

**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIAS E TECNOLOGIA DA BAHIA
BACHARELADO EM ARQUITETURA E URBANISMO**

TAÍS GUSMÃO SOUZA

**ALÉM DO HABITAR: PROPOSTA DE HABITAÇÃO SOCIAL
RESPONSIVA PARA A CIDADE DE BARREIRAS - BA**

BARREIRAS

2025

TAÍS GUSMÃO SOUZA

**ALÉM DO HABITAR: PROPOSTA DE HABITAÇÃO SOCIAL
RESPONSIVA PARA A CIDADE DE BARREIRAS - BA**

Trabalho de Conclusão de Curso, do Curso de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo, como requisito para conclusão da graduação.

Orientadora: Sivalnice Conceição dos Santos

BARREIRAS

2025

ATA DE DEFESA DE TCC
BACHARELADO EM ARQUITETURA E URBANISMO IFBA
Estudante: Taís Gusmão Souza

Ao dia 11 de abril de 2025, reuniu-se a banca de avaliação composta pelas professoras do curso Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo do IFBA Campus Barreiras, **Sivalnice Conceição dos Santos e Jurema Moreira Cavalcanti**, além da Arquiteta e Urbanista **Josane dos Santos Oliveira**, na qualidade de avaliadora externa, sob a presidência da orientadora, Prof^a Sivalnice Conceição dos Santos, para proceder exame do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresentado pelo estudante **Taís Gusmão Souza**, intitulado **Além do habitar: proposta de habitação social responsiva para a cidade de Barreiras – BA** como requisito para finalização do curso de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo do Instituto Federal de Educação Ciências e Tecnologia da Bahia – IFBA, Campus Barreiras.

O ato teve início às 17:00 horas, na sala 309, do IFBA Campus Barreiras, com apresentação pública e aberta para comunidade interna e externa. Foi concedido ao (à) estudante 30 minutos para apresentação oral e exposição do conteúdo do seu trabalho. Em seguida, cada examinador fez suas considerações e levantou questões, que foram respondidas pelo candidato.

Concluído o exame, os professores atribuíram as seguintes indicações e notas:

<i>Orientador/a</i> _____	8,3
<i>Avaliador Interno</i> _____	8,1
<i>Avaliador Externo</i> _____	8,7

Com que se julgou a candidata **Taís Gusmão Souza** APROVADA, com **nota 8,4 (oito vírgula quatro)**, sendo recomendado ao Colegiado deste curso que seja concedido o diploma de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Segue parecer lido pela banca avaliadora ao final do ato:

A banca considera o trabalho de grande relevância social, ao propor um projeto de HIS que vai de encontro as problemáticas existentes e praticadas no uso e ocupação do solo a partir de um viés capitalista no qual o valor de mercado se sobrepõe ao valor de uso, desafiando essa lógica ao propor a intervenção no

lote situado em uma área valorizada da cidade. Ao propor um conjunto urbanístico que tem na sua configuração espacial recuos e recortes, o projeto resulta numa conformação volumétrica flexível, que favorece a dinâmica da paisagem urbana, além de possibilitar mudanças de usos e diferentes expansões verticais, capaz de atender as necessidades dos usuários e possíveis usos futuros. A proposta arquitetônica se desenvolve em consonância com as problemáticas identificadas nos estudos e dialoga com as referências projetuais analisadas, porém a banca entende a necessidade de desenvolver projetualmente as áreas de convivência e hall comunitário e indica sua continuidade para futura submissão do trabalho em concursos ou apresentações em congressos.

A banca sugere ajustes textuais e gráficos, no material que foi entregue, considerados relevantes para serem realizados antes do depósito final do trabalho. Deste modo, a banca entende que a estudante está aprovada no seu TCC com a nota final de 8,4 (oito vírgula quatro)

Barreiras-BA, 11 de abril de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **SIVALNICE CONCEICAO DOS SANTOS**
Data: 11/04/2025 22:35:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Sivalnice Conceição dos Santos
Orientadora e Presidente da Banca Examinadora
COAU/IFBA

Documento assinado digitalmente
 **JUREMA MOREIRA CAVALCANTI**
Data: 22/04/2025 15:27:30-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Jurema Moreira Cavalcanti
Membro Interno da Banca Examinadora
COAU/IFBA



Josane dos Santos Oliveira
Membro Externo da Banca Examinadora

SUMÁRIO

RESUMO	47
1. INTRODUÇÃO	7
2. OBJETIVOS	8
3. JUSTIFICATIVA	8
4. REFERENCIAL TEÓRICO	9
4.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO OCORRIDO NO BRASIL E SEUS IMPACTOS	9
4.1.1 Problemáticas da urbanização	11
4.1.2 O processo de urbanização em Barreiras	12
4.2 POLÍTICAS E PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	14
4.2.2 Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1964.	16
4.2.3 Programas Recentes	16
4.3 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL	19
5. REFERÊNCIAS DE PROJETOS DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL	21
5.1. SOBRADOS NOVO JARDIM/ JIRAU ARQUITETURA	22
5.2. CONJUNTO HABITACIONAL DO JARDIM EDITE/ MMBB ARQUITETOS E H+F ARQUITETOS	25
5.3. A CASA QUE CRESCE/ JC ARQUITETURA E KILTRO POLARIS ARQUITETURA	27
6. METODOLOGIA	31
7. OBJETO DE ESTUDO	33
7.1 A CIDADE DE BARREIRAS	33
7.2 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EXISTENTES NA CIDADE DE BARREIRAS	34
7.3 PROPOSTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA A CIDADE DE BARREIRAS	44
7.3.1 Programa de necessidades	46
7.3.2 Legislações	50
7.3.3 Escolha da área de intervenção	51
7.3.4 Estudo e análise do terreno	53
7.3.5 Conceito e partido arquitetônico	55
8. PROJETO	55
8.1 LOTEAMENTO	55
8.2 MODELO DE UNIDADE AUTÔNOMA	57
8.2 POSSIBILIDADE DE NOVOS USOS - PAVIMENTO TÉRREO	59
8.3 POSSIBILIDADE DE EXPANSÃO - PAVIMENTO SUPERIOR	63
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	70
10. REFERÊNCIAS	71

RESUMO

A urbanização acelerada e desordenada no Brasil resultou em desafios habitacionais que impactam a qualidade de vida da população de baixa renda, principalmente em cidades de médio porte, como Barreiras-BA. O presente trabalho propõe uma solução arquitetônica para habitação de interesse social (HIS) na cidade, considerando aspectos fundamentais como infraestrutura, localização, integração com a malha urbana e possibilidade de expansão das moradias. A proposta visa garantir não apenas o direito à moradia digna, mas também promover a inclusão social e a melhoria das condições urbanas no entorno do empreendimento. Para isso, foram analisadas referências de projetos habitacionais existentes, políticas públicas e as condições das HIS existentes na cidade. O estudo busca contribuir com diretrizes para projetos futuros que possam atender às necessidades da população de forma a garantir a qualidade de vida da população de baixa renda.

Palavras-chave:

Habitação Social; HIS; Barreiras.

ABSTRACT

The accelerated and unplanned urbanization process in Brazil has resulted in housing challenges that directly affect the quality of life of low-income populations, especially in medium-sized cities such as Barreiras-BA. This study proposes an architectural solution for social housing (HIS) in the city, considering key aspects such as infrastructure, location, integration with the urban fabric, and the potential for housing expansion. The proposal aims not only to ensure the right to adequate housing but also to promote social inclusion and the improvement of urban conditions in the surrounding area. To support this, existing housing projects, public policies, and the current state of HIS in the city were analyzed. This study seeks to contribute with guidelines for future projects that can effectively meet the needs of the population and promote a better quality of life for low-income communities.

Keywords: Social Housing; HIS; Urban Inclusion; Barreiras-BA.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional da Habitação
COHAB	Companhia de Habitação
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FCP	Fundação Casa Popular
FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
HIS	Habitação de Interesse Social
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MCID	Ministério das Cidades
PCVA	Programa Casa Verde e Amarela
PDU	Plano Diretor Urbano
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNH	Política Nacional de Habitação
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNHM	Sistema Nacional de Habitação de Mercado
TCU	Tribunal de Contas da União
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social

1. INTRODUÇÃO

A configuração espacial e demográfica das cidades brasileiras, marcada pelo rápido crescimento urbano, resulta em desafios que impactam negativamente a qualidade de vida da população. Dentre esses impactos, pode-se destacar as condições habitacionais precárias, desigualdades sociais e econômicas, falta de acesso aos serviços básicos e problemas ambientais, que além de serem obstáculos para desfrutar do direito à vida digna, vem alimentando um ciclo de desigualdades que fomentam a segregação socioespacial, impactando negativamente uma parcela da população menos favorecida. Esse contexto acaba contribuindo para a continuidade de uma situação de vida prejudicial, aumentando a vulnerabilidade social e dificultando o acesso a oportunidades que possam garantir um desenvolvimento humano digno.

Os fatores apresentados acima podem ser amplamente observados em grandes centros urbanos, mas também são evidenciados em cidades de médio porte, como no caso da cidade de Barreiras, situada no Oeste da Bahia. Conforme menciona Cardoso (2014, p.13), “A densidade demográfica das médias cidades como Barreiras, desencadeou um padrão de vida urbano clássico que reflete, negativamente, na qualidade de vida de seus habitantes e na supressão dos ambientes naturais.”

Nesse contexto, políticas públicas são essenciais para amenizar as diferenças sociais, garantir o direito à cidade e promover melhorias à qualidade de vida da população. Dentre as políticas públicas existentes, foram criadas as políticas de HIS, como uma alternativa para atender essas necessidades, buscando proporcionar moradia digna às famílias de baixa renda, além de integrar áreas já consolidadas à cidade. No entanto, a implementação dessas políticas nem sempre atinge os resultados esperados, devido aos desafios estruturais e burocráticos que se fazem presentes.

Logo, este trabalho se propõe a investigar a situação das HIS existentes em Barreiras, considerando a ligação intrínseca entre o processo de urbanização no

território brasileiro e suas implicações sociais, econômicas e espaciais. Ao explorar como a densidade demográfica da cidade de Barreiras impacta o padrão de vida urbano e os problemas relacionados à habitação social, como a falta de saneamento básico e a precariedade estrutural das moradias, busca-se não apenas compreender os desafios enfrentados pelos habitantes, mas também identificar oportunidades de melhoria em futuros projetos voltados para as habitações sociais. Portanto, este estudo analisará as perspectivas e realidades das habitações sociais em Barreiras, visando o desenvolvimento de um projeto à nível de estudo preliminar para HIS que desempenhe um relevante papel no que se refere à qualidade de vida e bem estar da população barreirense.

2. OBJETIVOS

O presente trabalho objetiva propor um projeto arquitetônico a nível de estudo preliminar de HIS para a cidade de Barreiras-BA. Para chegar a essa finalidade, foram estabelecidos os seguintes objetivos específicos:

- Realizar pesquisas bibliográficas (em livros, trabalhos científicos etc.) acerca do tema, bem como levantar e analisar as legislações voltadas para HIS existentes no Brasil e na cidade de Barreiras;
- Analisar as habitações de interesse social existentes no Brasil que obtiveram resultados positivos e que servem como referência para elaboração de outros projetos semelhantes;
- Levantar e analisar as habitações de interesse social existentes na cidade de Barreiras, bem como o contexto no qual estão inseridas;
- Desenvolver uma proposta de projeto arquitetônico, à nível de estudo preliminar, destinado a moradias de interesse social para a cidade de Barreiras.

3. JUSTIFICATIVA

A problemática habitacional que afeta a população de baixa renda no Brasil em localidades como Barreiras denunciam que o crescimento populacional não acompanhado do planejamento urbano apropriado acarretam uma parcela maior na formação e prevalência de assentamentos e ocupações irregulares, cujas condições

não oferecem aspectos básicos de segurança, conforto e infraestrutura. Apesar da existência de incentivos financeiros, especialmente governamentais, destinados para a construção de habitações de interesse social, essas localidades ainda sofrem com a falta infraestrutura adequada, acesso ao saneamento básico, água potável, eletricidade e transporte; bem como falta de espaços públicos comunitários e equipamentos de saúde e educação, impactando diretamente na qualidade de vida dos residentes.

O projeto de HIS proposto no presente trabalho para a cidade de Barreiras visa além de assegurar o direito à moradia, considerar aspectos cruciais para garantir o direito à cidade e promover uma melhor qualidade de vida para a população de baixa renda. Para isso, é necessário que a escolha da localização das edificações facilite o acesso a serviços de saneamento, transporte, saúde e educação; à infraestrutura básica adequada e à criação de espaços que auxiliem na integração e no convívio social. Além disso, a proposta busca romper com as deficiências construtivas observadas nas HIS de Barreiras, tais como a padronização das edificações, que limita a identidade e diversidade arquitetônica; a ausência de espaços que permitam futuras ampliações, restringindo a adaptabilidade das moradias às necessidades dos moradores; e a escassez de áreas de convivência comum, comprometendo a qualidade de vida e a integração social da comunidade.

4. METODOLOGIA

A metodologia adotada nesta pesquisa fundamenta-se em uma abordagem teórico-empírica, articulando pesquisa bibliográfica, levantamento documental, análise de estudos de caso e trabalho de campo. Esses procedimentos foram conduzidos de maneira integrada, a fim de garantir uma base sólida para o desenvolvimento da proposta arquitetônica de HIS para a cidade de Barreiras-BA.

Após esses estudos, foi possível identificar de uma forma geral, padrões construtivos que geram impactos negativos para a população, como a padronização das edificações e a falta de diversidade arquitetônica entre elas; ampliações sem planejamento estrutural; além da falta de previsão de equipamentos públicos de saúde, lazer, educação, etc. Através de pesquisas online foram selecionados e analisados projetos de HIS que apresentaram resultados positivos na tentativa de

quebra desses padrões, servindo como referência para o desenvolvimento da proposta.

Inicialmente, foi realizada uma revisão bibliográfica com o objetivo de compreender a evolução das políticas habitacionais no Brasil e os desafios inerentes à produção de habitações destinadas à população de baixa renda. Para tanto, foram consultadas obras acadêmicas, artigos científicos e documentos técnicos que tratam do tema, permitindo a construção teórica que embasou as decisões projetuais. Paralelamente, foi conduzido um levantamento das normativas aplicáveis ao município de Barreiras, com destaque para as diretrizes estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e pelos instrumentos urbanísticos locais. Essa etapa possibilitou a compreensão das exigências legais e regulamentares que orientam a concepção e implementação de empreendimentos habitacionais na região.

Com o intuito de identificar parâmetros projetuais eficazes, foram analisadas experiências bem-sucedidas de HIS no Brasil. A seleção dos casos de referência considerou critérios como qualidade arquitetônica, viabilidade construtiva, impacto socioespacial e capacidade de adaptação das unidades às necessidades dos moradores ao longo do tempo. Esse estudo permitiu a identificação de soluções projetuais que conciliam funcionalidade, conforto e integração ao meio urbano, assegurando que as habitações proporcionem qualidade de vida aos moradores.

A pesquisa incluiu uma análise das condições atuais dos empreendimentos do PMCMV existentes no município de Barreiras, conduzida por meio de levantamentos e visitas aos conjuntos habitacionais. Durante esse processo, foram examinadas as características arquitetônicas e urbanísticas das edificações, bem como a infraestrutura disponível, a configuração do entorno e o acesso a serviços públicos essenciais, como saneamento básico, coleta de resíduos sólidos, transporte público, e áreas de convívio. Além disso, foram analisadas as modificações realizadas pelos moradores em suas residências, permitindo a identificação de demandas mais específicas da população residente em habitações sociais. Esse diagnóstico foi essencial para embasar a proposta arquitetônica, garantindo que as soluções projetuais estivessem alinhadas à realidade, aos anseios e às necessidades dessa população.

Com base nos dados levantados, foi desenvolvido um projeto arquitetônico para HIS, orientado por princípios de qualidade espacial, flexibilidade e integração

urbana. A proposta foi estruturada de modo a possibilitar futuras ampliações das unidades habitacionais, atendendo às necessidades futuras dos moradores. Também foram incorporadas estratégias sustentáveis e soluções voltadas à promoção da interação social e à valorização do espaço urbano, visando garantir um ambiente digno e funcional.

A partir dessas informações, o projeto arquitetônico foi desenvolvido com o objetivo de romper com padrões construtivos homogêneos, promovendo maior individualidade das unidades habitacionais sem comprometer o convívio comunitário e a integração à malha urbana. O programa de necessidades foi definido com base nas normas vigentes, assegurando funcionalidade, acessibilidade e a possibilidade de ampliações futuras, permitindo que as moradias se adaptem às necessidades dos moradores ao longo do tempo.

