

ZEIS como instrumento de promoção da Habitação Social: experiência do primeiro Ateliê de Projetos no ensino de Arquitetura

Guidelines for submitting papers to the 9th Seminar ZEIS as an instrument for the promotion of Social Housing: experience of the first Workshop of Projects in the teaching of Architecture

Directrices para la presentación de ZEIS como instrumento de promoción de la Vivienda Social: experiencia del primer Taller de Proyectos en la enseñanza de Arquitectura

MUNIZ, Andreia Fernandes Muniz

Mestrado em Engenharia Civil, Universidade Vila Velha, andreia.muniz@uvv.br

SOUZA, Ana Dieuzeide Santos

Mestrado em Engenharia Civil, Universidade Vila Velha, ana.souza@uvv.br

CUNHA, Clóvis Aquino Freitas

Mestrado Profissional em Segurança Pública, Universidade Vila Velha, clovis.aquino@uvv.br

RESUMO

A criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) é um importante instrumento para a viabilização do acesso à terra urbanizada pelos mais pobres e também para a produção da habitação de interesse social. A Lei nº 11.977 de 2009 que regulamentou o Programa Minha Casa Minha Vida define ZEIS como “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”. São zonas que integram o perímetro urbano e devem possuir infraestrutura e serviços urbanos ou permitir a viabilidade de sua implantação. Neste contexto, este artigo apresenta a experiência do ensino da temática da habitação de interesse social na disciplina de Ateliê de Projetos I do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Vila Velha/ES/Brasil, cuja metodologia é aplicada à elaboração de projetos integrados de arquitetura, urbanismo e paisagismo em uma área de interesse social, tendo como fundamentação teórica conceitos relativos à proposta de criação de ZEIS em área consolidada, parcelamento do solo, tipologias habitacionais e habitação flexível evolutiva. Como produtos, os alunos desenvolvem os projetos de um loteamento destinado a moradia social, um parque linear e a proposta de uma tipologia habitacional que possa se adequar a um perfil familiar de baixa renda.

PALAVRAS-CHAVES: Habitação Social, Zonas Especiais de Interesse Social, Metodologia.

ABSTRACT

The creation of Special Zones of Social Interest (ZEIS) is an important instrument for the viability of access to urbanized land by the poorest and also for the production of housing of social interest. Law No. 11,977 of 2009, which regulated the Minha Casa Minha Vida Program, defines ZEIS as "a portion of an urban area established by the Master Plan or defined by another municipal law, intended predominantly for the housing of low-income

population and subject to specific rules of installment, use and occupation of the soil ". These are areas that are part of the urban perimeter and must have infrastructure and urban services or allow the feasibility of their implementation. In this context, this article presents the experience of teaching the theme of housing of social interest in the discipline of *Atelier de Proyectos I* of the course of Architecture and Urbanism of the Hidden University Vila Velha / ES / Brazil, whose methodology is applied to the elaboration of integrated architecture, urbanism and landscaping in an area of social interest, having as theoretical foundation concepts related to the proposal to create ZEIS in a consolidated area, land subdivision, housing typologies and flexible housing development. As products, the students develop the projects of a subdivision destined to social housing, a linear park and the proposal of a housing typology that can be adapted to a low income family profile.

KEY WORDS: Social Housing, Special Areas of Social Interest, Methodology.

RESUMEN

El propósito de este documento La creación de Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) es un importante instrumento para la viabilidad del acceso a la tierra urbanizada por los más pobres y también para la producción de la vivienda de interés social. La Ley nº 11.977 de 2009 que reguló el Programa Mi Casa Mi Vida define ZEIS como "parcela de área urbana instituida por el Plan Director o definida por otra ley municipal, destinada predominantemente a la vivienda de población de baja renta y sujeta a reglas específicas de parcelamiento, uso y ocupación del suelo ". Son zonas que integran el perímetro urbano y deben poseer infraestructura y servicios urbanos o permitir la viabilidad de su implantación. En este contexto, este artículo presenta la experiencia de la enseñanza de la temática de la vivienda de interés social en la disciplina de *Ateliê de Proyectos I* del curso de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Vila Velha/ES/ Brasil, cuya metodología se aplica a la elaboración de proyectos integrados de arquitectura, el urbanismo y el paisajismo en un área de interés social, teniendo como fundamentación teórica conceptos relativos a la propuesta de creación de ZEIS en área consolidada, parcelamiento del suelo, tipologías habitacionales y vivienda flexible evolutiva. Como productos, los alumnos desarrollan los proyectos de una urbanización destinada a la vivienda social, un parque lineal y la propuesta de una tipología habitacional que pueda adecuarse a un perfil familiar de bajos ingresos.

