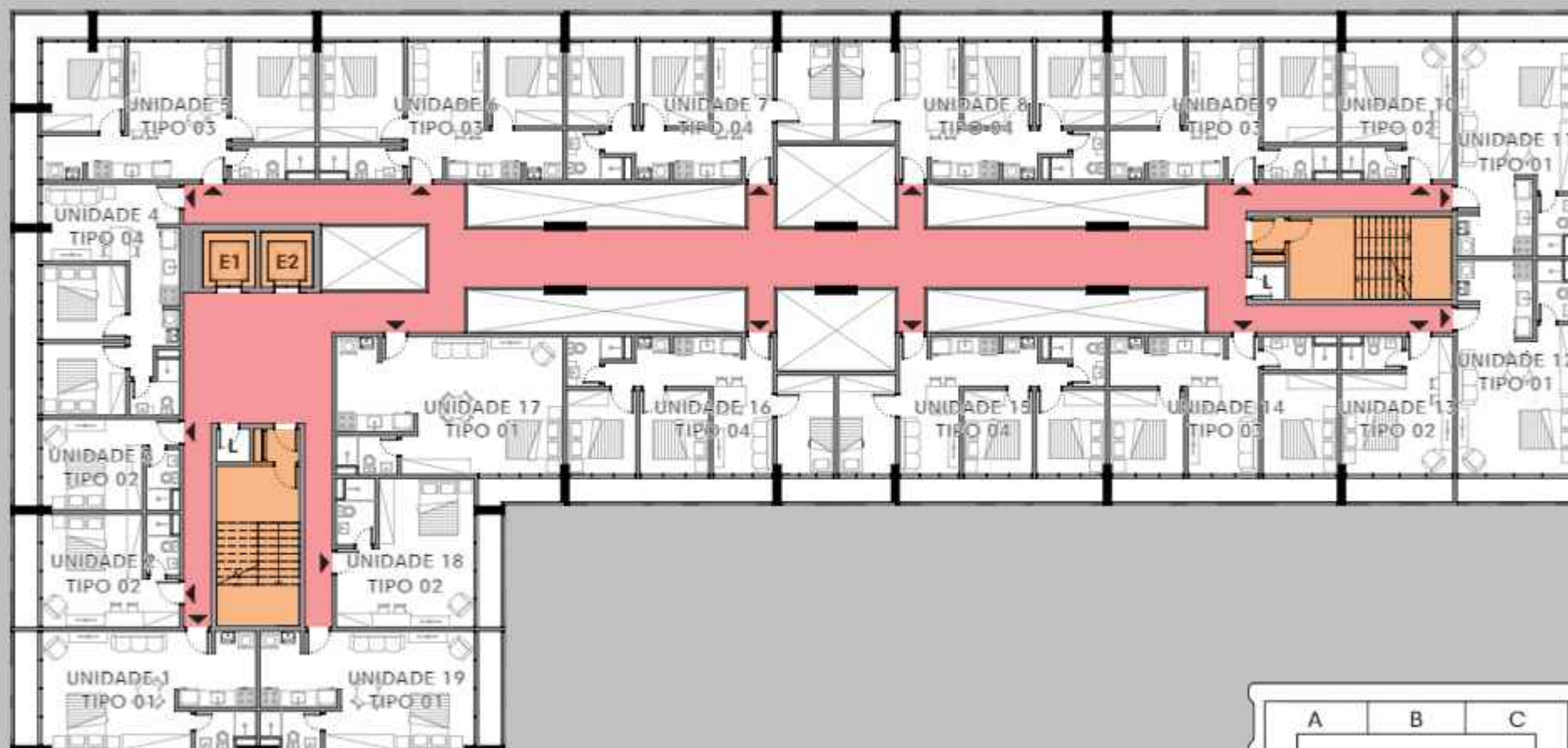


PLANTA DOS BLOCOS TIPO

0 10 25 50



PLANTA BAIXA BLOCO A - HUMANIZADA