5. REFERENCIAL TEÓRICO

5.1 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO OCORRIDO NO BRASIL E SEUS IMPACTOS

O processo de urbanização do Brasil ocorreu de forma acelerada, desordenada e sem um planejamento urbano adequado, o que contribuiu significativamente para os problemas que hoje se apresentam na maioria das cidades brasileiras. Sendo assim, o Estado não supre satisfatoriamente as necessidades da população naquele momento, tais como moradia, transporte, trabalho, saúde, água etc. (MARICATO, 2013).

Até o ano de 1930, o território brasileiro é marcado pela economia predominantemente baseada no setor agrário, com a maior parte da população concentrada em áreas rurais e voltada para atividades agrícolas de exportação, como o café, a cana-de-açúcar e o algodão. As cidades tinham um papel secundário na dinâmica econômica nacional, funcionando, em grande parte, como centros administrativos ou comerciais de apoio à produção rural. Ao final do período, mais especificamente em 1940, o Brasil já contava com 31,24% da população urbana, mais de 20% de crescimento em relação ao ano de 1920 (SANTOS, 1993). "Em poucas palavras, pode-se dizer que o meio rural brasileiro se urbanizou nas duas últimas décadas, como resultado do processo de industrialização da agricultura, de

um lado, e, de outro, do transbordamento do mundo urbano naquele espaço que tradicionalmente era definido como rural.”(SILVA, 2002, p.43)

A partir da década de 1930, o Estado passa a investir em infraestrutura visando o desenvolvimento industrial (MARICATO, 2013). O avanço dessa nova economia emergente depende principalmente da formação e expansão de um mercado interno, ou seja, do aumento do consumo. Isso é impulsionado, em primeiro lugar, pelo crescimento populacional e pela melhoria do padrão de vida, com novas demandas e necessidades (PRADO JÚNIOR, 1981). Milton Santos também analisa esses fatores da seguinte forma:

O forte movimento de urbanização que se verifica a partir do fim da segunda guerra mundial é contemporâneo de um forte crescimento demográfico, resultado de uma natalidade elevada e de uma mortalidade decrescente, cujas causas essenciais são os progressos sanitários, a melhoria relativa nos padrões de vida e a própria urbanização. (SANTOS, p.31).

Com o fortalecimento da economia urbana e a melhoria gradual das condições de vida, as cidades passaram a atrair cada vez mais pessoas, não apenas pelo crescimento natural da população, mas também pelo deslocamento em massa de indivíduos em busca de melhores oportunidades. Esse contexto urbano em expansão tornou-se um pólo de atração tanto para imigrantes quanto para migrantes internos, especialmente os vindos do campo. Assim, o processo de industrialização intensificou os fluxos migratórios, resultando em profundas alterações na distribuição espacial da população brasileira.

Nesse período de industrialização, tanto o índice imigratório quanto o migratório (êxodo rural), subiram a níveis elevados, influenciado principalmente pela busca de novas oportunidades de trabalho e renda. Segundo Milton Santos

“Entre 1940 e 1980, dá-se a verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Há meio século atrás, (1940), a taxa de urbanização era de 26,35% e em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia. Hoje, a população urbana brasileira passa dos 77%, ficando quase igual à população total de 1980” (SANTOS, 1993, p, 29).

Sendo assim, Maricato (2013) denomina o processo de urbanização como:

“...um gigantesco movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transportes, saúde, energia, água etc. Ainda que o rumo tomado pelo crescimento urbano não tenha respondido satisfatoriamente a todas essas necessidades, o território foi ocupado e foram construídas as condições para viver nesse espaço. Bem ou mal, de algum modo, improvisado ou não, todos os 138 milhões de habitantes moram em cidades.” (MARICATO, 2013, p.16)

4.1.1 Problemáticas da urbanização

Com as reformas urbanas datadas entre o final do século XIX e início do século XX, a segregação socioespacial passou a ser um problema evidente, já que as mudanças na organização estrutural urbana trouxeram consigo obras de saneamento básico para erradicar epidemias, enquanto se promovia o embelezamento urbano e se criavam as bases legais para um mercado imobiliário capitalista, causando a expulsão da população não beneficiada no processo para os morros e franjas das cidades (MARICATO, 2013).

O fato é que o território urbano brasileiro não foi preparado para o recebimento desse fluxo exacerbado de pessoas descrito por Milton Santos (1993) e Ermínia Maricato (2013). A infraestrutura das cidades não conseguiu acompanhar o aumento desordenado de habitantes, onde a falta de planejamento adequado levou à proliferação de favelas e assentamentos informais.

A transformação dos espaços urbanos frequentemente ocorre de maneira excludente, beneficiando aqueles que podem arcar com os custos da valorização imobiliária e desalojando aqueles que não possuem recursos para permanecer nessas áreas. Como destaca Lúcio Kowarick (1979), essa dinâmica, impulsionada pela especulação, acaba por reforçar a segregação social, deslocando populações vulneráveis para regiões periféricas e precarizadas. A ausência de serviços essenciais, como saneamento básico, transporte público eficiente e acesso à saúde e educação, agravou ainda mais a situação, criando desafios significativos para a gestão urbana e a qualidade de vida dos habitantes e gerando o déficit habitacional perpetuado até os dias atuais (KOWARICK, 1979, p. 21).

Segundo o conceito do Ministério das Cidades (2008), o déficit habitacional pode ser entendido como a junção do déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque, sendo o primeiro classificado pela deterioração dos imóveis e o segundo por domicílios improvisados; locações imobiliárias fortemente adensadas e/ou as feitas por famílias pobres e parte da coabitação familiar.

O déficit habitacional é um dos fatores que fomentam, até os dias atuais, a segregação e exclusão socioespacial. Em 2019, a Fundação João Pinheiro documentou aproximadamente 14,257 milhões de domicílios com condições inadequadas de moradia no território brasileiro. Mais de 6 milhões deles estão situados no Nordeste, região que, no ano citado, liderou o ranking de inadequação dos domicílios urbanos.

4.1.2 O processo de urbanização em Barreiras

O caráter agrícola-exportador fortemente vivenciado no processo de urbanização do Brasil não se restringe aos grandes centros urbanos, sendo vivenciado em várias regiões de médio e pequeno porte. As regiões de fronteira, como Barreiras, ainda em fase de exploração e desenvolvimento - não situadas nas regiões de maior crescimento econômico, como as grandes metrópoles - apresentam um potencial político-econômico notável e atrativo ao modelo econômico que o país estabelecia naquele momento. A existência de vastas extensões de terras nessas cidades, inicialmente não ocupadas ou utilizadas para cultivos tradicionais de baixa rentabilidade, que possuíam preços muito abaixo do que as localidades mais urbanizadas ofereciam - já que sofriam forte especulação imobiliária - fizeram com que essas localidades atraíssem os produtores agrícolas e, ligado a isso, um forte fluxo de mão de obra assalariada (BARREIRAS, 1990).

A condição do mercado de trabalho, que atua como um importante agente de transformação na estrutura ocupacional e de fixação dos migrantes, juntamente com a sua vocação como base de apoio para sustentar a produção agrícola, consolida Barreiras - após o ano de 1970, data de implantação das rodovias interestaduais BR-020/242 e BR-020/135 - como um centro estratégico na organização agrária. A cidade começa, então, a desempenhar um papel fundamental como espaço de circulação e reprodução do capital e do trabalho, além de servir como ponto de

concentração e redistribuição dos recursos necessários para atender à demanda do processo produtivo dinâmico que se estabeleceu nos cerrados do oeste baiano (BARREIRAS, 1990).

Cidades médias como Barreiras passaram a reproduzir dinâmicas urbanas semelhantes às das grandes metrópoles brasileiras, como Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo. Embora em escala reduzida, esse processo ocorre de forma desproporcional à estrutura e à capacidade desses municípios, resultando em um crescimento urbano acelerado e desordenado. Esse fenômeno reflete um modelo de urbanização que combina concentração populacional e expansão do setor terciário, mesmo diante da limitação de recursos e da falta de preparo do poder público para acompanhar tais transformações.

“Nessa conjuntura, dois fenômenos merecem destaque - concentração urbana e a terciarização que têm levado a um curioso comportamento urbano muito semelhante aos comandados pela industrialização avançada em países subdesenvolvidos, gerando explosão urbana e terciarização: os setores de ponta arrancam a economia mas quem responde à pressão pelo emprego é o terciário e o ritmo de crescimento urbano dificulta o seu acompanhamento em termos de oferta de infraestrutura, sobretudo porque, na maioria das vezes, o poder público está despreparado para responder em termos de inversões numa velocidade aproximada das solicitações do crescimento rápido” (BARREIRAS, p. 48, 1990).

Dessa forma, a urbanização em Barreiras seguiu um padrão comum a diversas cidades em desenvolvimento, onde o setor terciário se tornou a principal alternativa de absorção da mão de obra excedente. No entanto, a ausência de um planejamento urbano eficaz e a incapacidade do poder público de acompanhar as demandas por infraestrutura resultaram na precarização de serviços essenciais, como saneamento, mobilidade e habitação. Esse cenário evidencia a necessidade de políticas públicas mais eficazes para garantir um crescimento urbano mais inclusivo e igualitário.

Nesse contexto, segundo a cartilha do PMCMV, a criação da Fundação Casa Popular (FCP) em 1946 representou um dos primeiros esforços governamentais para estruturar a produção e o financiamento habitacional voltado às classes de

baixa renda. A partir dela, diversas outras iniciativas foram implementadas, consolidando uma trajetória de políticas públicas voltadas à habitação, como o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e as Companhias de Habitação (COHABs) em 1964, além da criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), responsável por coordenar e financiar grande parte dessas ações assumidas pela Caixa após sua extinção em 1986. Nos anos seguintes, novos programas foram desenvolvidos para enfrentar o déficit habitacional e aprimorar as condições de moradia no Brasil, como o Programa Nacional de Mutirão Comunitário (1986), o Programa de Ação Imediata para Habitação (1990), os programas Pró-Moradia e Habitar Brasil (1995-1998), o Programa de Arrendamento Residencial (1999-2012), o Plano Nacional de Habitação e o Sistema Nacional de Habitação (2003), o PMCMV (2009-2020) e sua reformulação no Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) (2021), até o retorno do PMCMV em 2023. (Caixa, 2023)

5.2 POLÍTICAS E PROGRAMAS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

As políticas e programas de HIS no Brasil são fruto de um longo processo de construção histórica, marcado por avanços e retrocessos na atuação do Estado diante da questão habitacional. Durante a República Velha (1889-1930), o tema não figurava como prioridade na agenda governamental, sendo as moradias populares vistas sob uma ótica higienista e segregacionista, como apontado por Azevedo (1988). “ A preocupação básica das autoridades era com o perigo que as favelas, cortiços e bairros populares poderiam representar no futuro, em termos de "contaminação", para a parte "sã" da cidade.” (AZEVEDO, 1988, p.1).

A intensificação do crescimento urbano e o agravamento do déficit habitacional ao longo do século XX resultaram na necessidade de uma maior intervenção do Estado no setor habitacional. Como aponta Bonduki (2013, p. 27), "a deterioração das condições de vida na cidade, provocada pelo afluxo de trabalhadores mal remunerados ou desempregados, pela falta de habitações populares e pela expansão descontrolada da malha urbana obrigou o poder público a intervir para tentar controlar a produção e o consumo das habitações". Esse

contexto levou à formulação de diversas políticas habitacionais ao longo das décadas para lidar com o problema da moradia popular no Brasil.

Nesse contexto, segundo a cartilha do PMCMV, a criação da FCP em 1946 representou um dos primeiros esforços governamentais para estruturar a produção e o financiamento habitacional voltado às classes de baixa renda. A partir dela, diversas outras iniciativas foram implementadas, consolidando uma trajetória de políticas públicas voltadas à habitação, refletindo não apenas a necessidade de oferta de habitação, mas também o desafio de garantir qualidade, infraestrutura e inclusão social nas moradias destinadas à população de baixa renda.

5.2.1 Fundação Casa Popular (1946)

Criado em 1946, no mandato de Eurico Gaspar Dutra, a FCP foi o primeiro programa voltado para habitação social, com o objetivo de tentar solucionar a problemática advinda da crise habitacional. Além de ser um programa direcionado para o financiamento de casas populares, também poderia “[...] atuar na provisão de serviços de infra-estrutura e saneamento básico, bem como estimular atividades recorrentes e complementares capazes de imprimir maior dinamismo à sua atividade-fim” (AZEVEDO, 1988, p.108).

A FCP enfrentou diversos desafios operacionais que comprometeram sua eficácia. Apesar de idealmente possuir autonomia financeira, sua dependência do orçamento federal e a falta de controle sobre fontes de receita resultaram em dificuldades para manter a produção de habitações populares em larga escala. Além disso, a ausência de indexação das prestações no contexto inflacionário comprometeu a recuperação do capital investido, tornando o programa financeiramente insustentável. Essas limitações não apenas dificultaram a ampliação do programa, mas também favoreceram práticas de exclusão, em que apenas um pequeno grupo conseguiu acesso às moradias, muitas vezes por meio de influência política (AZEVEDO, 1988).

Outro fator determinante para o fracasso da FCP foi a fragmentação institucional e a influência de interesses políticos na distribuição dos recursos habitacionais. O cenário burocrático da época, caracterizado pela existência de múltiplas agências com baixa eficiência, impediu uma gestão centralizada e eficaz. A

lógica de funcionamento dessas instituições seguia um modelo clientelista e paternalista, no qual dirigentes favoreciam suas bases políticas. Com a chegada do regime militar em 1964, a FCP foi considerada inviável e associada ao governo anterior. Posteriormente, com a redemocratização, justificativas semelhantes foram utilizadas para extinguir o BNH, demonstrando a continuidade dos desafios na formulação de políticas habitacionais eficazes no Brasil (Azevedo, 1988).

5.2.2 Banco Nacional da Habitação (BNH) em 1964.

Com a implantação do Regime Militar, de orientação oposta à do governo anterior — responsável pela criação do FCP —, surgiu a necessidade de conquistar o apoio das classes populares, que poderiam influenciar o cenário político. Nesse contexto, em 21 de agosto de 1964, foi sancionada a lei que instituiu o Plano Nacional de Habitação e criou o BNH e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (ANDRADE et al, 2011).

Com o passar dos anos, o BNH ampliou significativamente seu escopo de atuação, assumindo funções que iam além do financiamento habitacional e passando a operar como um banco de desenvolvimento urbano. Essa expansão resultou na incorporação de atividades como saneamento básico, transporte e pesquisa, o que levou à adoção de práticas empresariais em setores tradicionalmente administrados pelo poder público. Nesse contexto, serviços essenciais, como abastecimento de água e redes de esgoto, passaram a ser tarifados para garantir a sustentabilidade financeira dos investimentos. No entanto, essa abordagem gerou conflitos entre os objetivos sociais do banco e a lógica de mercado que passou a nortear suas operações, criando desafios na conciliação entre interesse público e viabilidade econômica (AZEVEDO, 1988).

Apesar dos esforços e das ações que foram realizadas, o BNH enfrentou grandes problemas ao longo dos anos, incluindo a falta de recursos, ineficiências administrativas e crises econômicas. Esses desafios culminaram na decisão de extinguir o banco em 1986. Suas funções foram transferidas para outras instituições, principalmente a Caixa Econômica Federal, que assumiu o papel de principal agente de políticas habitacionais no Brasil (AZEVEDO, 1988).

5.2.3 Programas Recentes

A partir de 2003, o Brasil reformulou políticas governamentais para sanar o déficit habitacional, assumindo que, além da falta de moradia, existiam habitações precárias e não regulamentadas. O órgão criado que seria responsável pela resolução desta problemática foi o Ministério das Cidades (MCID). A sua forma de atuação, segundo o MCID, se deu por meio da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), atuando por duas linhas: “uma voltada à reestruturação institucional e legal do setor, e a outra voltada à revisão dos programas existentes e ao incremento dos investimentos em habitação” (BRASIL, 2003).

Em 2004, foi elaborada e implementada a Política Nacional de Habitação (PNH) com a premissa de garantir o direito instituído à moradia digna, a qual prevê o Sistema Nacional de Habitação para a organização dos setores envolvidos no desenvolvimento de habitações. Esse Sistema visa atender os diversos grupos sociais, se divide como: Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) (BRASIL, 2003).