PALABRAS CLAVE: Vivienda Social, Zonas Especiales de Interés Social, Metodología.

1 INTRODUÇÃO

Em meio à crise urbana e habitacional que assolou o país na década de 60, em 1963, no Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHRU), organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), o tema da habitação social foi debatido amplamente por arquitetos e urbanistas, que alinhados à crise político-social da época, formularam e publicaram a primeira proposta de uma política urbana e habitacional no país. As recomendações do SHRU serviram de base às formulações da Política Habitacional do BNH (Banco Nacional da Habitação) nos anos 60, Estatuto da Cidade (2001) e outros documentos, no início do século XXI.

Em meio à crise política, social e econômica que assolou o país, o BNH foi extinto em 1986, assim como a política habitacional do período militar. Somente a partir de 2002, o país retomou a proposta

de uma nova política habitacional, representado pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em 2009.

Como contribuição à promoção da habitação social, o Estatuto da Cidade (2001) estabeleceu, dentre outros instrumentos, a instituição das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinadas à viabilização da produção de habitação social em áreas delimitadas nos Planos Diretores Municipais (BONDUKI, 2014, p.86).

A Lei nº 11.977 de 2009 que regulamentou o PMCMV define ZEIS como “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo”. Portanto, são zonas que integram o perímetro urbano e devem possuir infraestrutura e serviços urbanos ou garantir a viabilidade de sua implantação (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2006, p. 15). As ZEIS podem ser classificadas em:

ZEIS 1: Áreas públicas ou privadas ocupadas por assentamentos precários tais como: favelas e assemelhados, cortiços, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares, habitados por famílias de baixa renda.

ZEIS 2: Áreas, terrenos e imóveis vazios, subutilizados ou não utilizados, adequados para a produção de habitação de interesse social (HIS).

Dependendo das necessidades do município, esta classificação pode ser ampliada e alterada.

Neste contexto, a disciplina de Ateliê de Projetos Integrados em Arquitetura, Paisagismo e Urbanismo I do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Vila Velha (UVV), localizada no estado do Espírito Santo, tem como temática a habitação social inserida em uma área de intervenção consolidada. Ministrada no terceiro período do curso, a metodologia para o desenvolvimento dos projetos utiliza conceitos relativos à proposta de criação de ZEIS em área consolidada, parcelamento do solo urbano para moradia social, tipologias habitacionais e habitação evolutiva flexível.

Como produtos, os alunos desenvolvem os projetos de um loteamento destinado à moradia social, um parque linear integrado à área existente e a proposta de uma tipologia habitacional que possa se adequar a um perfil familiar de baixa renda. Isso aproxima o aluno da realidade do mercado e enfatiza a importância da prática de preparar os futuros arquitetos para atuarem em projetos em áreas de interesse social.

2 METODOLOGIA

Ministrada de forma integrada por três professores arquitetos com habilidades em arquitetura, paisagismo e urbanismo, a disciplina tem a metodologia dividida em dois bimestres. O primeiro é destinado à fundamentação teórica e desenvolvimentos de projetos de urbanismo e paisagismo. O segundo, destinado à temática do projeto de arquitetura de uma habitação social flexível evolutiva.