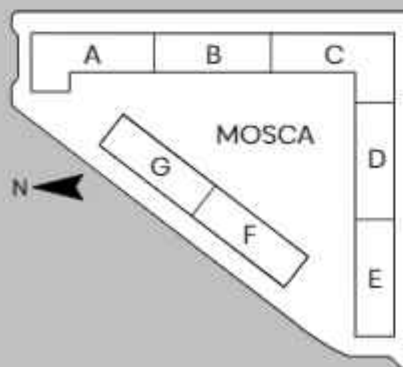
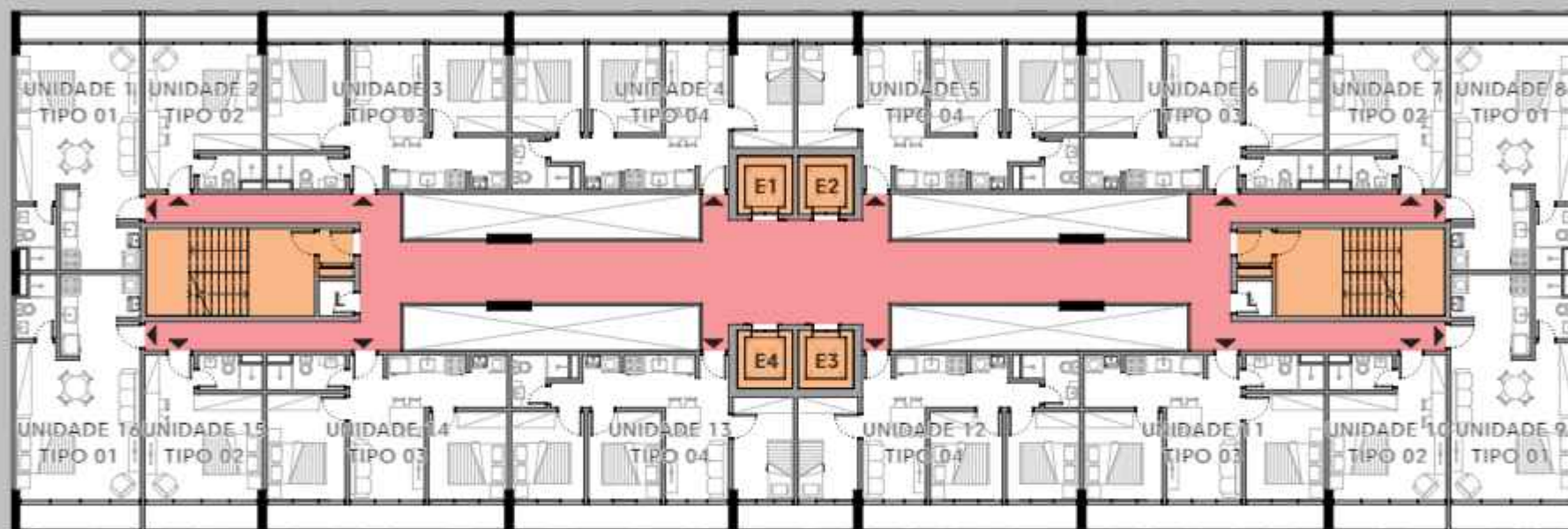
▲▼↔ ACESSOS