O SNHIS, instituído pela Lei Nº 11.124, de 16 de Junho de 2005, é direcionado às famílias de baixa renda, oferecendo subsídios e financiamentos mais acessíveis para garantir que essas populações possam ter acesso a moradias dignas. A criação desse sistema visa não apenas aumentar a oferta de moradias, mas também melhorar as condições de habitação, infraestrutura urbana e regularização fundiária, promovendo uma abordagem mais abrangente e inclusiva (BRASIL, 2005).

Nesse contexto, a moradia popular foi colocada no centro das políticas públicas, tanto pela sua importância social quanto pelo seu potencial de dinamizar a economia nacional. A construção de HIS passou, então, a ser vista não apenas como resposta ao déficit habitacional do país, mas também como instrumento de política econômica. Foi nesse cenário que se estruturou o PMCMV, com o objetivo de aliar desenvolvimento econômico e inclusão social por meio da produção em larga escala de unidades habitacionais voltadas às famílias de baixa renda. Sobre sua finalidade e metas, Raquel Rolnik (2015) diz que:

O PMCMV foi lançado em março de 2009 pelo Governo Federal, tendo como principal finalidade anunciada contribuir para a redução do déficit habitacional no país por meio da concessão de incentivos à produção e

compra de novas unidades habitacionais. Em sua primeira fase, compreendida entre março de 2009 e meados de 2011, estabeleceu-se como meta a construção de um milhão de novas moradias. Em sua segunda fase, iniciada em meados de 2011 e prevista para se estender até o final de 2014, dobrou-se a meta da primeira fase, prevendo-se a construção de mais dois milhões de unidades habitacionais (ROLNIK, 2015, p.129).

Apesar de ser um importante programa para a construção de HIS, o PMCMV enfrentou diversas críticas e apresentou problemas recorrentes, como o isolamento de famílias de baixa renda em áreas periféricas, a carência de infraestrutura urbana adequada e a baixa qualidade das moradias construídas. Sobre isso, o Relatório do Tribunal de Contas da União (TCU) instituiu em 2016 um plano de ação acerca dos problemas encontrados nas unidades habitacionais do PMCMV. Dentre os problemas destacados pelo relatório, tem-se a discrepância entre a previsão e as entregas em números de unidades habitacionais; demora na entrega da lista de beneficiários gerando problemas de ocupação e/ou depredação dos empreendimentos (TCU, 2016), caso semelhante ao do Residencial Solar, da cidade de Barreiras.

A gestão do PMCMV passou por uma reformulação e, em 2020, após a mudança do governo, foi substituído pelo PCVA, cujo objetivo consistia em aprimorar e dar continuidade às políticas de habitação social no Brasil, corrigindo as falhas apresentadas no PMCMV, tendo como proposta “facilitar o acesso da população a uma moradia digna, garantindo também mais qualidade de vida” (MARCO; BATTIROLA, 2021). Podemos entender que a correção das falhas citadas está relacionada à tentativa de solucionar os problemas identificados pelo TCU.

Em 2023, com a retomada do governo que criou o PMCMV, é lançado o novo PMCMV, que tem como objetivo principal reduzir as desigualdades sociais e regionais. O PMCMV ainda estabelece diretrizes para priorizar o atendimento habitacional às famílias de baixa renda, integrando aspectos físicos, urbanísticos, econômicos, sociais, culturais, energéticos e ambientais. Ele promove uma série de diretrizes e objetivos voltados à redução do déficit habitacional com foco na população de baixa renda, além de integrar a política habitacional a outras dimensões do desenvolvimento urbano e social. Além disso, o programa enfatiza a sustentabilidade, a transparência na execução dos benefícios habitacionais, e

promove a participação comunitária e a redução das desigualdades sociais e regionais, incluindo iniciativas de requalificação urbana e geração de renda (Lei nº 14.620/2023).

O processo de urbanização gera desigualdades que os órgãos governamentais tentam sanar até os dias atuais com a criação de políticas e programas voltados para a construção de HIS. Todos os programas citados servem como base para a construção de futuras habitações destinadas às classes mais baixas. As novas diretrizes do programa, por exemplo, trazem atualizações da área mínima das residências, ampliada para 40 m² em casas e 41,5 m² em apartamentos; além da inclusão de varandas. No caso de empreendimentos devem constar a criação de biblioteca, equipamentos esportivos e áreas de lazer. Os terrenos devem estar inseridos na malha urbana, próximos à infraestrutura completa, serviços públicos e transporte e as localizações mais qualificadas podem receber incentivo financeiro para aquisição. (MCID, 2024).

Um ponto que se perpetua, por exemplo, são os padrões construtivos adotados nas HIS, em moradias de baixa qualidade, sem considerar adequadamente as reais necessidades dos moradores. Portanto, é importante discutir sobre o tema, avaliando como a qualidade dos materiais, as técnicas de construção e o planejamento urbano que integram essas construções impactam diretamente na vida das famílias beneficiadas. Ao abordar esses aspectos, podemos buscar soluções que elevem os padrões construtivos das HIS, contribuindo para a promoção de moradias dignas para a população de baixa renda.

5.3 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL

Desde a concepção das primeiras moradias para HIS, com os IAPs e a FCP, foram incorporados os pressupostos do movimento moderno que propunham a produção da edificação em série, com padronização e pré-fabricação com o objetivo de atender a alta demanda proletária que se estabelecia na época (BONDUKI, 2013, p.15). Essa influência modernista resultou em um modelo de habitação que, segundo Rubin (2000), introduziu elementos como a verticalização das edificações e a rapidez construtiva — características que permitiram a construção de um maior número de unidades habitacionais em menos tempo (RUBIN, 2000).

Embora os governantes e empresários soubessem que o déficit habitacional era associado ao altíssimo valor da terra fornecida aos seus servidores, não era interessante e nem pretendido melhorar a qualidade de vida por meio de aumento salarial. Portanto, a saída adotada para a construção de novas moradias destinadas aos proletários eram as áreas periféricas, “independentemente de um planejamento mais geral ou mesmo de um projeto urbanístico - ou seja, em precários loteamentos recém-abertos por especuladores” (BONDUKI, 2013).

As características mencionadas sobre os padrões arquitetônicos e a localização das HIS direcionaram os modos construtivos dessas residências. O BNH trouxe iniciativas central-desenvolvimentistas, investindo grande parte dos seus recursos para o saneamento básico, modelo amplamente replicado de forma errônea por todo o território brasileiro por não considerar “especificidades urbanas, sociais e culturais” (BONDUKI, 2013).

Os conjuntos habitacionais desse período eram apresentados em sua grande maioria de edifícios de até quatro pavimentos ou casas unifamiliares, com tipologias arquitetônicas não muito variadas, não considerando as diferentes organizações familiares brasileiras existentes. Apesar da intensa produção durante seu período de atuação, o BNH apresentou projetos arquitetônicos e urbanísticos periféricos, com decadência de infraestrutura e equipamentos urbanos, devido à tentativa equivocada de reduzir custos por meio da industrialização da construção, acarretando na utilização de tecnologias inadequadas e materiais de baixa qualidade (RUBIN, 2000).

A produção de HIS atual aplicada nos empreendimentos que se sucederam após o BNH, nos programas MCMV e MCVA, são caracterizadas por uma ampla **padronização dos projetos** e que os **empreendimentos** são de grande porte, independentemente das diferentes realidades locais. Sobre isso, Ruffino dispõe que

O padrão de produção do Programa, imposto pela lógica da escala industrial almejada pelas grandes empresas, se sobrepõe às condições locais e a qualquer diretriz própria dos processos de projeto que se desenvolvem a partir de situações específicas. A desconsideração dos aspectos locais pode ser evidenciada na similaridade dos produtos em regiões diferentes, seja na produção dos loteamentos de casas unifamiliares geminadas, predominante nos municípios menores e não metropolitanos, seja na produção dos condomínios, predominante nos espaços metropolitanos. (Ruffino, 2015, p.62).

Embora a **padronização** facilite a produção em larga escala e reduza custos, ela traz desafios significativos ao não considerar as variáveis locais, ignorando a necessidade de adaptação às condições climáticas, territoriais e sociais das diferentes regiões do Brasil. A **localização** dos empreendimentos **em áreas periféricas**, distantes dos centros urbanos e de infraestruturas básicas como transporte público, escolas e hospitais, demonstra a falta de consideração pela integração dos moradores com a cidade.

Nos últimos anos, a discussão sobre habitação social no Brasil tem evoluído no sentido de adotar uma abordagem mais ampla e integrada, que vá além da simples produção de unidades habitacionais. As diretrizes atuais do PMCMV refletem essa mudança ao enfatizar a importância da qualidade de vida dos moradores e da inserção das habitações no tecido urbano. Nesse contexto, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) surgem como instrumentos fundamentais para promover a inclusão e a equidade nas cidades. Conforme estabelecido na Lei Nº 1.426, de 17 de Dezembro de 2019, “são áreas destinadas para a produção de HIS regularização fundiária de assentamento irregular já existente e recuperação urbanística e ambiental. Nesta zona o uso será misto, devendo ser incentivado a construção de equipamentos sociais e culturais, de espaços públicos, bem como o comércio e serviço de caráter local.” Essa concepção reforça a importância de pensar a habitação social de forma integrada ao planejamento urbano, promovendo não apenas o acesso à moradia, mas também à infraestrutura, aos serviços e à convivência comunitária.

6. REFERÊNCIAS DE PROJETOS DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

Para o direcionamento dessa proposta foram escolhidas referências projetuais que apresentam soluções para edificações que dialogam com as premissas da proposta, como a possibilidade de ampliação da habitação e a quebra dos padrões construtivos nas tipologias arquitetônicas existentes nas edificações voltadas para o público de baixa renda, sendo eles: Sobrado Novo Jardim, localizado na cidade de Pernambuco; Conjunto Habitacional do Jardim Edite, localizado em São Paulo e A Casa Que Cresce, localizada no México.

6.1. SOBRADOS NOVO JARDIM/ JIRAU ARQUITETURA

Figura 1 - Fachada das unidades residenciais do empreendimento Sobrados Novo Jardim



Fonte: JIRAU (2025)

Sobrados Novo Jardim é um conjunto de casas localizado na cidade de Caruaru, no estado de Pernambuco, projetado pelo grupo Jirau Arquitetura dos arquitetos Pablo Patriota, Bernardo Lopes e Mariana Caraciolo. Cada unidade habitacional possui 73,21m² em um terreno de 2.169,70m² (JIRAU, 2025).

A singularidade desse conjunto habitacional manifesta-se tanto em aspectos estéticos quanto funcionais. Uma das estratégias adotadas para diferenciar o projeto das tradicionais habitações de interesse social (HIS) foi a aplicação de tons quentes variados nas fachadas, um recurso que vai além da simples escolha cromática. O uso dessas cores contribui para a criação de uma identidade visual marcante, rompendo com a padronização de tons neutros comumente aplicados em empreendimentos desse tipo. Além disso, o projeto oferece possibilidades de personalização, como a expansão da sala ou a inclusão de uma garagem (ARCHDAILY, 2021) permitindo que os moradores adaptem suas residências às suas necessidades específicas e rompam com os rígidos padrões preestabelecidos nesses programas habitacionais.

Figura 2 - Planta baixa das residências



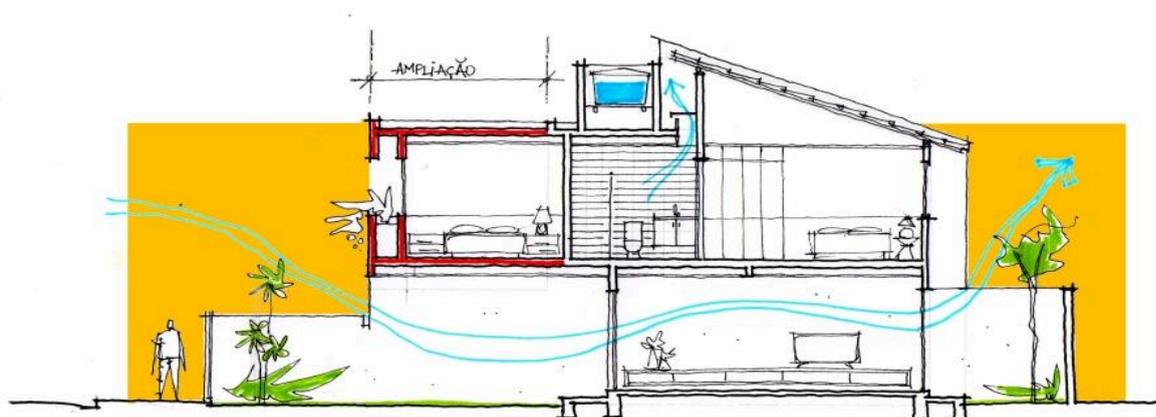
Fonte: JIRAU (2025)

A formulação do projeto contava com uma praça cercada - e equipada com locais de lazer e descanso, além de interação com a natureza - que não restringia o uso apenas aos moradores das residências a serem construídas, sendo pensado no usufruto da comunidade como um todo, mas sua construção efetiva dependia da aprovação de instituições governamentais de planejamento e licenciamento, que não viram a necessidade desse módulo, aprovando apenas as construções residenciais presentes na proposta apresentada. (ARCHDAILY, 2021). Esse fator exemplifica a resistência das instituições governamentais em adotar meios para a interação, bem-estar e convívio comunitário.

Mesmo com limitações e alterações no projeto original, a sua concepção traz informações que deixam claras as intenções de valorização dos futuros habitantes dessas casas, ajudando a criar um sentimento de pertencimento e valorização de

uma população que ao longo dos anos não teve reconhecimento das suas particularidades e necessidades específicas, estando a mercê das decisões e escolhas governamentais, do capitalismo e das instituições privadas.

Figura 3 - Corte estrutural da edificação



Fonte: JIRAU (2025)

6.2. CONJUNTO HABITACIONAL DO JARDIM EDITE/ MMBB ARQUITETOS E H+F ARQUITETOS

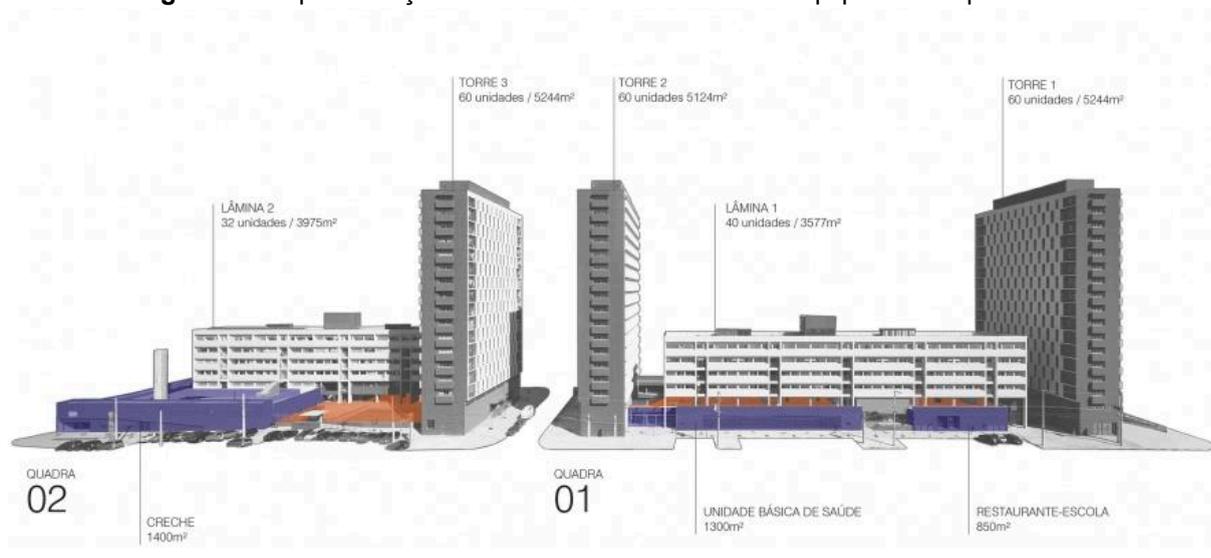
Figura 4 - Imagem de apresentação do conjunto habitacional



Fonte: MMBB (2025)

O projeto foi concebido pelos grupos de arquitetos MMBB (Marta Moreira, Milton Braga e Fernando de Mello Franco) e H+F (Eduardo Ferroni e Pablo Hereñú) e implantado na cidade de São Paulo capital, onde se situava uma favela com o mesmo nome do empreendimento. Possui 252 residências de 50m² e conta com os seguintes equipamentos públicos: restaurante-escola, que possui 850m², a unidade básica de saúde de 1300m² e a creche com 1400m² (MMBB, 2025).