A metodologia é organizada nas seguintes etapas: fundamentação teórica sobre urbanização e habitação social no Brasil; visita à área de intervenção; análise de parâmetros físicos-ambientais e territoriais da área de intervenção (transformada em ZEIS); desenvolvimento de projeto de parcelamento do solo na forma de loteamento destinado à moradia social; fundamentação teórica sobre intervenções paisagísticas em áreas de interesse social (ênfase nos parques lineares); proposta de projeto de um parque linear integrado ao loteamento e área do entorno; projeto de moradia social flexível evolutiva proposta conforme perfil familiar identificado na área de intervenção (os alunos desenvolvem três propostas para a habitação social, partindo de um módulo embrião inicial). Todos os projetos são desenvolvidos em nível de estudo preliminar e anteprojeto.

A fundamentação teórica conceitual é destinada à abordagem histórica-conceitual sobre a temática da habitação social e o processo de urbanização no país, com amplo recorte temporal, partindo de 1850 (Lei de Terras) à atualidade, com ênfase nas Políticas Habitacionais e tipologias de habitação de interesse social produzidas no país.

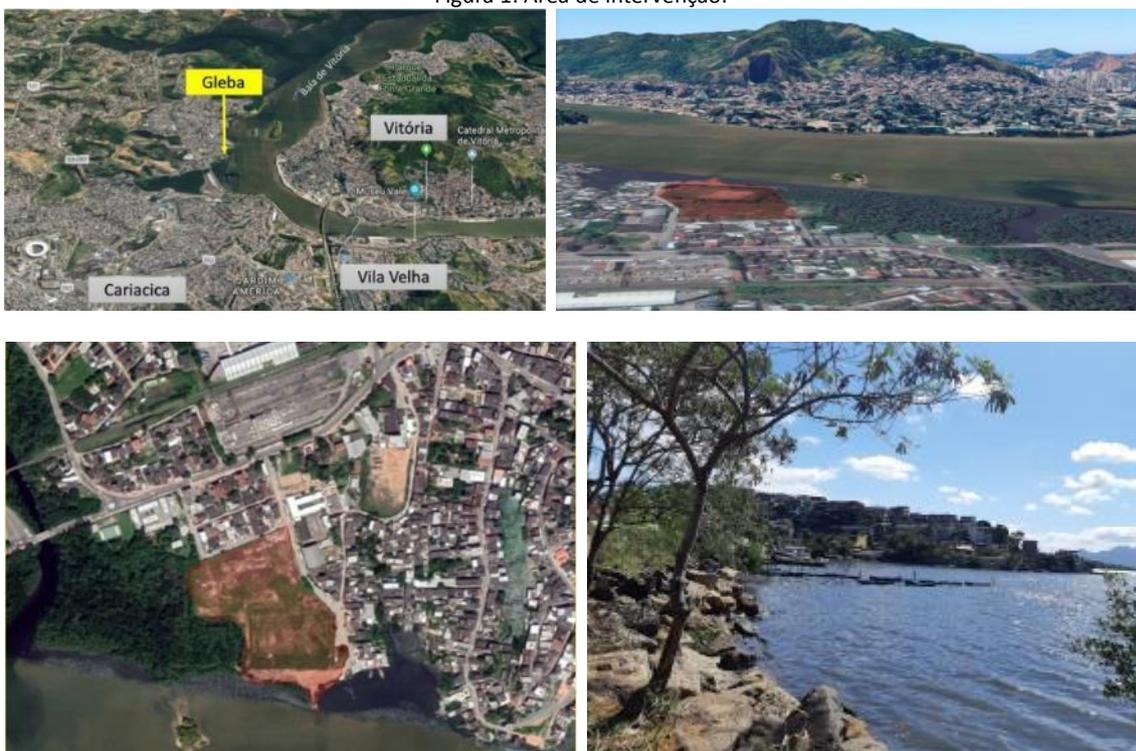
As aulas expositivas e as referências utilizadas permitem aos alunos compreender as formas de provisão da habitação social e assim discutir a relação entre as propostas feitas em momentos históricos distintos e as propostas atuais. Além disso, o aporte teórico possibilita entender de que forma a produção da habitação social foi viabilizada em seus aspectos políticos, econômicos, sociais e urbanos.