■ CIRCULAÇÕES COMUNS

■ CIRCULAÇÕES VERTICAIS

PLANTA BAIXA BLOCO B,D,E,F,G - HUMANIZADA

0 1 3 5 10 20

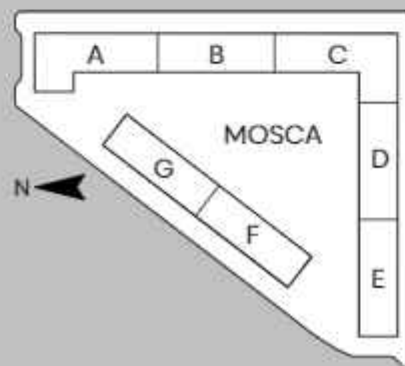


ACESSOS ▲▼↔

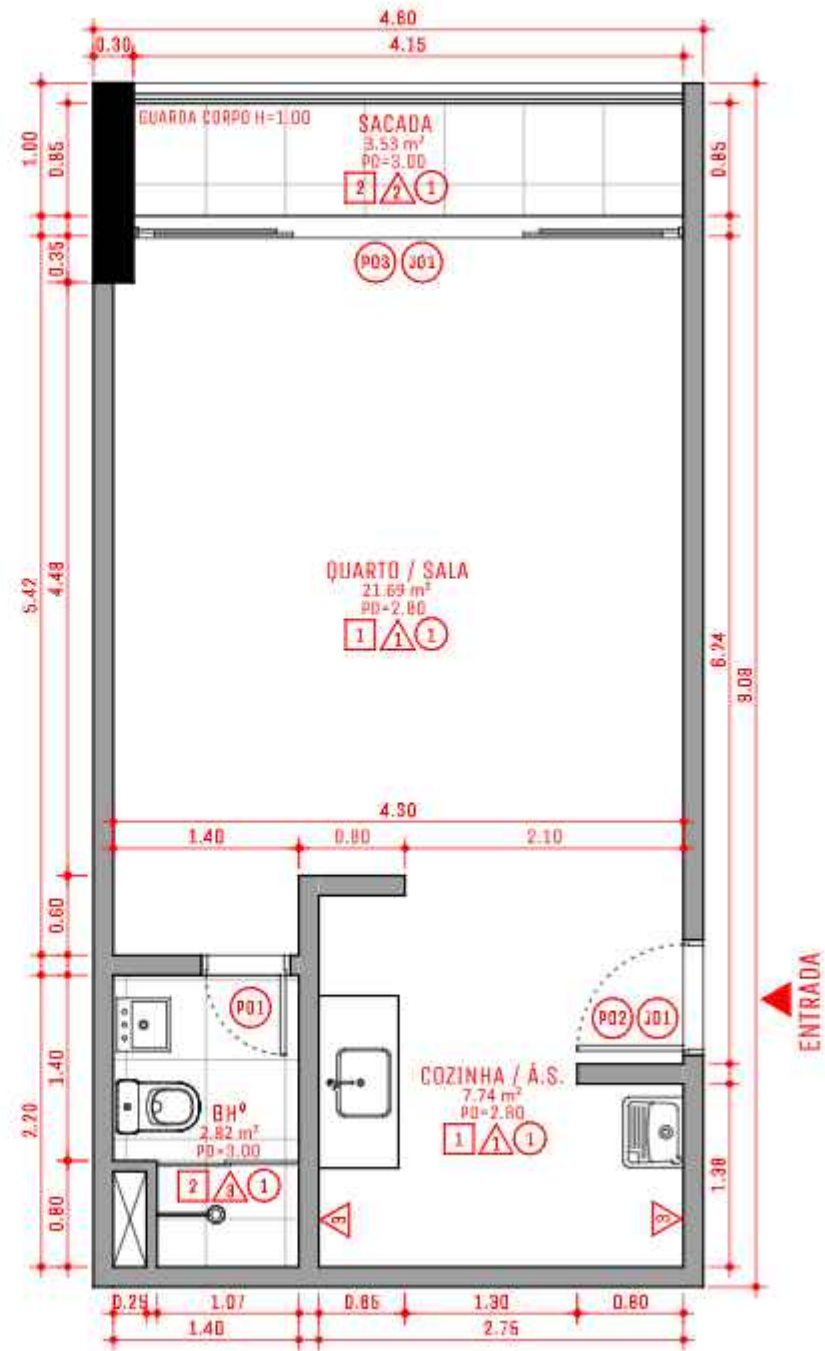
CIRCULAÇÕES COMUNS

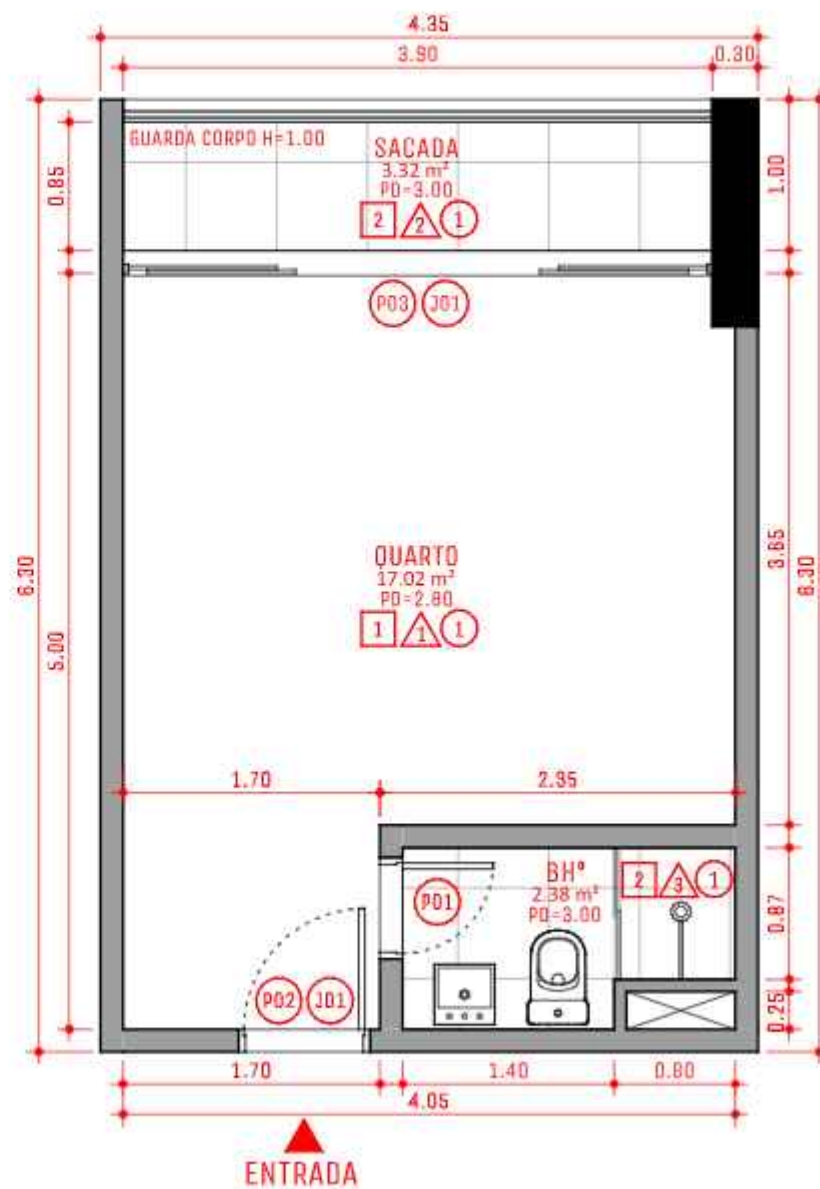
CIRCULAÇÕES VERTICAIS