Figura 5 - Representação dos blocos de residências e equipamentos públicos

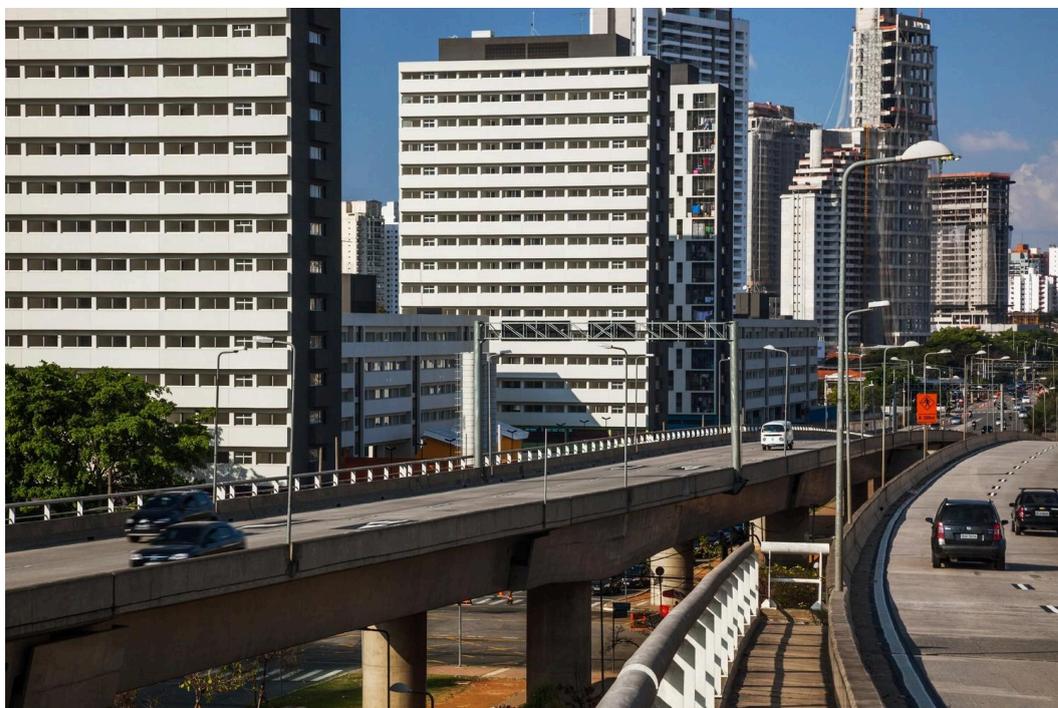


Fonte: MMBB (2025)

É perceptível através da análise do projeto com suas imediações, a preocupação com a integração à vizinhança, mantendo gabaritos verticalizados com cores neutras, que já predominavam na região. Os equipamentos de saúde, alimentação e educação não restringem seu uso apenas aos moradores, como forma de integrar a economia e cotidiano do entorno. Além da integração externa, os blocos desse conjunto são interligados por uma cobertura que funciona como um térreo elevado de socialização (MMBB, 2025).

A construção desse empreendimento representa como as comunidades podem resistir através do senso de pertencimento e da valorização do espaço habitado. É um exemplo de que HIS podem ter uma arquitetura de qualidade e serem localizadas em áreas centrais/valorizadas, desde que haja um planejamento de integração com o entorno.

Figura 6 - Integração do empreendimento com o entorno



Fonte: MMBB (2025)

6.3. A CASA QUE CRESCE/ JC ARQUITETURA E KILTRO POLARIS ARQUITETURA

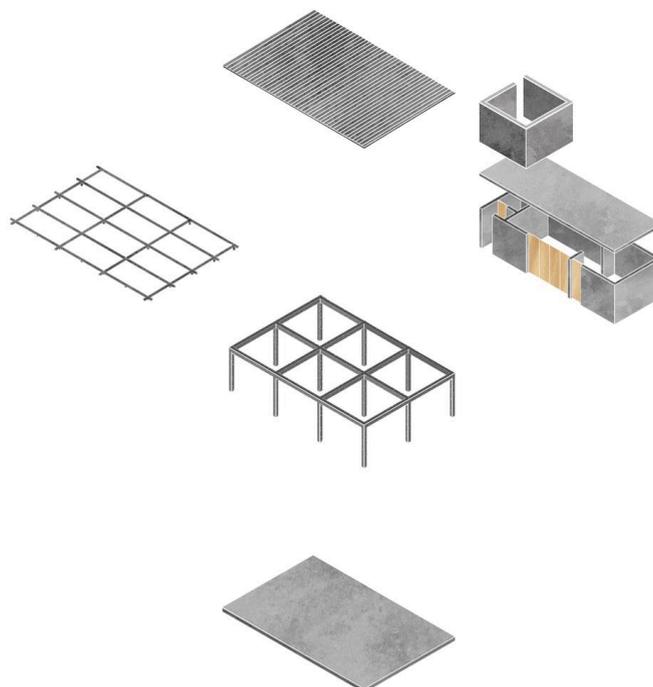
Figura 6 - Apresentação do empreendimento



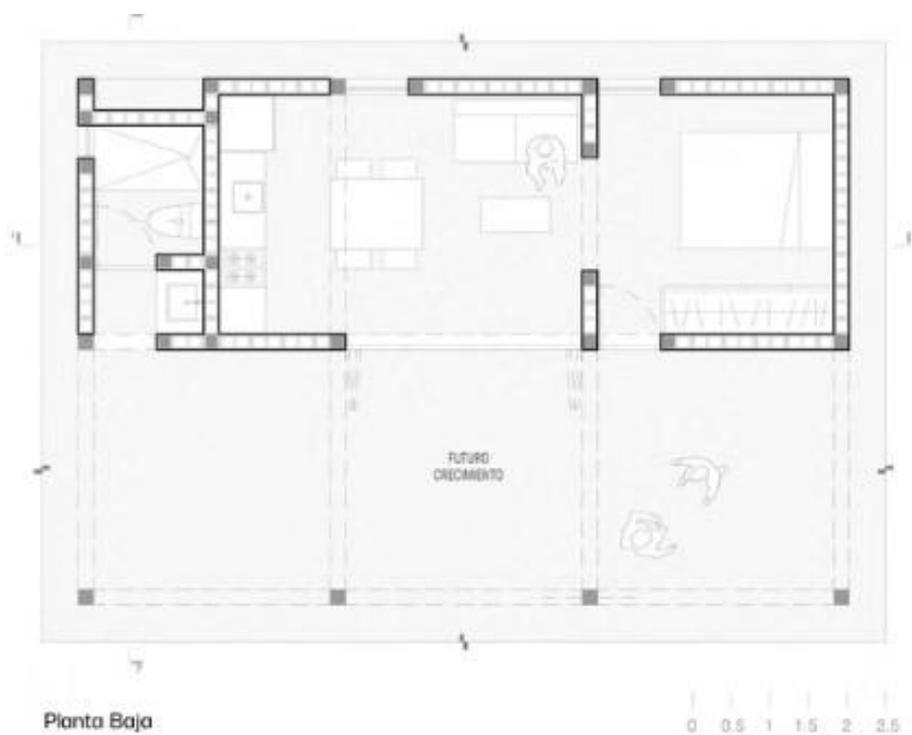
Fonte: POLARIS (2025)

O projeto situado em Apan, no México, foi projetado pelos arquitetos Juan Carlos Guzmán Martínez (JC Arquitetura) e Kiltro Polaris Arquitetura com o objetivo de voltar a atenção à habitações sociais no âmbito rural, analisando as possibilidades de pensar em diferentes maneiras de obter esse tipo de moradia, desde que estivesse enquadrado “dentro da categoria de moradia acessível e estar sujeita a subsídios federais” (POLARIS, 2025).

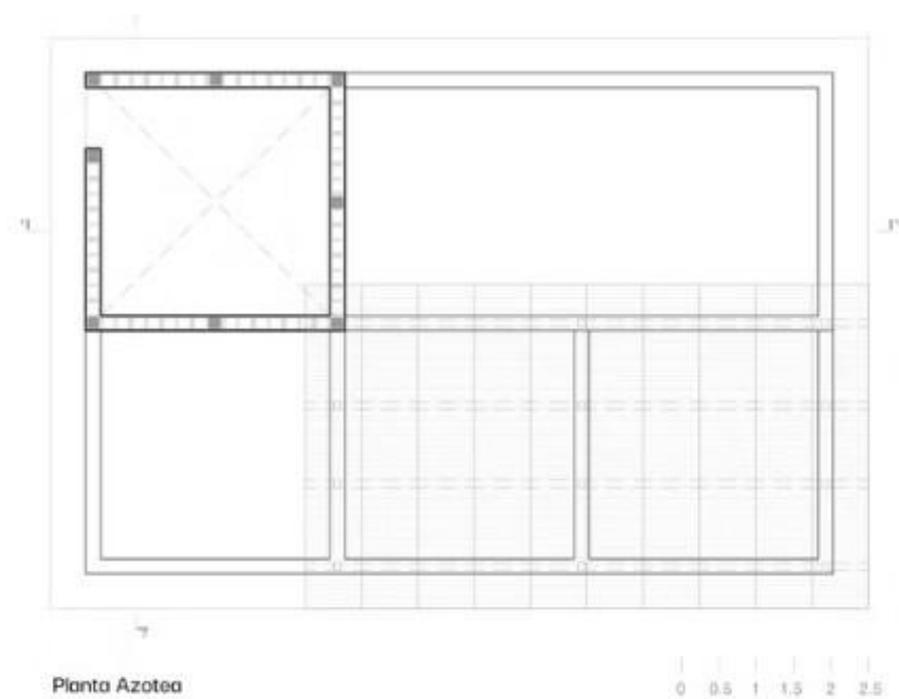
A habitação entregue prevê sala de estar/jantar, cozinha, banheiro e um quarto, além de uma estrutura de concreto para futuras ampliações. A partir disso, é possível ter um dinamismo entre as construções, pois ainda que as modificações sejam previstas, as modificações são feitas conforme a necessidade do morador (POLARIS, 2025). Isso faz com que as fachadas e volumes sejam diferenciados e criem um cenário mais diverso no conjunto de casas.

Figura 7 - Esquema estrutural da edificação

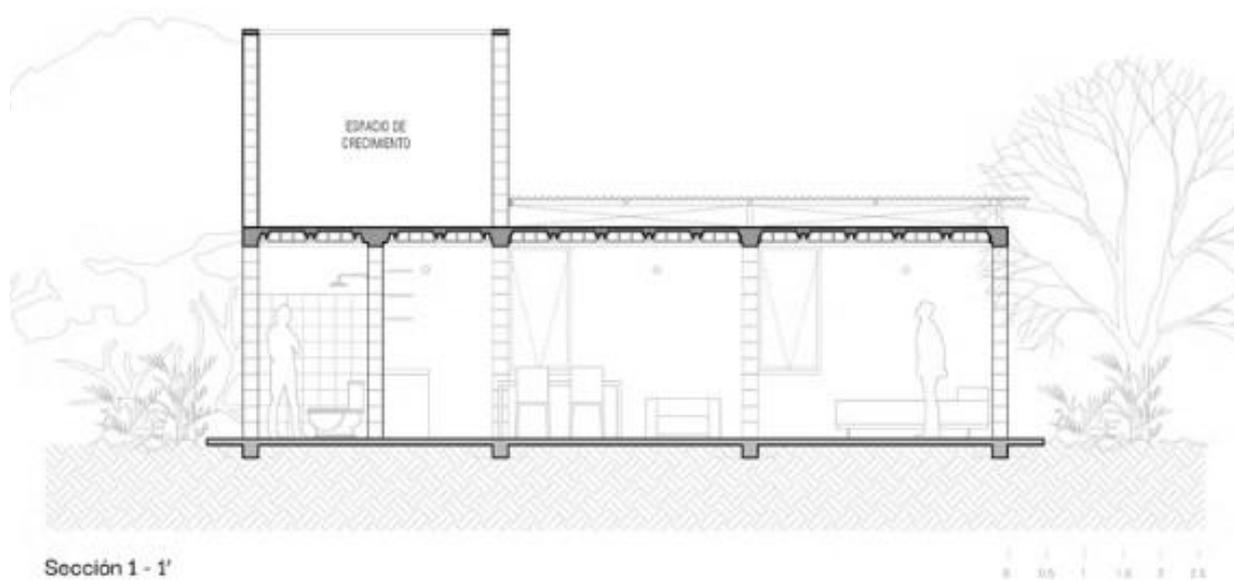
Fonte: POLARIS (2025)

Figura 8 - Planta baixa da edificação

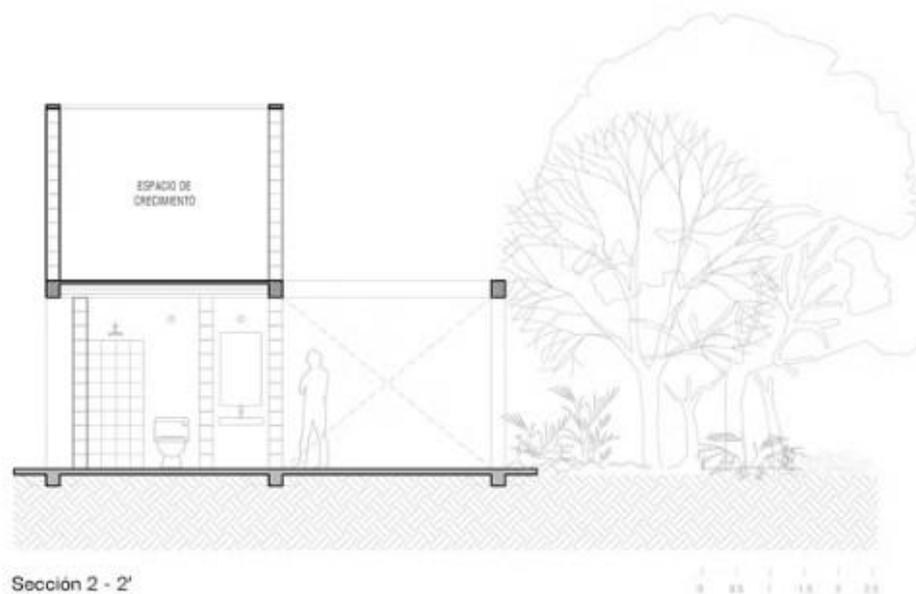
Fonte: POLARIS (2025)

Figura 9 - Planta do pavimento superior da edificação

Fonte: POLARIS (2025)

Figura 10 - Corte 1'-1' da edificação

Fonte: POLARIS (2025)

Figura 11 - Corte 2'-2' da edificação

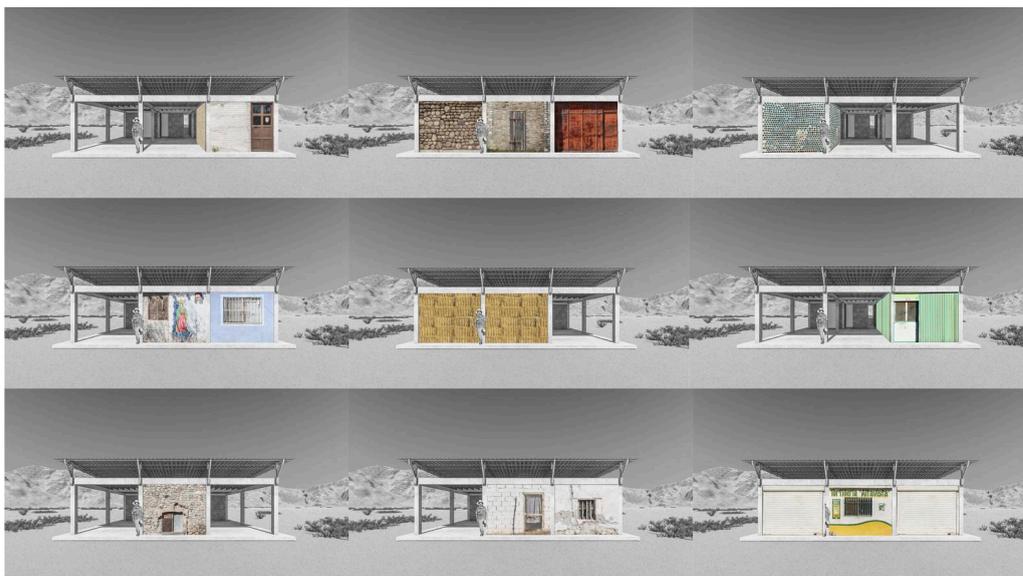
Fonte: POLARIS (2025)

Outro fator importante para o dinamismo desse projeto está na implantação, onde as casas estão dispostas em diferentes angulações. O modelo tradicional de empreendimentos de HIS geralmente são alinhados de forma que, se não houver elementos que ajudem a criar um movimento na fachada, cria monotonia e fomentam o sentimento de não apropriação.