Neste âmbito, os alunos são sensibilizados sobre o fenômeno da segregação e exclusão das populações mais pobres do direito à moradia e à cidade e os impactos atuais no meio urbano: déficit habitacional elevado; existência de favelas, aglomerados subnormais, autoconstrução e moradias precárias; ocupações espontâneas, ausência de infraestrutura básica, etc. Destaca-se também o papel importante dos arquitetos no debate da provisão da moradia e em propor novas formas de habitação de interesse social (HIS).

3 A ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção (gleba) está localizada no bairro Porto de Santana, município de Cariacica, um dos sete municípios que integram a da Região Metropolitana da Grande Vitória (figura 1).

Figura 1: Área de intervenção.



Fonte: GoogleMaps. Montagem dos Autores, 2019.

Os municípios mais populosos do estado do Espírito Santo e que compõem a Região Metropolitana da Grande Vitória são os que ocupam as quatro posições mais elevadas no *ranking* de déficit habitacional total do estado, que possui 74.110 famílias nesta situação. Em primeiro lugar está o município da Serra com 15,33%, seguido de Vila Velha com 11,16 %; Vitória ocupa o terceiro lugar com 8,55 % e Cariacica o quarto lugar com 7,70% relativo ao total do déficit estadual (IJSN, 2017).

Dados do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) de 1985 demonstram que o município de Cariacica passou por um processo de urbanização que englobou principalmente loteamentos, invasões e ocupações espontâneas. Os loteamentos foram a principal forma de ocupação do solo, sendo os primeiros registros datados de 1930. No período de 1946 a 1981 haviam 231 loteamentos implantados no município, deste total, oitenta eram loteamentos clandestinos. Atualmente, no município de Cariacica, ainda há famílias morando sobre palafitas às margens da Baía de Vitória (figura 2).

Figura 2: Palafitas existentes próximo à área de intervenção. Foram identificadas cerca de 20 moradias nestas condições.



Fonte: Acervo dos autores, 2018.

Os loteamentos periféricos clandestinos e irregulares, as favelas e a autoconstrução representam as formas de morar deste período para os mais pobres. Visando mitigar tais problemas, foi instituída a Lei federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

A lei imputou responsabilidades ao loteador e ao Poder Público, ao definir parâmetros legais para o parcelamento do solo (modalidades de loteamento e desmembramento), tais como obrigatoriedade de infraestrutura básica, dimensões e área mínima do lote, existência de áreas livres de uso público/equipamentos comunitários e sistema viário. Além disso, possibilitou aos municípios regularizar os loteamentos já existentes.

A lei nº 6.766/79 foi flexibilizada pela lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, que reduziu as exigências para parcelamentos em zonas habitacionais de interesse social (ZHIS), excluindo da infraestrutura básica a iluminação pública e a pavimentação. A alteração buscou reduzir os custos na viabilização do parcelamento do solo para os mais pobres.

A gleba escolhida para o desenvolvimento dos projetos possui cerca de 30 mil m², é de propriedade privada e está localizada em um bairro com vulnerabilidade social, porém com excelente interesse paisagístico, próximo a uma Baía (mar) e a uma área de proteção permanente (mangue). Além disso, tem forte relação com a pesca, sendo visto na região dezenas de canoas e pescadores que praticam a pesca para subsistência e lazer (figura 3).

Figura 3: Vistas da área de intervenção.



Fonte: Acervo e montagem dos autores, 2019.

A região onde está inserida a gleba possui infraestrutura urbana e está inserida na malha urbana consolidada, com acesso à transporte público e a 3km da capital Vitória. No entanto, é carente de vitalidade e espaços públicos, com forte adensamento, com predomínio do uso residencial e edificações de dois pavimentos.

A proposta inicial da disciplina para a gleba é a alteração do zoneamento aplicado pelo Plano Diretor Municipal para a área, que possui alto potencial de receber um empreendimento destinado a moradias sociais. A Zona de Ocupação Preferencial, destinada a induzir o adensamento e otimização da infraestrutura municipal é alterada para ZEIS, com o objetivo de lidar com as carências habitacionais do município de Cariacica.