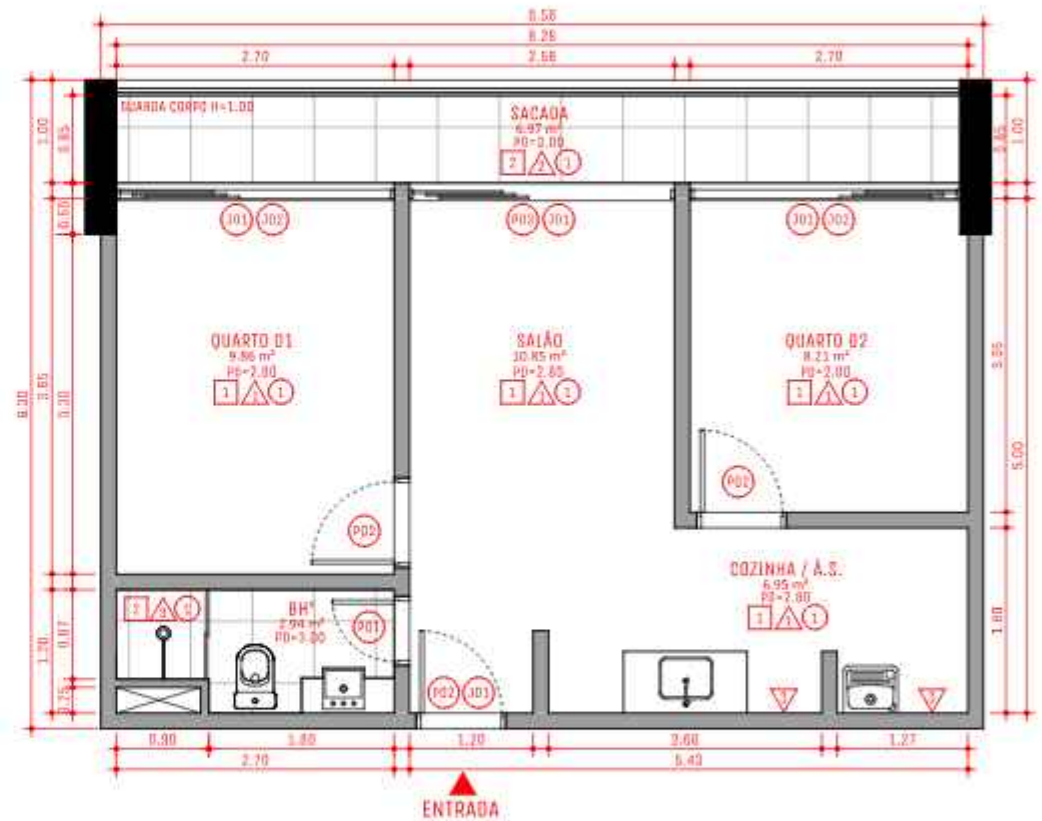
PLANTA BAIXA BLOCO C - HUMANIZADA

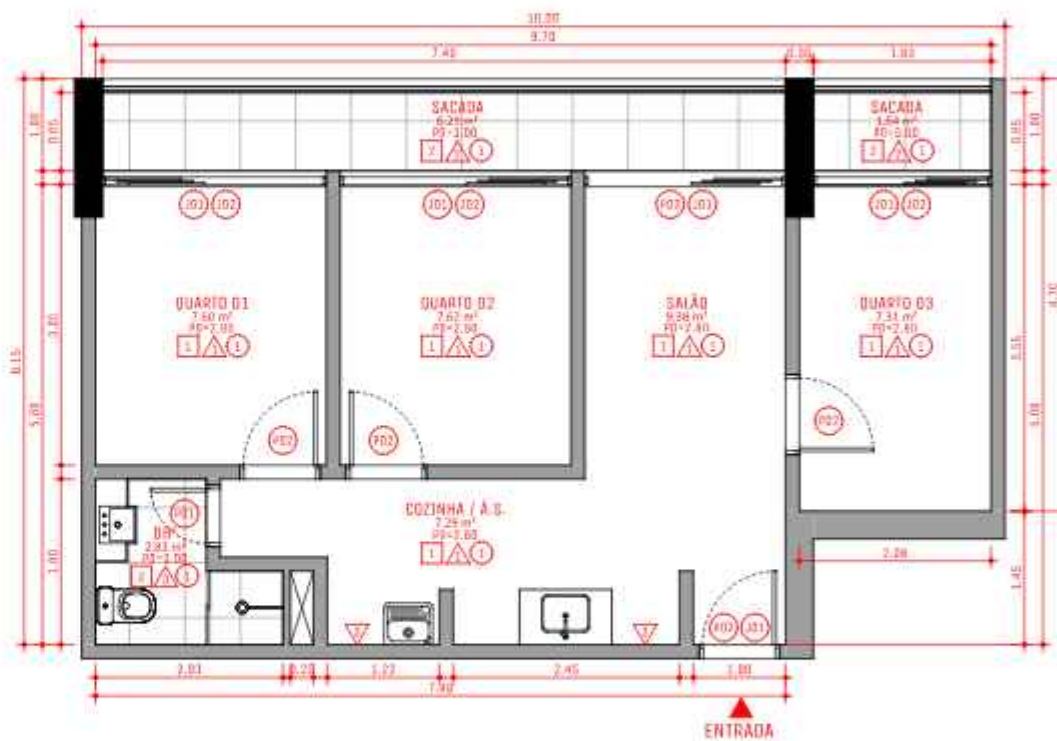


- ▲▼◀▶ ACESSOS