Figura 12 - Vista superior da implantação das casas

Fonte: POLARIS (2025)

Figura 13 - Vista superior da implantação das casas



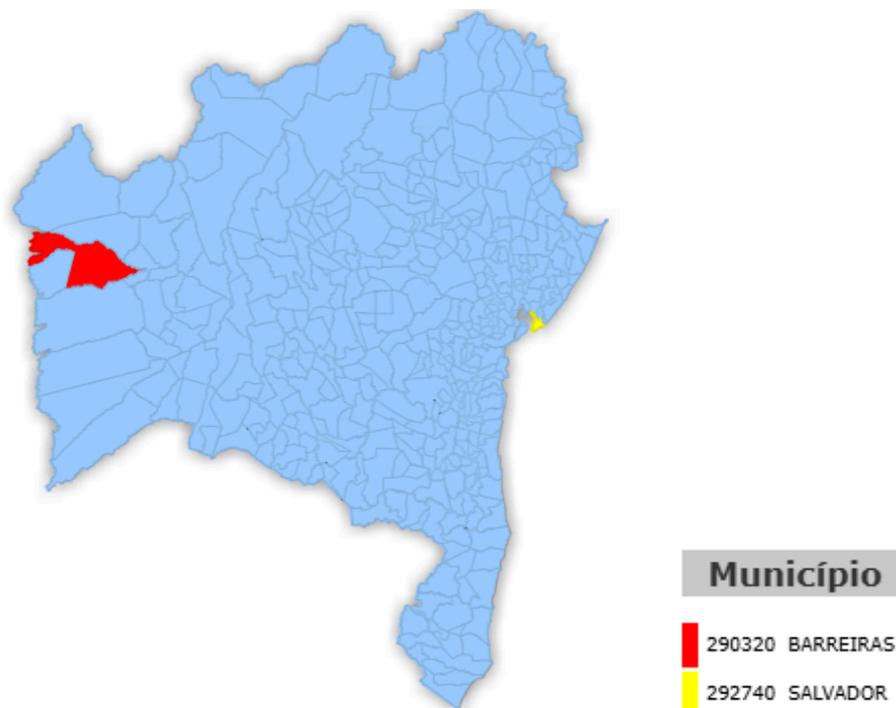
Fonte: POLARIS (2025)

Os projetos apresentados são exemplos de que habitações sociais podem ser pensadas de diversas formas para a quebra dos padrões construtivos voltados à população de baixa renda amplamente difundidos nos dias atuais, através do estudo e análise de como o empreendimento dialoga com o entorno, da possibilidade de modificação nas residências, da possibilidade de ambientes de socialização e da inserção de diferentes materiais, cores, alturas, etc. Esses fatores ajudam aos futuros beneficiários formas de se manter nas residências ao longo do tempo, pois atende de forma mais abrangente as necessidades dos grupos familiares, além de fomentar o senso de comunidade e o bem estar social.

7. OBJETO DE ESTUDO

7.1 A CIDADE DE BARREIRAS

Barreiras é um município localizado na região Oeste do estado da Bahia, Brasil, integrando a Bacia Hidrográfica do Rio São Francisco. Está a 857 km de Salvador e a 622 km de Brasília. Os principais meios de acesso à cidade são as rodovias BR 020 (que liga Brasília a Barreiras), BR 242 (que conecta Salvador a Barreiras) e BR 135 (que liga o Estado do Piauí a Barreiras) (PDU, 2019).

Figura 14 - Mapa do estado da Bahia

Fonte: BAHIA (2025). Edição da autora

Barreiras é um importante centro urbano da região, sendo a cidade mais populosa do oeste baiano com 159.743 habitantes, com uma densidade populacional de aproximadamente 19,8 habitantes por km², conforme o Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2022. Possui área urbanizada de 31,72km² (IBGE 2019) e “apresenta 34,9% de domicílios com esgotamento sanitário adequado, 53,2% de domicílios urbanos em vias públicas com arborização e 6,8% de domicílios urbanos em vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio)” (IBGE 2010).

7.2 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EXISTENTES NA CIDADE DE BARREIRAS

O Planejamento Urbano é um importante campo multidisciplinar que envolve a organização, o ordenamento e o desenvolvimento das áreas urbanas. De acordo com Oliveira;Pina e Torres (2018), ele visa organização das regiões habilitadas a receber a ação do homem, buscando melhorar as necessidades da população da área, visando o bem-estar comum, no sentido de obter lazer, habitação, trabalho e circulação na comunidade, obedecendo aos princípios da função social da

propriedade, legalidade, hierarquia, e igualdade. Como instrumento para a garantia de um planejamento urbano de qualidade, temos os Planos Diretores Urbanos.

O Plano Diretor Urbano de 1990 da cidade de Barreiras já evidenciava a problemática do déficit habitacional existente que se instaurava junto ao processo de urbanização. Em 1980, dos 5.610 domicílios existentes, 70% eram duráveis e 30% rústicos, o que significa que 1.683 dessas residências não ofereciam condições de habitabilidade aos moradores e os domicílios duráveis, em sua maioria, também apresentavam problemas. (PDU, 1990)

Isso evidenciou não somente a necessidade de construção de habitações para a população de baixa renda, a fim de suprir esse déficit habitacional, mas também a urgência na requalificação das edificações existentes, garantindo melhores condições de habitabilidade, segurança e conforto. Além disso, ressalta a importância da integração dessas moradias com a cidade por meio da implementação de infraestrutura adequada, acessibilidade, espaços públicos qualificados e serviços essenciais, promovendo, assim, uma ocupação mais equilibrada do território.

As primeiras HIS construídas na cidade de Barreiras são datadas do ano de 2012 (Residencial Boa Sorte), três anos após a implementação do PMCMV. De acordo com a lista geral de empreendimentos contratados pela Caixa Econômica Federal, no período de 2009 a 2014, foram construídas na cidade de Barreiras dezoito empreendimentos, entregues entre os anos de 2012 e 2017, sendo 9 localizados dentro do perímetro urbano e 10 fora do perímetro urbano.

Figura 16 – Tabela dos empreendimentos construídos em Barreiras pelo PMCMV

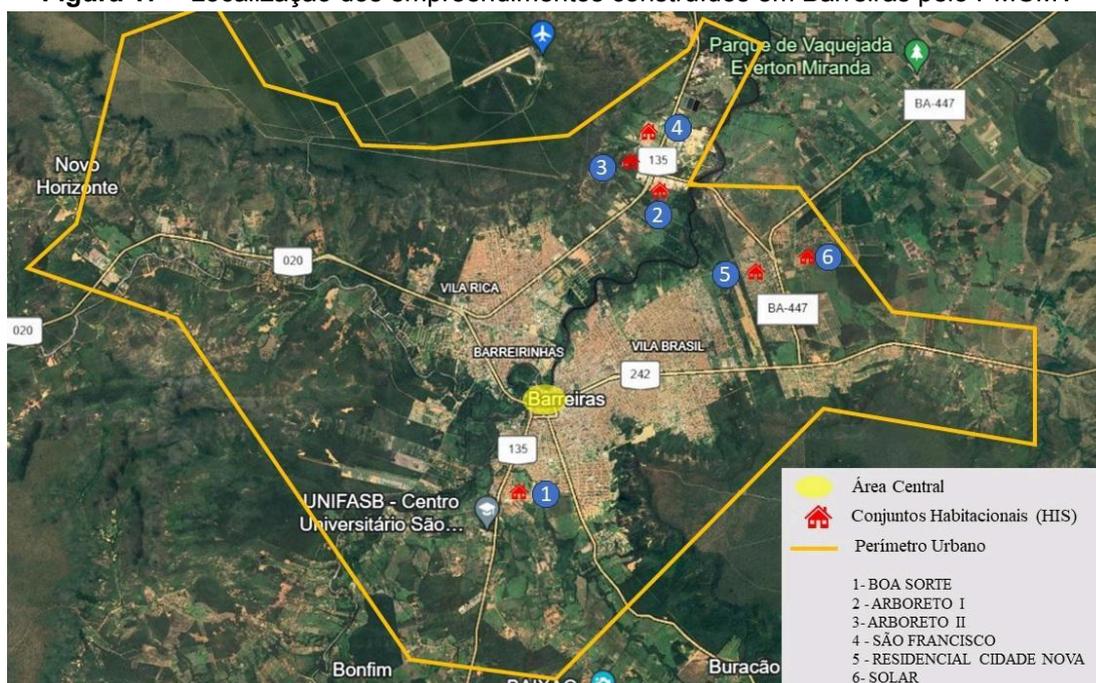
Nome Empreendimento	Qde Unidades	Valor Empreendimento	Contratação	Entrega ¹	Construtora	Modalidade
Cidade Nova F2	500	R\$ 29.996.165	27/03/2013	2015	ASSUNI	Entidades
Residencial Barreiras I (Arboreto I)	494	R\$ 20.428.089	05/04/2010	2013	MFP CONST.	FAR Empresas
Residencial Barreiras II (Arboreto II)	248	R\$ 10.272.225	26/08/2010	2013	ATRIUM CONST.	FAR Empresas
Residencial Boa Sorte - Módulo I	300	R\$ 18.000.000	05/10/2012	2016	ATRIUM CONST.	FAR Empresas
Residencial Boa Sorte - Módulo II	288	R\$ 17.280.000	05/10/2012	2016	ATRIUM CONST.	FAR Empresas
Residencial Boa Sorte - Módulo III	228	R\$ 13.680.000	05/10/2012	2016	ATRIUM CONST.	FAR Empresas
Residencial Boa Sorte - Módulo IV	180	R\$ 10.800.000	05/10/2012	2016	ATRIUM CONST.	FAR Empresas
Residencial São Francisco	1476	R\$ 88.560.000	27/09/2013	2015	METRO	FAR Empresas
Residencial Solar Barreiras	500	R\$ 30.000.000	27/12/2013	?	ATRIUM CONST.	FAR Empresas

Fonte: SOUZA et al.(2024, p. 2)

Após a listagem das HIS existentes na cidade de Barreiras e realização do seu mapeamento (Figura 17), foram realizadas as visitas, no dia 24 de Abril e 13 de Setembro de 2024, em conjunto com os membros do projeto de pesquisa que estava sendo desenvolvido no IFBA, campus Barreiras, intitulado “Planejamento Urbano e Meio Ambiente na Cidade de Barreiras”. Durante as visitas, foram observados aspectos como a infraestrutura urbana disponível (acesso a saneamento, pavimentação, iluminação, transporte público, etc.), a tipologia das edificações (número de pavimentos, configuração espacial, organização das unidades habitacionais, materiais utilizados etc.) e a relação da localização das HIS com o tecido urbano da cidade (acessibilidade, inserção no contexto urbano, proximidade a serviços e equipamentos públicos) e analisados, conforme apresentado a seguir.

Localização e acessos

Figura 17 – Localização dos empreendimentos construídos em Barreiras pelo PMCMV



Fonte: SOUZA et al.(2024, p. 3)

Os conjuntos visitados e representados na imagem abaixo apresentam uma distância considerável da parte mais central da cidade, com exceção do Residencial Boa Sorte, que se localiza a aproximadamente 2,7 km do centro. Seguindo a sequência de proximidade, temos a Ass. de Moradores do Cidade Nova à aproximadamente 6,5km; o conjunto residencial Arboreto I, à 7,3km e por último o

Residencial Solar e os Conjuntos Arboreto II e São Francisco, que estão localizados a aproximadamente 8km da área central.

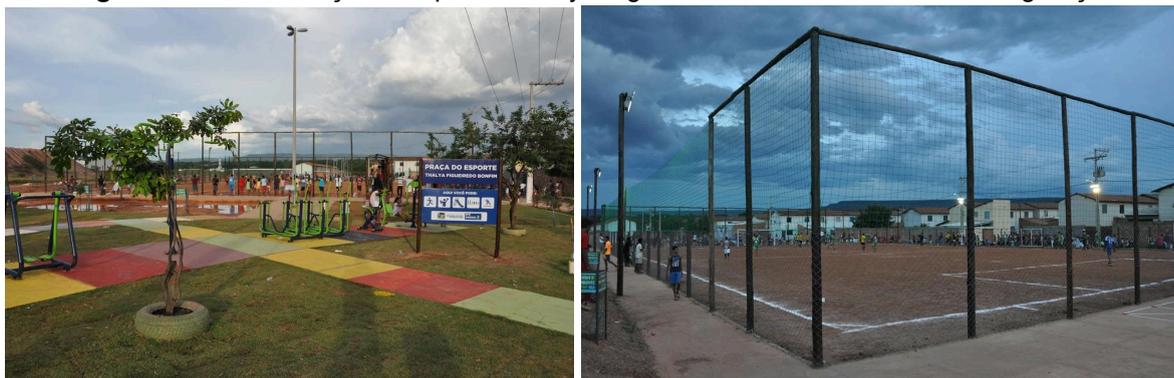
A periferização desses empreendimentos é uma problemática recorrente na construção de HIS, como já abordado no texto. Essa situação dificulta o acesso da população a oportunidades de emprego e serviços essenciais e não integra os empreendimentos às áreas habitadas da cidade, como analisado ao longo do trajeto até os conjuntos habitacionais mais afastados do centro, onde é possível perceber a diminuição progressiva da continuidade das edificações presentes na área urbana central e nas proximidades. Além disso, os equipamentos urbanos essenciais para garantir uma infraestrutura de qualidade, como hospitais, postos de saúde, escolas e espaços públicos de convivência e recreação, tornam-se cada vez mais escassos à medida que se aproxima dessas HIS.

Infraestrutura, equipamentos e serviços

A falta de acesso a infraestrutura adequada em locais periféricos está muitas vezes ligada ao descaso dos órgãos públicos responsáveis pelo planejamento e desenvolvimento urbano. Essas áreas frequentemente sofrem com a ausência de investimentos em transporte público, saneamento básico, iluminação adequada e manutenção de vias, resultando em condições precárias de vida para seus residentes. O descaso dos órgãos públicos se manifesta não apenas na falta de recursos destinados a essas comunidades, mas também na priorização de projetos que beneficiam áreas mais centrais.

De um modo geral, todos os conjuntos presentes nessa análise possuem ao menos um equipamento destinado ao uso e convívio coletivo dos moradores, porém é possível perceber a falta de investimento para a manutenção desses locais, como por exemplo a Praça de Esportes Thalya Figueiredo Bomfim, que teve sua construção no ano de 2018, situada no Residencial Arboreto I. É o ponto de entrada do bairro e também um ponto importante de análise: no ano atual (2025) a estrutura que se encontra no local é bem diferente da estrutura que foi entregue, como mostra nas figuras 18, 19, 20 e 21.

Figuras 18 e 19 - Praça de Esportes Thalya Figueiredo Bomfim na data de inauguração



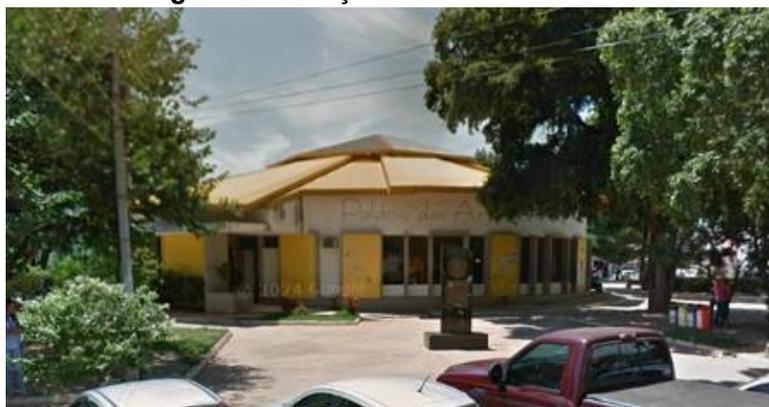
Fonte: Prefeitura de Barreiras (2024)

Figuras 20 e 21 - Praça de Esportes Thalya Figueiredo Bomfim atualmente

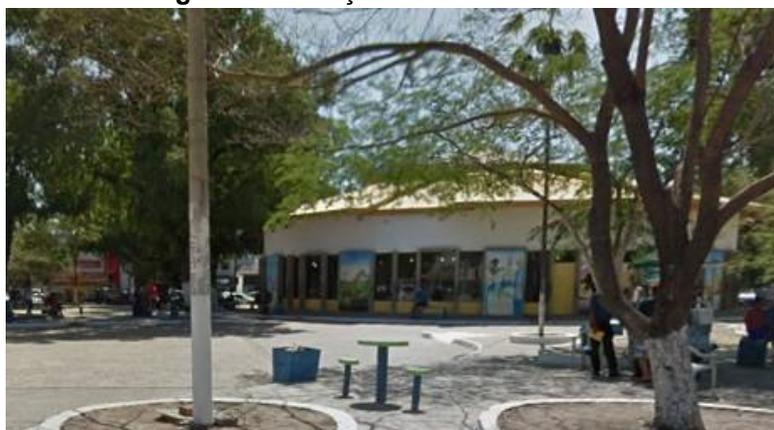


Fonte: Autora (2024)

Mesmo que as ações do tempo e uso possam ter contribuído para esse cenário, as condições que a praça apresenta demonstram um certo desinteresse do poder público para a manutenção dos equipamentos de convívio/lazer situados em conjuntos habitacionais. Se compararmos com outros equipamentos situados na área central, como por exemplo, a Praça Castro Alves e a Praça do Cais, podemos perceber que há um cuidado diferenciado com relação às manutenções e reformas.