A partir da análise de diferentes Planos Diretores da Região Metropolitana e das características locais da vizinhança, foram definidos os índices urbanísticos a serem aplicados pelos alunos, assim como os gabaritos e as tipologias. A análise das características da área de intervenção, em conjunto com os condicionantes legais (Índices urbanísticos e parâmetros da legislação de parcelamento do solo) norteiam às decisões de projeto dos alunos.

4 PROPOSTAS DE PROJETOS

A primeira proposta para a gleba é o parcelamento destinado a um loteamento para famílias de baixa renda, ou seja, os alunos desenvolvem um projeto de loteamento, em nível de estudo preliminar, para uma área de interesse social, seguindo as seguintes diretrizes: promoção da vitalidade urbana através da proposta e inserção de diferentes usos (unifamiliar, multifamiliar e uso misto);



continuidade ao traçado viário existente, promovendo a conexão com as vias locais; adequação do parcelamento aos condicionantes e características locais; valorização da paisagem natural e das visuais; inserção de áreas livres de uso público que promovam a socialização; números de lotes que permitam beneficiar o maior número de famílias possível em diferentes tipologias (casa e apartamento). Um critério muito importante é a existência de no mínimo 20 lotes unifamiliares destinados a abrigar as famílias que moram nas palafitas sob a Baía de Vitória.

Após a definição do projeto de loteamento é proposto o projeto paisagístico do loteamento, com a inserção de um parque linear nos limites com o mangue e o mar. Este tipo de equipamento público visa qualificar a área e a proposta deve promover a identidade local (a pesca), a valorização da paisagem e espaços que promovam diferentes atividades (práticas esportivas, culturais, comerciais, infantis, lazer, estar, contemplação, convivência social, etc).

As diretrizes englobam: pensar em um parque público, mantido e construído pelo município, destinado a suprir a carência identificada de áreas livres de uso público destinadas ao convívio e lazer no bairro Porto de Santana; integração do parque linear com a paisagem local e manutenção das atividades pré-existentes (pesca).

Para o desenvolvimento das atividades os alunos são expostos a referências de projetos de parques e praças na Grande Vitória, no país e no mundo. O enfoque é dado a projetos de intervenção em áreas de interesse social.

A concepção dos projetos deve contemplar a especificação de arborização, paginação de pisos, mobiliários, iluminação pública, ciclovia e equipamentos necessários ao desenvolvimento das atividades propostas. As figuras 4 a 6 mostram as propostas de projeto dos alunos.

Figura 4: Proposta de parcelamento do solo (loteamento) e Parque linear.



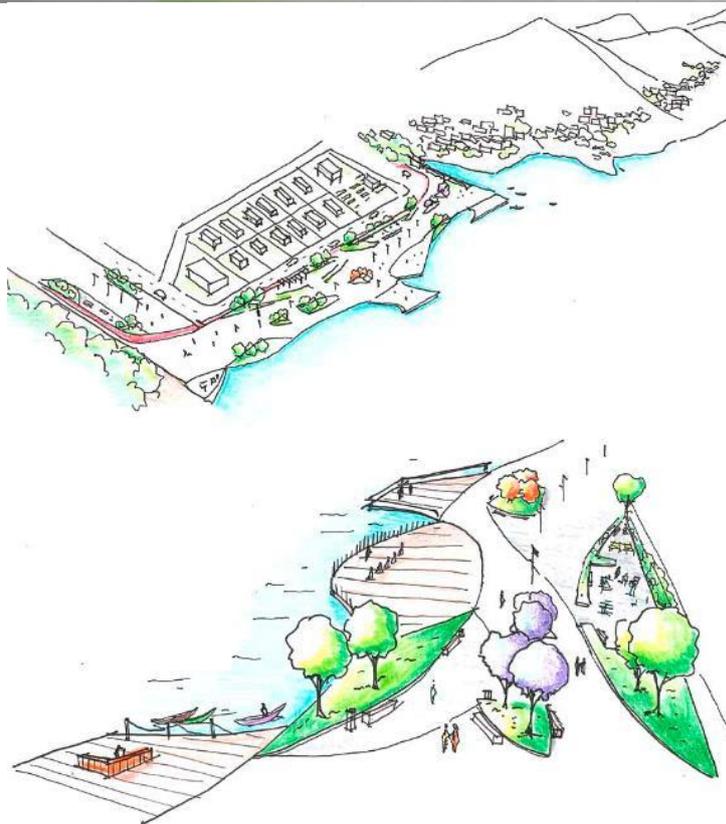
Fonte: Trabalho apresentado pelos alunos Jonathan, Dayane, Estefânea e Any, 2018. Adaptado pelos autores, 2019.