- CIRCULAÇÕES COMUNS
- CIRCULAÇÕES VERTICAIS









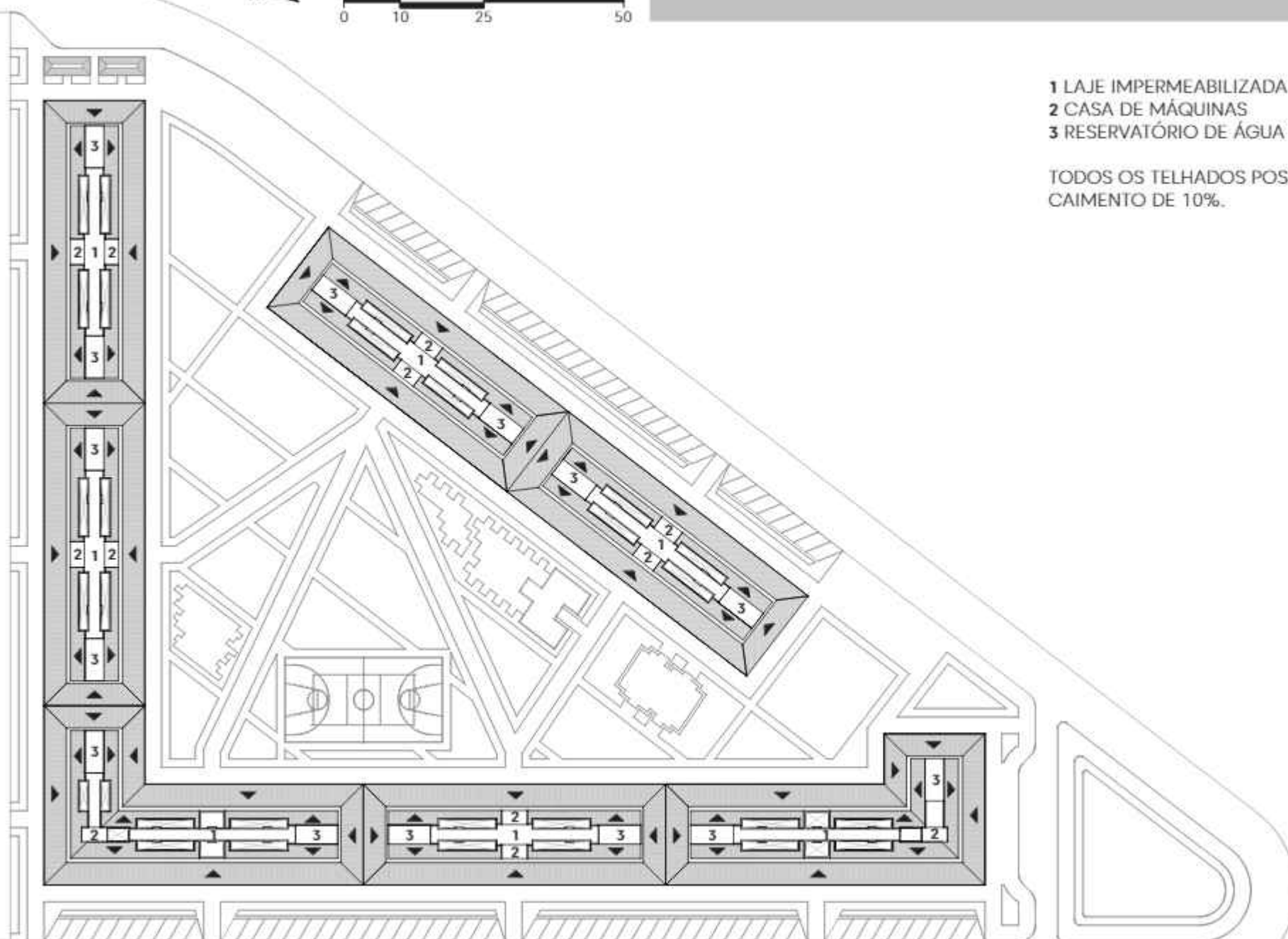


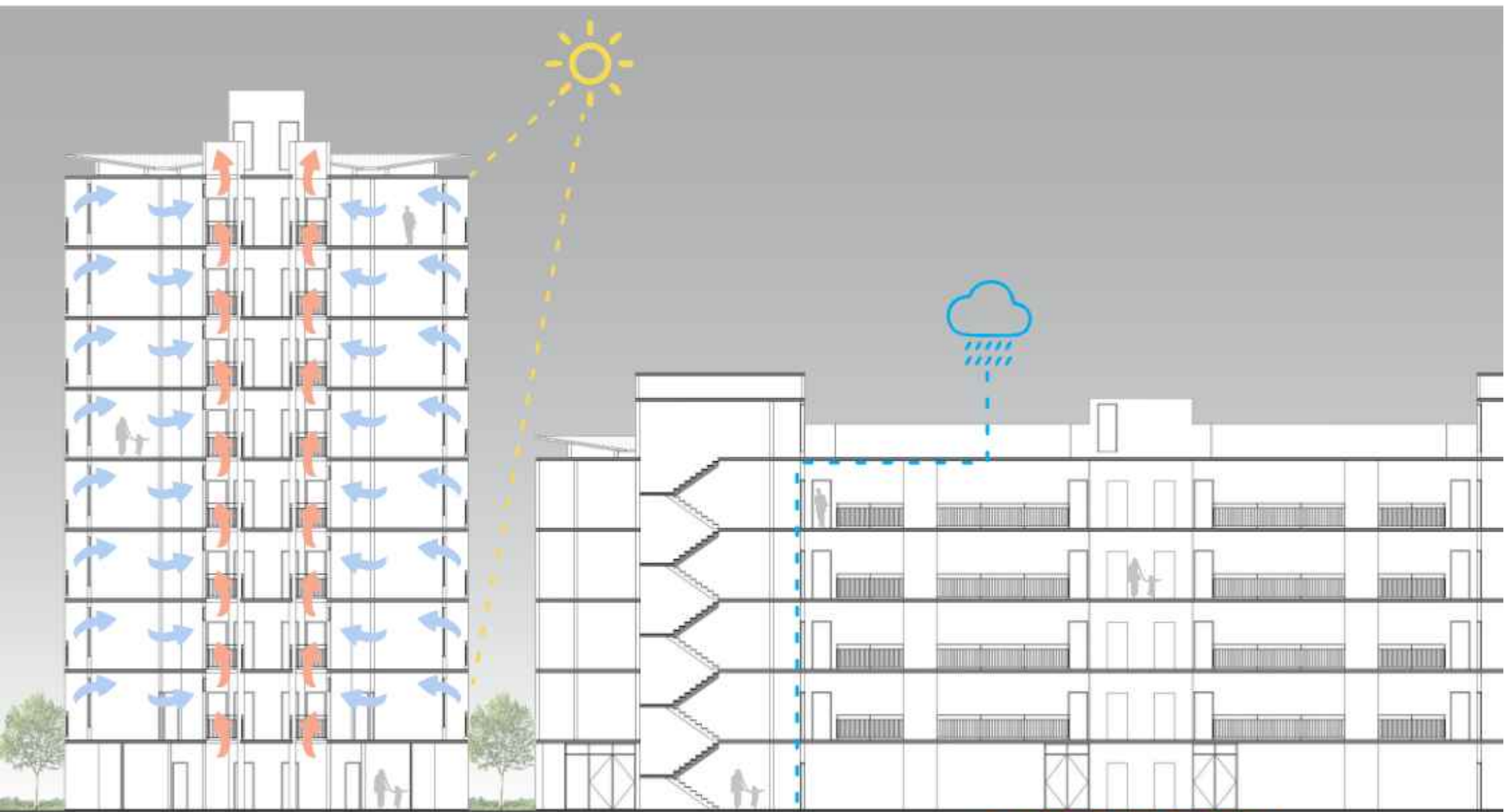
PLANTA DE COBERTURA

0 10 25 50

- 1 LAJE IMPERMEABILIZADA
- 2 CASA DE MÁQUINAS
- 3 RESERVATÓRIO DE ÁGUA

TODOS OS TELHADOS POSSUEM
CAIMENTO DE 10%.