Figura 22 - Praça Castro Alves em 2012

Fonte: Google Earth

Figura 23 - Praça Castro Alves em 2017

Fonte: Google Earth

Figura 24 - Praça Castro Alves em 2025

Fonte: Google Earth

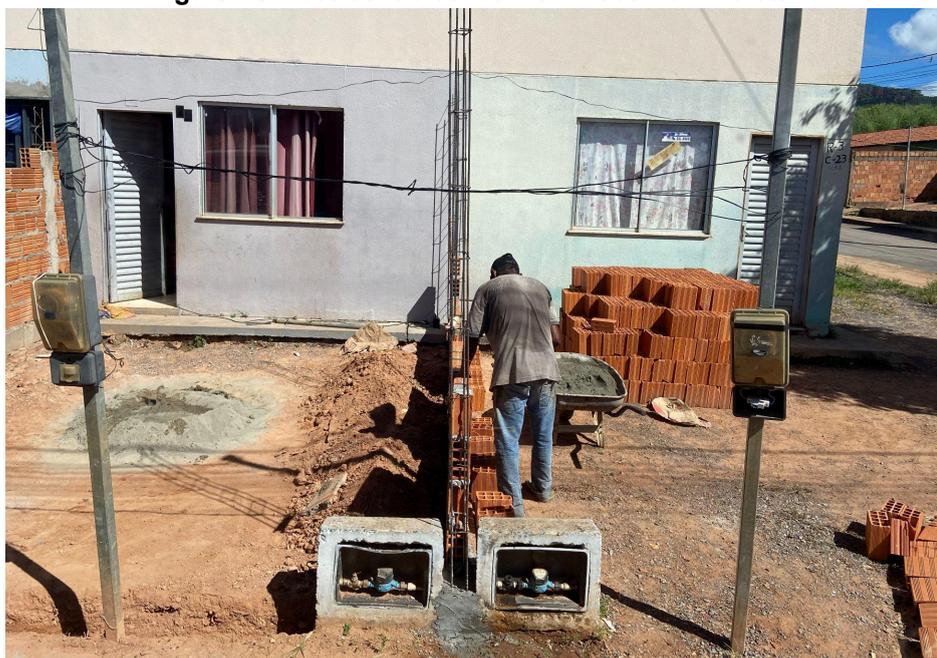
Os pontos comerciais instalados nesses locais são outra forma de análise da necessidade de serviços básicos como mercados, chaveiros, barbearia, etc; não previstos na construção dessas localidades e, como alternativa, os moradores instalam esses serviços nas próprias residências. A restrição desse comércio dentro do próprio conjunto habitacional pode ter consequências significativas para os moradores, incluindo a limitação da diversidade de serviços disponíveis e o

impedimento do acesso a produtos e experiências oferecidos fora da comunidade, resultando em uma oferta restrita de produtos e serviços.

Tipologia arquitetônica

Essa personalização e adaptação das habitações são aspectos essenciais para garantir que as residências atendam às necessidades específicas e ao estilo de vida dos moradores. Em conjuntos habitacionais, onde as residências seguem um padrão que, muitas vezes, não se adequa à maioria das formulações familiares que coexistem nesses locais, é comum analisar a tentativa dos moradores de adequação com suas realidades particulares (ou nem tanto). Nos conjuntos em análise quase não é possível ver as casas embrionárias, pois já passaram por reformas feitas pelos próprios moradores, sem muito rigor técnico, mas demonstram as necessidades específicas e as realidades individuais dos moradores.

Figura 25 - Residência sendo modificada no Arboreto I



Fonte: Autora (2024)

Figura 26 - Residências com fachadas modificadas pelos moradores



Fonte: Autora (2024)

Residencial Solar

Entre os conjuntos habitacionais citados e visitados em Barreiras, o Residencial Solar Barreiras I é o único ainda inacabado. Por essa razão, sua análise ocorre separadamente, diferindo dos demais, cuja avaliação se dá após a entrega das unidades, considerando sua infraestrutura e modificações ao longo do tempo. No entanto, uma ocupação não oficial em 2019 (ZDA, 2019) já permite discutir questões relevantes de HIS, analisando o percurso da área central até o empreendimento, além de seu entorno, estrutura e infraestrutura. O residencial encontra-se cercado por uma área de vegetação alta, formando uma barreira que o isola dos bairros vizinhos. Esse isolamento de bairros destinados à população de baixa renda reforça a desigualdade e a exclusão social.

Figura 27 - Salão de reuniões do residencial Solar

Fonte: Autora (2024)

Através do recolhimento de informações com os responsáveis pela obra, pode-se constatar outros fatores presentes em HIS. A falta de infraestrutura para atender essa nova parcela da população destinada àquele local, pois o conjunto não prevê equipamentos de saúde e educação em sua construção. A área de lazer de toda a comunidade residente deste local está destinada a apenas uma quadra e a um salão de reuniões (figura 27). As casas seguem um modelo de um pavimento, retangulares e com cômodos de tamanhos mínimos, sem possibilidade de expansão, muito presentes nas unidades residenciais do PMCMV.

Figura 28 e 29 - Quadra de esportes do residencial Solar

Fonte: Autora (2024)

Em 2024, as obras do conjunto habitacional foram retomadas pelos órgãos responsáveis, dando continuidade ao projeto anteriormente interrompido. A análise realizada após a ocupação irregular evidenciou a inadequação das moradias às necessidades da maioria das famílias residentes. Esse problema se reflete nas modificações estruturais observadas, como ampliações, redistribuição dos espaços internos e adaptações para atividades comerciais, indicando a busca dos moradores por soluções que atendam melhor às suas demandas diárias.

Figura 30 - Abertura da parede para aproveitamento da área embaixo da escada



Fonte: Autora (2024)

Figura 31 - Indicação de ponto comercial "mercadinho"



Fonte: Autora (2024)

7.3 PROPOSTA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA A CIDADE DE BARREIRAS

O presente trabalho visa desenvolver uma proposta à nível de estudo preliminar de uma HIS para a cidade de Barreiras, especificamente um conjunto habitacional de casas autônomas, na tentativa de encontrar soluções que minimizem as problemáticas de conjuntos habitacionais que vem sendo observadas ao longo do tempo e que também se apresentam nas construções de HIS existentes na cidade. O projeto busca promover maior integração entre as edificações e o ambiente urbano, escolhendo uma localização que ofereça infraestrutura adequada e acesso a serviços essenciais, facilitando a mobilidade dos moradores e a conexão com o entorno. Além disso, prioriza a qualidade construtiva e o bem-estar dos futuros residentes, rompendo com modelos que privilegiam apenas a quantidade de unidades e garantindo o direito à cidade de forma abrangente, indo além da simples

oferta de moradia. Para o desenvolvimento do projeto foram levadas em consideração as seguintes premissas:

A **localização** das habitações sociais é o primeiro ponto a ser planejado, de forma que garanta o acesso aos equipamentos urbanos essenciais, como transporte público, escolas, unidades de saúde e áreas comerciais. A proximidade a esses serviços reduz o tempo e os custos de deslocamento, melhorando a mobilidade urbana. A análise e escolha do terreno para este projeto foi feita a partir da disposição de áreas bem localizadas que não estão sendo utilizadas. A área selecionada deverá conter em seu entorno a melhor abrangência de infraestrutura básica e serviços essenciais como abastecimento de água potável, rede de esgoto, energia elétrica, pavimentação e áreas de lazer; além de garantir a segurança e a habitabilidade das moradias.

A **flexibilidade** das edificações é essencial para acomodar as mudanças ao longo do tempo, considerando as modificações frequentemente observadas após a ocupação dos moradores em HIS existentes na cidade de Barreiras. As unidades habitacionais serão projetadas com plantas que permitam a expansão ou reconfiguração dos espaços internos sem comprometer a estrutura original e minimizando interferências não previstas na composição do conjunto. Esse aspecto possibilita que as moradias evoluam conforme as necessidades dos moradores, promovendo a longevidade das habitações.

Os **padrões construtivos** que serão adotados devem ser economicamente viáveis para a população de baixa renda, sem comprometer a qualidade, a manutenção, a integração com o entorno, maior facilidade na manutenção e durabilidade das habitações. O projeto priorizará o uso de materiais locais e/ou de baixo custo.

Para assegurar a **privacidade**, a delimitação de espaços e a segurança das moradias é importante projetar unidades habitacionais com separação adequada entre os lotes. Essa demarcação pode ser feita através de calçadas, jardins e áreas comuns e com a utilização de técnicas como o recuo de fachadas e o uso de barreiras visuais, como muros, grades e ou elementos paisagísticos. A segurança pode ser reforçada através da boa escolha do terreno, com áreas iluminadas, pavimentadas e melhor localizadas.

Em conclusão, a proposta priorizou a **qualidade** sobre a quantidade, de forma que assegurasse uma **localização** estratégica que facilitasse a mobilidade dos

moradores, o acesso aos serviços básicos e à infraestrutura adequada; a introdução do uso de **materiais e técnicas de construção** economicamente viáveis, considerando a durabilidade e a qualidade das habitações; a **flexibilidade**, que visava proporcionar a adaptabilidade da configuração espacial das moradias sem comprometer a funcionalidade e a estabilidade estrutural, o que contribuiu para o dinamismo das edificações; bem como a **delimitação de espaços** de modo a garantir a privacidade e a segurança dos moradores. A junção desses aspectos resultou em **moradias dignas**, capazes de proporcionar qualidade de vida aos usuários e transformar os padrões de habitação social em Barreiras, tornando o **ambiente urbano mais igualitário** e garantindo o **direito à cidade**.

7.3.1 Programa de necessidades

O programa de necessidades foi baseado na Lei Nº 648/2004, de 10 de Novembro de 2004, que estabelece normas para a elaboração de projetos e a execução de edificações e obras na cidade com objetivo de assegurar padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto nas construções. Além disso, a lei busca garantir a observância das posturas municipais e a proteção do meio ambiente.

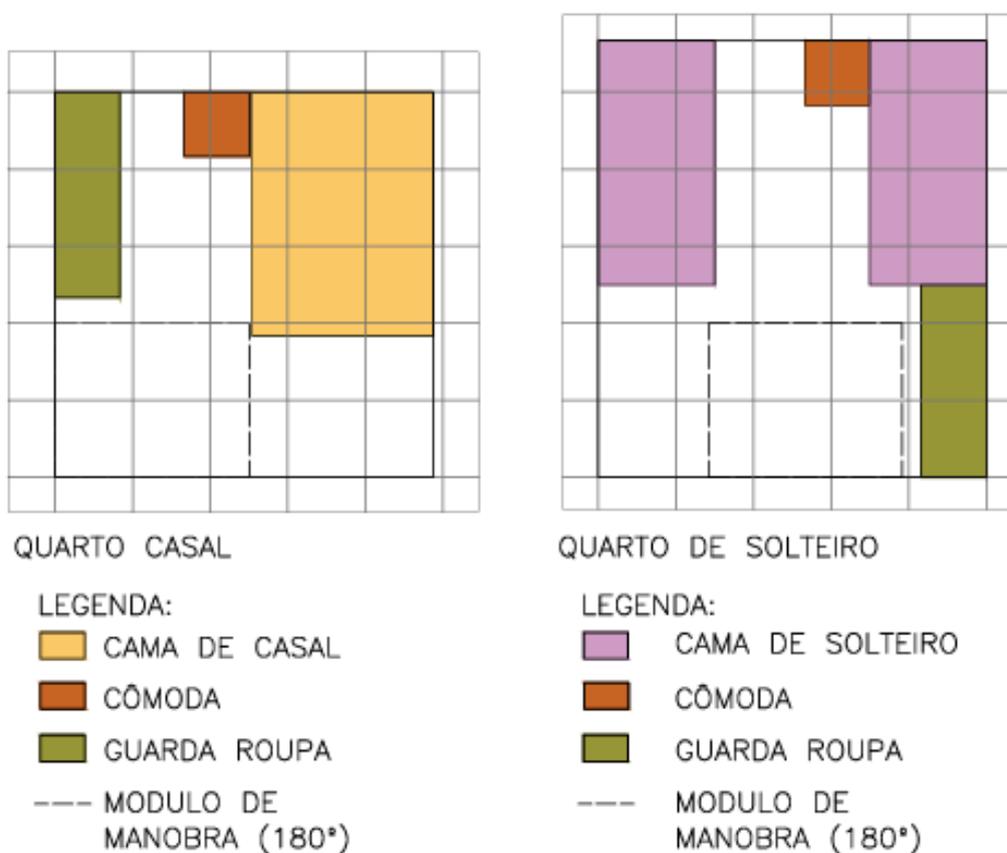
Também foram utilizadas as normativas da portaria MCID Nº 725, de 15 de Junho de 2023 que estabelece especificações urbanísticas, de projeto e de obra, além de definir os valores de provisão por unidade habitacional, para empreendimentos no âmbito das linhas de atendimento de provisão subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), integrantes do PMCMV. O documento não dispõe da área quadrada mínima de cada ambiente, apenas a área útil mínima de 40m² para casas e 41,5m² para apartamentos/ casas sobrepostas - mas estabelece mobiliários e cômodos obrigatórios na unidade residencial.

Na questão de acessibilidade, a portaria determina 1,20m de espaço livre em frente as portas; módulo de manobra de 360° no banheiro e módulo de manobra de 180° (1,20 m x 1,50 m) nos demais cômodos. Todos os espaços voltados à acessibilidade devem ser livres de obstáculos (MCID, 2023).

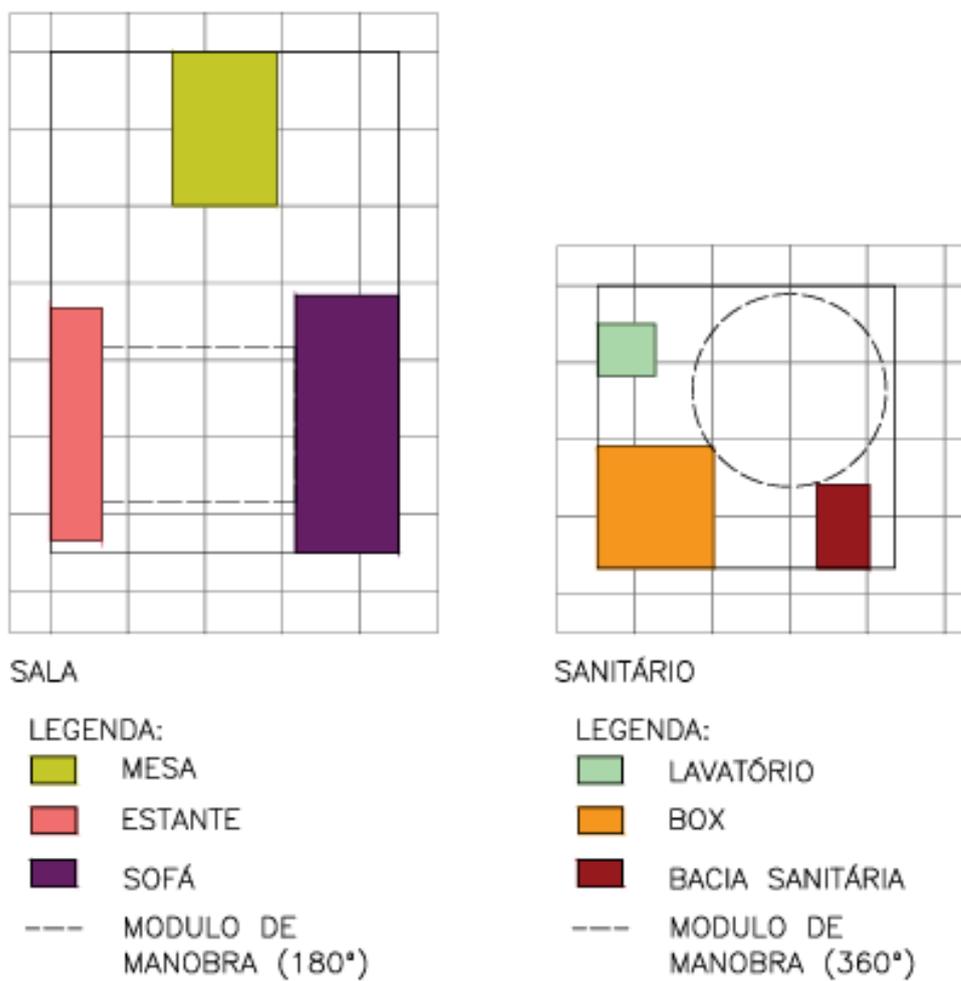
A partir desses parâmetros, foram estabelecidas áreas mínimas para as unidades residenciais que serão propostas. Para cada cômodo, foi criada uma

malha de 0,60m x 0,60m e em seguida os itens obrigatórios (mobiliários) foram desenhados, levando em consideração as dimensões mínimas recomendadas ou padronizadas, e posteriormente foram dispostos sobre a malha, respeitando as quantidades mínimas exigidas, distanciamento, circulação e dimensões dos módulos de manobra. Isso resultou em uma área mínima necessária para o planejamento do ambiente. A figura 35 mostra o resultado do estudo que foi realizado para o pré-dimensionamento dos ambientes.