ARQUITETURA E CIDADE: PRIVILÉGIOS, CONFLITOS E POSSIBILIDADES

Curitiba, de 22 a 25 de outubro de 2019



Figura 5: Proposta de parcelamento do solo (loteamento) e Parque linear.



Fonte: Trabalho apresentado pelos alunos Filipe Marcon, Guilherme Pretti, Julio Henrique, Pedro Caffarello, Rafael Moulin, 2018.
Adaptado pelos autores, 2019.

Figura 6: Proposta de Parque linear integrado ao loteamento proposto.



Fonte: Trabalho apresentado pelos alunos Ana Muniz, João Ferreira, Mirella Dias, Thales H. Bastos, 2019.
Adaptado pelos autores, 2019.

Para a etapa seguinte, os alunos devem elaborar um projeto arquitetônico de uma Habitação de Interesse Social Evolutiva (HIS-E), destinada a um perfil familiar pré-definido e localizada em um lote unifamiliar do loteamento projetado. Define-se Habitação de Interesse Social Evolutiva a habitação de dimensão mínima que permite modificações que acompanhem as melhorias das condições financeiras e as necessidades de seus usuários ao longo de uma história familiar, ou seja, a condição evolutiva da habitação pode ser identificada como a capacidade que o edifício apresenta de acompanhar a história de uma família (MARTINS et. al, 2013).

Destaca-se, para o aluno, a importância da compreensão do conceito de flexibilidade para o desenvolvimento do projeto da HIS-E, tomando como base a definição colocada por Martins et. al (2013): capacidade do edifício de se adequar a um leque de necessidades específicas, além daquelas necessidades básicas como abrigo, descanso, convívio, etc., a qual passa pela possibilidade de transformação da edificação que, a partir do surgimento da necessidade e na presença de condições financeiras favoráveis, pode ser modificada ou ampliada sem prejuízo da parte pronta, durante ou após a obra.

Dessa forma, segundo os autores, a flexibilidade aplicada ao projeto da moradia é importante para que se possa fazer alterações de arranjos espaciais e usos, sem a necessidade de grandes

modificações na edificação original e/ou inviabilização do uso da mesma durante a obra; e a previsão de construção em etapas é uma forma racional de prever, no projeto, para onde e como a habitação poderá ser modificada, seja pela criação de novos cômodos, seja pela ampliação dos já existentes (MARTINS et. al, 2013).

As diretrizes para o desenvolvimento da proposta são:

- A habitação inicial deverá ser concebida como uma solução “embrião”, ou seja, a tipologia da habitação inicial deverá ser uma habitação unifamiliar econômica com área total construída máxima de 55 m². O projeto deverá ser adequado às necessidades do perfil familiar definido inicialmente;
- Na concepção do projeto da habitação embrião, deverá ser aplicado o conceito de flexibilidade para que a habitação possa evoluir correspondendo às necessidades originadas do perfil familiar (arranjos familiares);
- As modificações propostas deverão ser planejadas e corresponder às necessidades de evolução do perfil familiar. As propostas de ampliações podem contemplar usos comerciais e serviços (uso misto), uso multifamiliar (coabitação) ou manter o uso unifamiliar somente;
- Na expansão/ampliação deverão ser observados: posicionamento e preservação das áreas úmidas, evitar demolições excessivas e privilegiar acréscimos a demolições, conexão entre setores, etc.