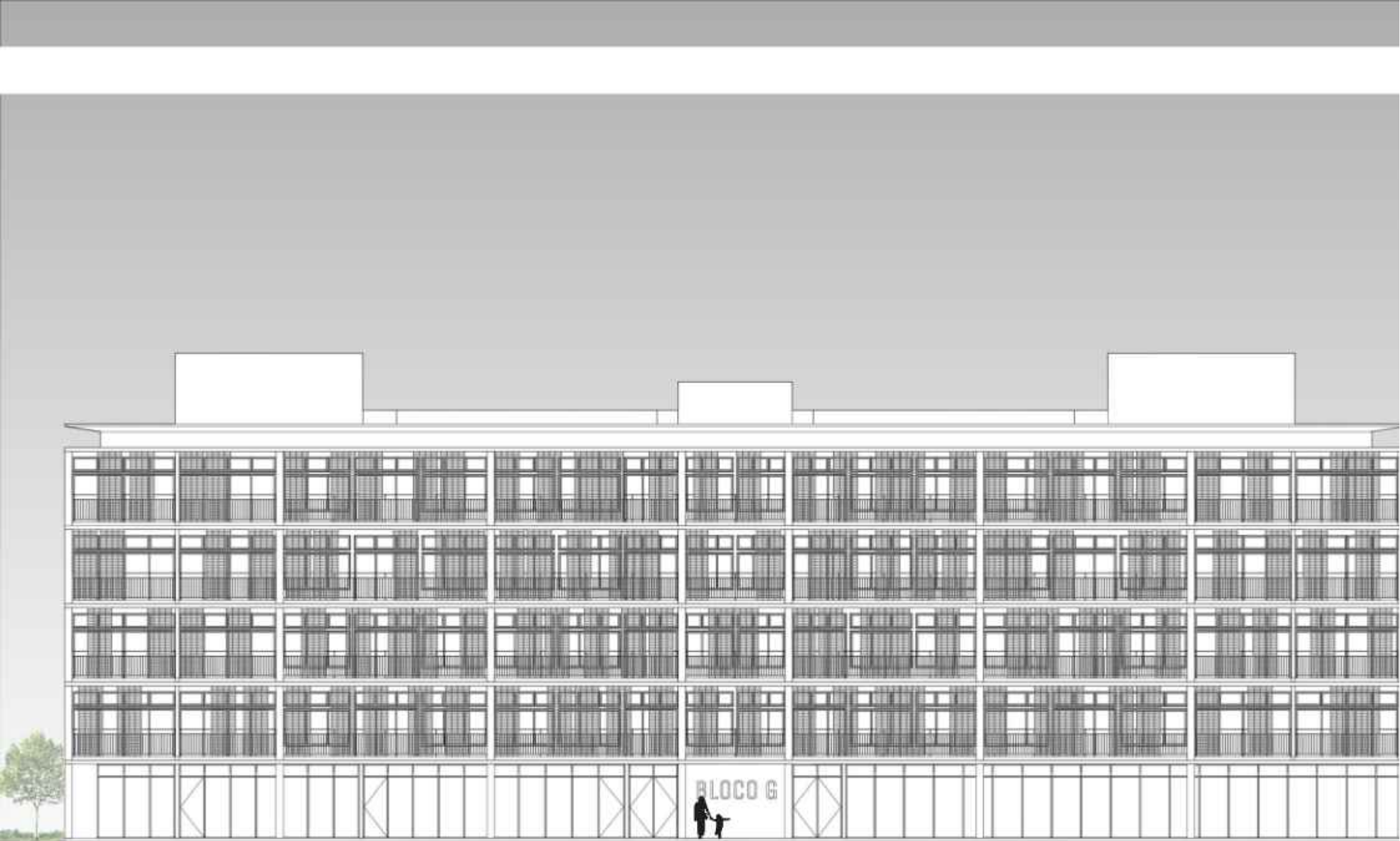




CORTE AA

CORTE AA' E BB'





FACHADA



















BIBLIOGRAFIA

BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

CHOAY, Françoise. O Urbanismo. São Paulo: Perspectiva, 2000.

DIGIACOMO, Mariuzza Carla. Estratégias de Projeto para Habitação Social Flexível. Florianópolis, 2004, Dissertação de Mestrado - Arquitetura e Urbanismo, UFSC.

GOHN, Maria da Glória. Movimentos Sociais e luta pela moradia. São Paulo: Edições Loyola, 1991.

GOHN, MARIA DA GLÓRIA. 500 anos de lutas sociais no Brasil. Rec. Mediações, Londrina, V.5, nº1, pag. 11 – 40, jan./jun. 2011

HELENE, Diana Ramos. Todo espaço mal utilizado será ocupado. UNICAMP, Campinas, 2005.

MARICATO, Erminia. Brasil, Cidades Alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARICATO, E.; OGURA, A.; COMARÚ, F. A. Crise urbana, produção do habitat e da doença. In: SALDIVA, P.; VORMITTAG, E.M.P. (Org.). Meio ambiente e saúde: o desafio das metrópoles. 1ed.São Paulo: Ex-Libris, 2010, v. 01, p. 46-65

MOTTA, Luana Dias. A questão da habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade. São Paulo, 2017.

SANTOS, Milton. A Natureza do espaço. São Paulo: Editora Usp, 2002.

SANTOS, Milton. O espaço do cidadão. São Paulo: Studio Nobel, 2000.

TREVIASAN, RICARDO. Estudo de viabilidade econômica de empreendimentos imobiliários. 2. Ed. 2017.

VILLAÇA, F. J. M. A Pesquisa do Uso da Terra e sua Aplicação em Planos Locais Integrados. Revista Arquitetura, nº 71, Rio de Janeiro, RJ., p. 14 – 21

VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo: Global Editora, 1986.