Figura 32 - Pré dimensionamento dos cômodos (quartos)

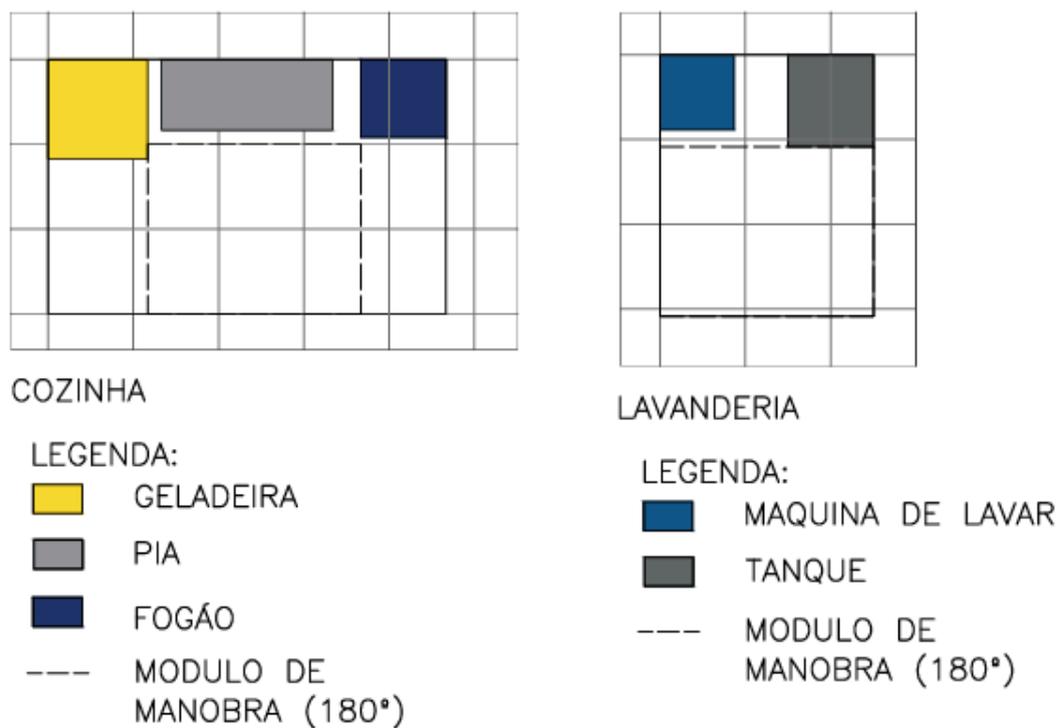


Fonte: Autora (2024)

Figura 33 - Pré dimensionamento dos cômodos (sala e sanitário)

Fonte: Autora (2024)

Figura 34 - Pré dimensionamento dos cômodos (cozinha e lavanderia)



Fonte: Autora (2024)

Os resultados do pré dimensionamentos dos ambientes foram dispostos na tabela a seguir, que traz também as áreas mínimas dos cômodos segundo a Lei 648/2004 e, a partir delas, foram definidas as dimensões e disposição dos espaços internos.

Figura 35 - Programa de necessidades

	QUANTIDADE	ÁREA MÍNIMA LEI 648 (M²)	PORTARIA MCID Nº 725 (M²)		ÁREA PROJETO (M²)
			MOBILIÁRIOS MÍNIMOS	ÁREA MÍN. OBTIDA (M²)	
Sala	1	7	Largura mínima: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e estante/armário TV.	10,53	11,78
Dormitório Casal	1	5	1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.	8,75	8,84
Dormitório 2 pessoas	1	7	2 camas (0,90 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações, mínimo 0,50 m.	10,2	10,2
Cozinha	1	5	Largura mínima: 1,80 m. Quantidade mínima de itens: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.	5	5,7
Área de serviço	1	-	Quantidade mínima de itens: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina de lavar roupa (0,60 m x 0,65 m). Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa.	2,8	3
Banheiro	1	2	Largura mínima: 1,50 m. Quantidade mínima de itens: 1 lavatório sem coluna, 1 bacia sanitária com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado. Assegurar a área para transferência à bacia sanitária e ao box.	5,1	5,1
Varanda (multifamiliar)	1	-	Em apartamentos: largura interna mínima de 0,80m e área útil mínima de 1,50 m ² . É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório.	1,5	Não se aplica
Garagem	1	14	Não se aplica	Não se aplica	18,2
Total				33,35	32,84

Fonte: Autora (2025)

7.3.2 Legislações

O terreno escolhido para o desenvolvimento deste projeto está inserido em uma Zona Mista (ZM), conforme definido pela legislação municipal. Essa zona é caracterizada como uma área de expansão da zona central, possuindo atualmente um uso diversificado, que inclui atividades residenciais, comerciais, industriais de baixo impacto ambiental e de prestação de serviços. Para a ocupação do lote, a legislação estabelece parâmetros específicos, como a exigência de um lote mínimo de 360 m², índice de permeabilização mínima de 15%, índice de ocupação de 0,85 e coeficiente de aproveitamento básico de 4,0. Além disso, a altura máxima permitida para as edificações é de 82 metros, com um limite de 25 pavimentos com recuo frontal mínimo de 0 metros, sendo permitido colar em até três divisas do lote.

Porém, por se tratar de um projeto de HIS, a proposta está em conformidade com a legislação vigente que regula o parcelamento do solo e o zoneamento para esse tipo de habitação. Dessa forma, o projeto atende ao que estabelece a Lei Municipal nº 647/2004, bem como suas alterações posteriores, incluindo as Leis nº 884/2009, nº 891/2010 e nº 914/2010. De acordo com as legislações, é permitido o parcelamento do solo em até 50% de sua área, desde que não seja inferior a 125m².

Contudo, o parcelamento para habitação popular a área do lote pode ser inferior a 125m², desde que não ultrapasse 60m², por ato específico do prefeito.

O PDU vigente na cidade de Barreiras (BARREIRAS, 2019) estabelece diretrizes para a criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e institui instrumentos de política urbana, como a possibilidade de desapropriação de áreas em Zona Mista (ZM), a outorga onerosa do direito de construir e operações consorciadas (BARREIRAS, 2019, p. 61). Além disso, observa-se a existência de terrenos vazios na região central da cidade, muitos dos quais permanecem sem uso há anos, apesar de estarem inseridos em áreas com infraestrutura consolidada e de fácil acesso aos serviços urbanos. A Lei nº 1.518/2022 possibilita a aquisição de terrenos específicos e a utilização de terras do patrimônio municipal existente, o que viabiliza a destinação desses espaços ociosos para fins habitacionais. Dessa forma, demonstra-se que, por meio dos instrumentos previstos em lei, é possível viabilizar a apropriação desses terrenos para a implantação de HIS, garantindo um uso mais eficiente do solo urbano e promovendo a inclusão social. Em zeis de lote mínimo com 125m², a lei estabelece índice de permeabilização mínima 10%, índice de ocupação de 0,80, coeficiente de aproveitamento básico 1,6, altura máxima 9m, 2 pavimentos máximos, recuo frontal mínimo 1,5m; permitindo colar no máximo em duas divisas do lote.

7.3.3 Escolha da área de intervenção

O terreno está localizado no bairro Renato Gonçalves, com área aproximada de 3.100m², sendo circundado pelas ruas Pastor Plácido da Rocha Pitta, Tiradentes, Marcos Freire e Dr. Gonçalves. O entorno é caracterizado pelo uso habitacional de padrão médio/médio alto, conforme definido no PDU de 2019. A escolha desta área para a implantação do projeto se justifica por diversos fatores.

Primeiramente, sua localização em uma Zona Mista permite a coexistência de diferentes usos, incluindo residencial, comercial e de serviços, proporcionando aos futuros residentes acesso facilitado a uma infraestrutura urbana consolidada.

Além disso, o terreno encontra-se subutilizado há um longo período, sem utilização efetiva, conforme identificado por imagens do Google Maps. A presença de um espaço ocioso dentro de uma área bem estruturada representa uma oportunidade para o desenvolvimento de um projeto que atenda à demanda habitacional da população de baixa renda, contribuindo para um uso mais eficiente

do solo urbano. Essa situação também evidencia o descumprimento da função social da propriedade, conforme estabelecido na Constituição Federal, que determina que o uso do solo deve atender ao interesse coletivo. Dessa forma, a destinação desse espaço para HIS se alinha aos preceitos legais de aproveitamento adequado do solo e inclusão social.

Por fim, de acordo com as especificações urbanísticas da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, o terreno escolhido está inserido em uma área classificada como de qualificação superior, localizada em "área urbana consolidada ou em área de expansão urbana previamente definida no Plano Diretor ou na legislação urbanística municipal vigente". Essa condição garante acesso a equipamentos públicos de educação e saúde, além da proximidade a comércios e serviços, reforçando a viabilidade da implantação do projeto no local.

Figura 36 - Terreno escolhido para o projeto em 2011



Fonte: Google Mapas (2025)

Figura 37 - Terreno escolhido para o atualmente



Fonte: Google Mapas (2025)

A área escolhida, portanto, representa uma decisão que alia viabilidade urbana, potencial de incorporação comunitária e melhor aproveitamento do espaço

disponível. Sua localização favorece a integração urbana, impulsiona a valorização da área e possibilita a criação de moradias com acesso a infraestrutura consolidada. Ademais, a requalificação desse espaço reforça o compromisso com um planejamento urbano mais equilibrado e inclusivo, ampliando as oportunidades de habitação digna e promovendo um impacto positivo tanto para os futuros moradores quanto para a cidade como um todo.

7.3.4 Estudo e análise do terreno

A área destinada ao projeto encontra-se em um contexto urbano caracterizado por uma ocupação predominantemente horizontal, composta majoritariamente por habitações térreas e edificações de poucos pavimentos. O entorno imediato apresenta uma cobertura vegetal relevante, com predominância de árvores de médio porte distribuídas ao longo das vias circundantes.

Figura 38 - Localização e acessos do terreno escolhido



Fonte: Google Mapas (2025). Edição da autora

O sistema viário ao redor do terreno oferece diferentes possibilidades de acesso. O lote pode ser alcançado por todas as vias que o circundam, por uma via principal ou por vias adjacentes, o que proporciona flexibilidade na definição dos acessos ao empreendimento.

Em relação às condições climáticas, a Normal Climatológica do Brasil, elaborada pelo Instituto Nacional de Meteorologia (INMET), indica que os ventos predominantes em Barreiras-BA sopram na direção Nordeste, com baixa velocidade na maior parte do ano. O estudo de insolação a partir da carta solar indica que a fachada Oeste do terreno recebe maior incidência solar.

Figura 39 - Insolação e direção dos ventos no terreno escolhido



Fonte: Google Mapas (2025). Edição da autora

7.3.5 Conceito e partido arquitetônico

A proposta arquitetônica visa um conjunto habitacional **dinâmico e diverso**, rompendo com padrões repetitivos característicos de habitações sociais implantadas em Barreiras, de modo que as residências transmitam a sensação de

individualidade e **privacidade** para as famílias, adequando ao entorno escolhido. Portanto, o projeto busca equilibrar privacidade e **coletividade**, proporcionando aos moradores habitações que valorizem tanto a individualidade quanto o senso de **pertencimento** à cidade e ao espaço compartilhado.

A proposta parte da necessidade de prever espaços comumente demandados após a entrega dos empreendimentos, como garagens, comércios e ampliações de cômodo. Isso incorpora às edificações volumes e acessos diversos, que criam diferentes tipos de ambientes e paisagens, tornando a composição visual das edificações mais dinâmica. A inclusão de uma área de convivência contribui para incentivar o convívio e o senso de comunidade, enquanto as unidades autônomas e o fechamento dos acessos promovem a privacidade e segurança. A soma desses fatores contribuem para gerar um ambiente propício para o bem estar social e a melhoria da qualidade de vida dos moradores.

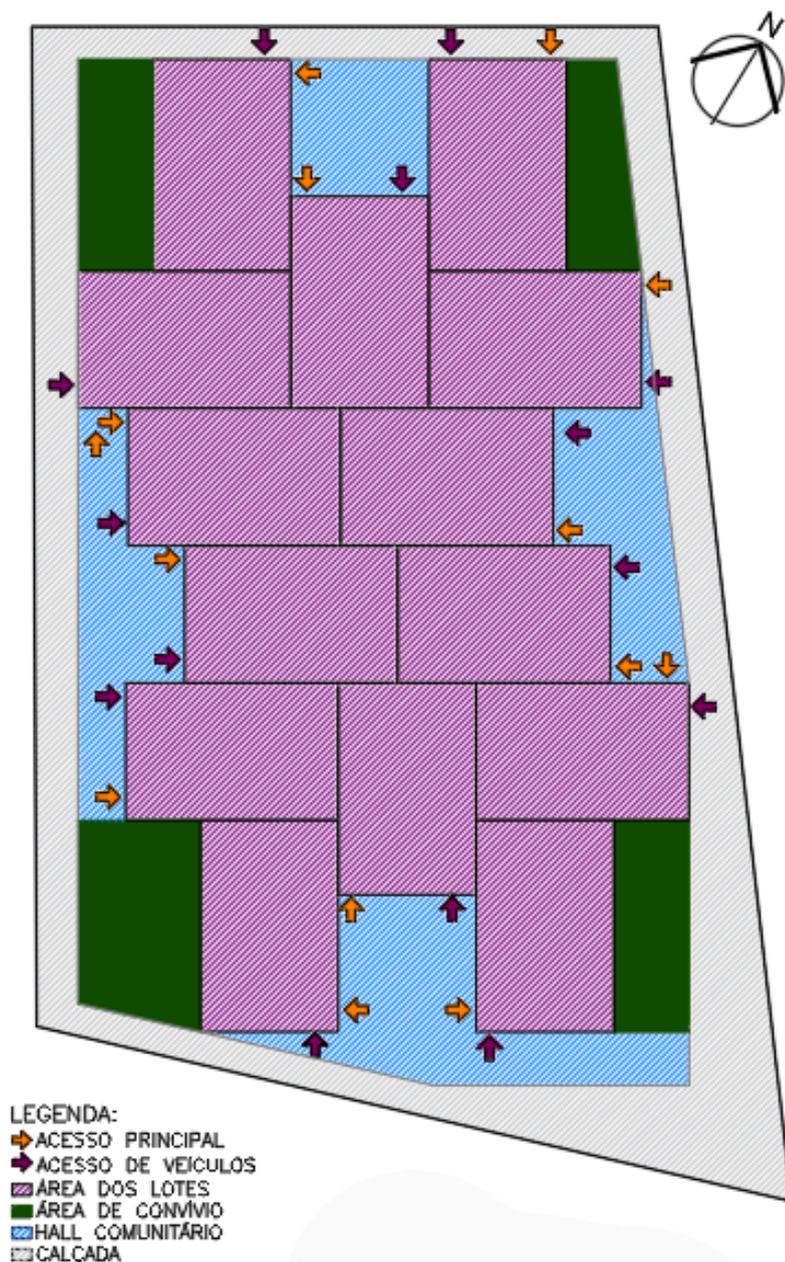
8. PROJETO

8.1 LOTEAMENTO

A disposição dos lotes foi pensada para criar um movimento nas fachadas, evitando a monotonia visual causada pela repetição uniforme das edificações. Esse arranjo dinâmico também possibilita a criação de espaços de convivência, encontros, lazer e descontração, contribuindo para uma identidade visual mais interessante ao conjunto. Além disso, à medida que as unidades se expandem, essa variação favorece a humanização dos espaços resultantes das diferentes posições dos lotes.