O aluno inicia a atividade a partir da definição do perfil familiar e o seu ciclo de vida completo. Verificando-se uma crescente alteração no perfil tradicional e o surgimento de novos arranjos familiares, cada equipe deve propor o perfil familiar a que atenderá, assim como o delineamento de seu ciclo de vida, com base nos dados do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), onde se apresentam os diversos arranjos familiares contemporâneos.

Dessa etapa desdobra-se a elaboração do estudo preliminar, que apresenta a evolução do projeto em suas três fases da moradia.

As figuras 7 e 8 exemplificam propostas para a habitação de interesse social a ser implantada em um dos lotes do loteamento projetado para um perfil familiar definido pelos alunos, em função das pesquisas realizadas. Verifica-se que a casa embrião é ampliada de acordo com as necessidades da família. A flexibilidade do projeto permite que estas evoluções aconteçam sem que a família tenha que deixar a moradia durante a reforma.

Figura 7: Proposta de habitação de interesse social flexível evolutiva.



Fonte: Trabalho apresentado pelas alunas Julianna Sangali e Laís Callegari, 2018. Acervo da disciplina.

Figura 8: Proposta de habitação de interesse social flexível evolutiva.



Fonte: Trabalho apresentado pelos alunos Mirella Dias e Thales H. Bastos, 2019.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O tema da disciplina de Ateliê de Projetos I da Universidade Vila Velha é a habitação de interesse social, proposta para uma área urbana consolidada da Região Metropolitana da Grande Vitória/ES – RMGV, servida de infraestrutura urbana e transporte público; enfim, inserida em um contexto de possibilidades na cidade, que permite a inserção social efetiva de seus usuários. A disciplina exercita a transformação de uma área vazia da RMGV em ZEIS para a provisão da habitação social.



A criação de ZEIS é um importante instrumento para a viabilização do acesso à terra urbanizada pelos mais pobres e também para a produção da HIS. A implementação de ZEIS pode envolver diferentes agentes nos municípios: movimentos sociais de moradia, entidades profissionais, construtoras e universidades.

A disciplina desperta os alunos para a reflexão sobre o contexto histórico, social, econômico, político e urbano da provisão da moradia social no país. Além disso, desenvolve nos futuros arquitetos a habilidade de desenvolver propostas projetuais para áreas de interesse social. Ao longo do processo metodológico, verifica-se que os alunos buscam elaborar os projetos adequados à realidade local do território, baseados em condicionantes físicos-ambientais-territoriais e legais levantados para a gleba, associados às pesquisas que realizam sobre experiências e intervenções em áreas de ZEIS elaboradas por arquitetos contemporâneos da arquitetura nacional.

A integração entre urbanismo (parcelamento do solo urbano), paisagismo (parque linear) e a arquitetura (especificamente a habitação de interesse social) em uma área consolidada e vulnerável socialmente, representa um desafio para os alunos, tendo em vista que precisam propor soluções que articulem as características pré-existentes à inserção espacial de um novo loteamento e à preservação e valorizando da paisagem local. Esse desafio é importante para a formação dos futuros arquitetos.

5 REFERÊNCIAS

BENETTI, Pablo. Habitação Social e Cidade - Desafios Para o Ensino de Projeto. Rio de Janeiro: editora Rio Books, 2012.

BONDUKI, Nabil. Os pioneiros da habitação social no Brasil: volume 1. 1ª edição. São Paulo: editora Unesp – edições Sesc, 2014. 387 pag.

MARTINS, Marcele Salles; ROMANI Anicoli; MUSSI, Andréa Quadrado, FOLLE, Daiane. Projeto de habitações flexíveis de interesse social. Revista Oculum ens. São Paulo 10 (2), julho-dezembro, 2013. Disponível em < file:///C:/Users/andreia.muniz.UVV/Downloads/2148-4578-1-SM.pdf>. Acesso em: 15 mar. 2017.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos. Brasília, 2009.