Para atender às especificidades de implantação dos lotes na quadra, foi necessário pensar em diferentes possibilidades de acessos para veículos e pedestres. O acesso de veículos acontece na fachada frontal da edificação independente da configuração do lote, enquanto o acesso principal (pessoas) pode ocorrer tanto pela fachada frontal quanto pela lateral.

Figura 41: Disposição dos lotes sobre o terreno/quadra



Fonte: Autora (2025)

Para dar suporte ao desenvolvimento do projeto, foi selecionado um lote específico para a concepção de uma unidade modelo. Essa unidade servirá como referência para a implantação nos demais lotes, considerando as particularidades do terreno e os fatores que influenciam a qualidade espacial das habitações. Entre os aspectos analisados estão a disposição da edificação no lote, os acessos, a

orientação solar, a iluminação e a ventilação natural, garantindo que o projeto se adapte de forma eficiente às diferentes condições dentro do conjunto habitacional.

8.2 MODELO DE UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade autônoma foi pensada para atender o programa mínimo da unidade habitacional estabelecido pelo Ministério das Cidades (MCID), por meio da portaria MCID nº725, de 15 de junho de 2023. Embora a garagem não esteja incluída no programa mínimo, foi adicionada à proposta devido à sua importância observada durante a visita às HIS da cidade de Barreiras. Sendo assim, a unidade habitacional foi concebida considerando os seguintes ambientes: uma sala, dois quartos, cozinha, área de serviço, sanitário e garagem.

A disposição dos ambientes foi pensada para possibilitar que todos os ambientes obtivessem ventilação e iluminação natural, como forma de proporcionar melhor conforto ambiental. Além disso, para permitir adaptações de uso e expansão vertical, possibilitando assim a evolução planejada da unidade conforme as necessidades dos moradores.

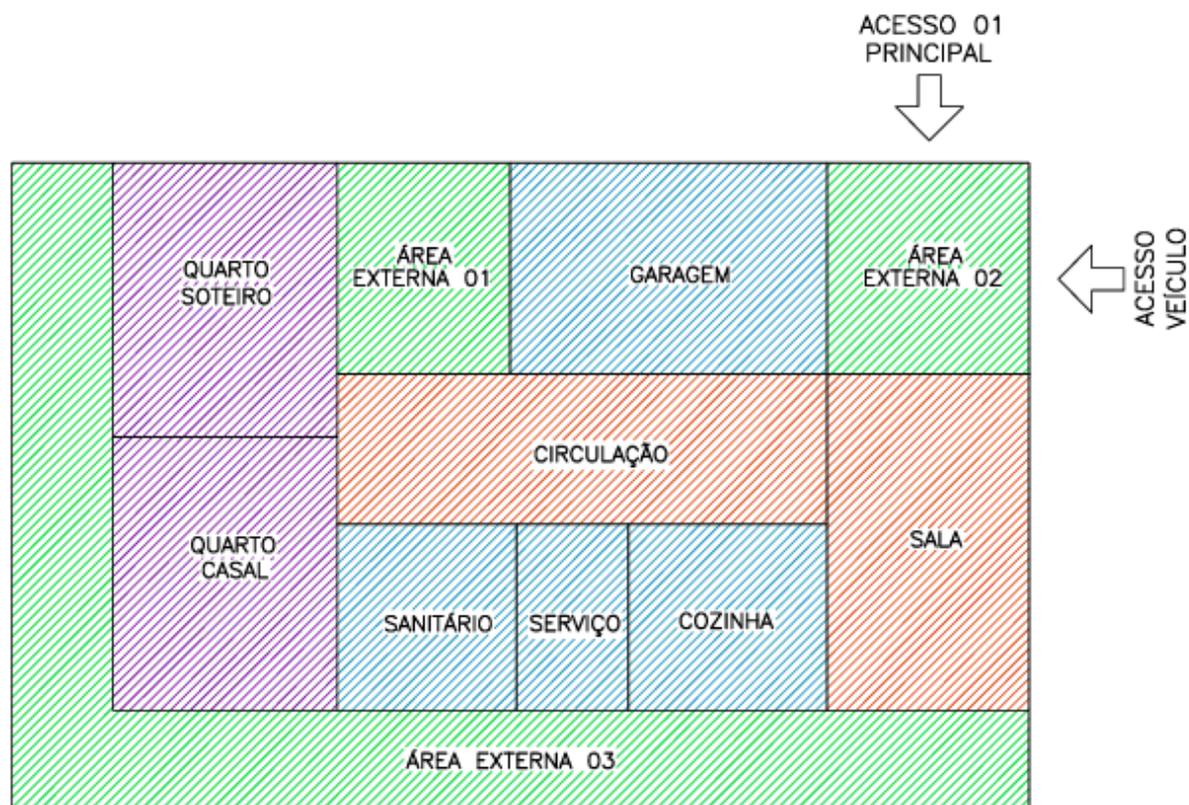
A edificação se desenvolve em torno de uma circulação central, que pode assumir funções importantes, como: ligar todos os ambientes da casa, ser um espaço de interação e relaxamento, por ter as dimensões que permite o uso de mobiliários; e traz a possibilidade de integração/ampliação com os ambientes da sala, cozinha, área externa 01 e garagem.

Os dormitórios, que compõem o setor íntimo da residência, foram posicionados na parte posterior do lote, favorecendo a privacidade e permitindo ventilação e iluminação direta para o ambiente por meio da previsão de um recuo de fundo que interliga com o recuo da lateral esquerda do lote.

A sala foi situada na parte frontal do lote, adjacente à cozinha e circulação, permitindo a integração desses ambientes para ampliar o espaço. Essa disposição também oferece a possibilidade de dois acessos distintos, pela área externa 02 ou área externa 03, favorecendo assim a disposição dos lotes.

O sanitário, a área de serviço e a cozinha estão dispostos lado a lado, conectados à circulação e voltados para a área externa 03. A garagem está localizada no lado oposto, conectada a área externa 01, circulação, e área externa 02, que permitiu o acesso do veículo.

Figura 42 - Possibilidade de acesso 01 e disposição dos lotes

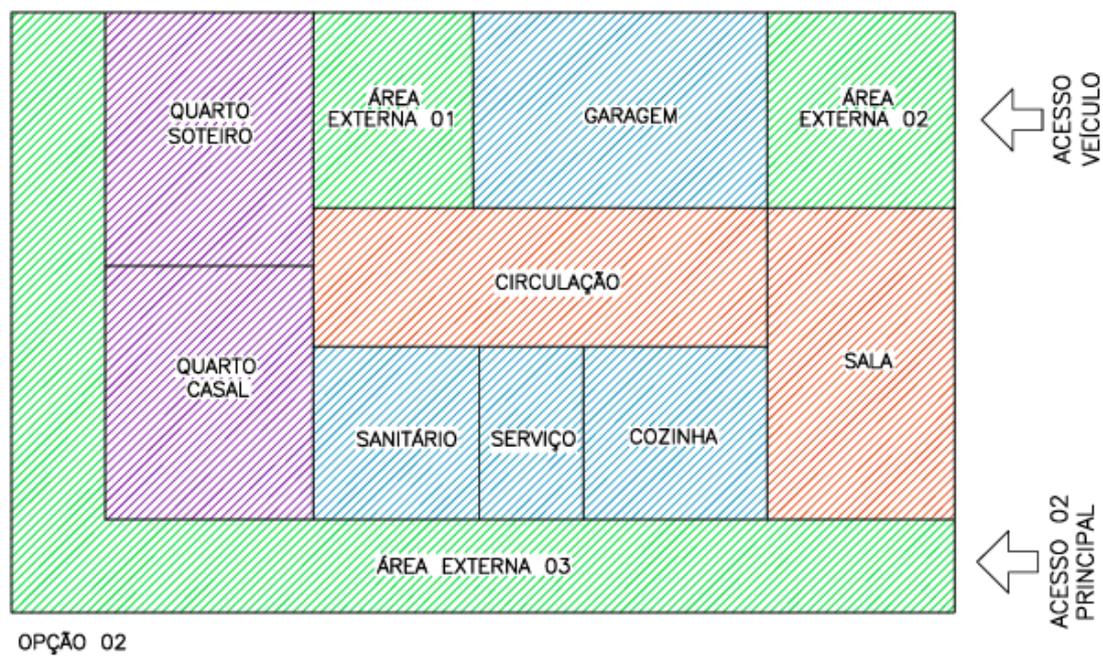


OPÇÃO 01

LEGENDA:

- SOCIAL
- INTIMO
- SERVIÇO
- ÁREA EXTERNA

Fonte: Autora (2025)

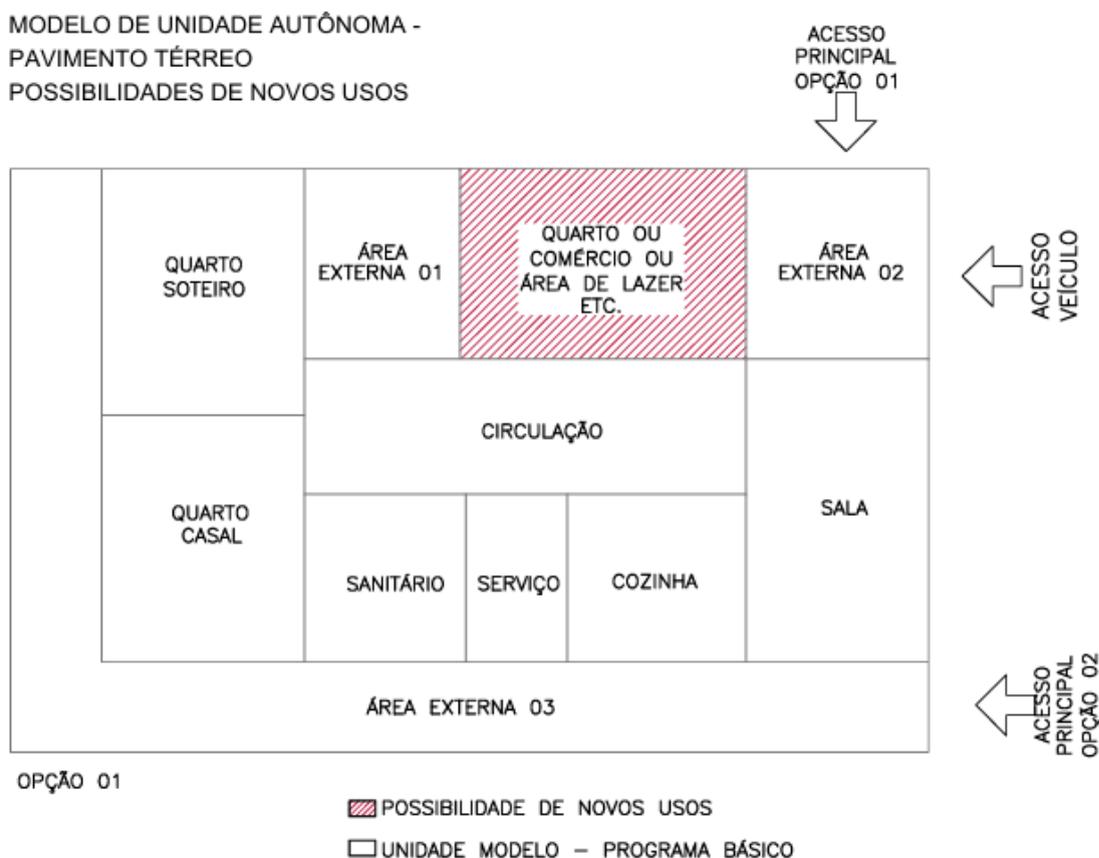
Figura 43 - Possibilidade de acesso 02 e disposição dos lotes

Fonte: Autora (2025)

8.3 POSSIBILIDADE DE NOVOS USOS - PAVIMENTO TÉRREO

A unidade habitacional autônoma proposta traz a possibilidade de novos usos sem a necessidade de haver uma expansão vertical. A primeira possibilidade consiste na conversão da garagem em diferentes usos, como um dormitório adicional, devido à sua conexão direta com a circulação interna e possibilidade de ventilação e iluminação através das áreas externas adjacentes. Alternativamente, o espaço pode ser transformado em um pequeno comércio, uma vez que possui acesso direto à via pública e o acesso a casa pode ser deslocado para o lado esquerdo (acesso principal opção 02), favorecendo a instalação de atividades comerciais. Outra opção é a adaptação para área de lazer, permitindo a integração com a circulação interna e a área externa 01 e área externa 02, dentre outros usos. Essa versão pode ser obtida através das duas formas de acesso dos lotes (frontal ou lateral).

Figura 44 - Possibilidade de uso 01



Fonte: Autora (2025)

A segunda possibilidade é utilizar a área externa 01 mais uma parte da área da garagem, deslocando-a para a área externa 02 (comprimento mínimo de garagem de 4,5m), para transformar em um quarto, devido à sua conexão direta com a circulação interna e possibilidade de ventilação e iluminação através da garagem que ficará semi coberta. Também pode ser dados outros usos conforme indicado na imagem abaixo. Essa possibilidade está inserida no lote com a opção de acesso principal 02.

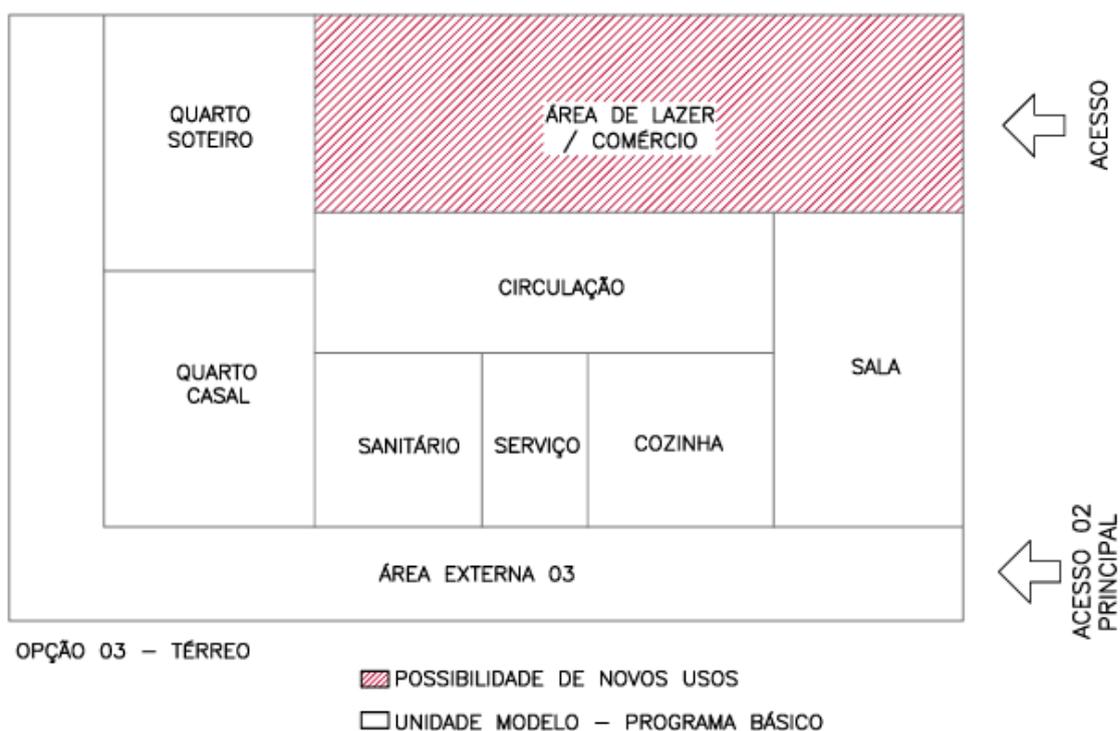
Figura 45 - Possibilidade de uso 02



Fonte: Autora (2025)

A terceira possibilidade é transformar a área externa 01, garagem e área externa 02 em um único ambiente, que pode se transformar, por exemplo, em uma grande área de lazer ou comércio, uma vez que possui acesso direto à via pública e o acesso a casa pode ser deslocado para o lado esquerdo (acesso principal opção 02).

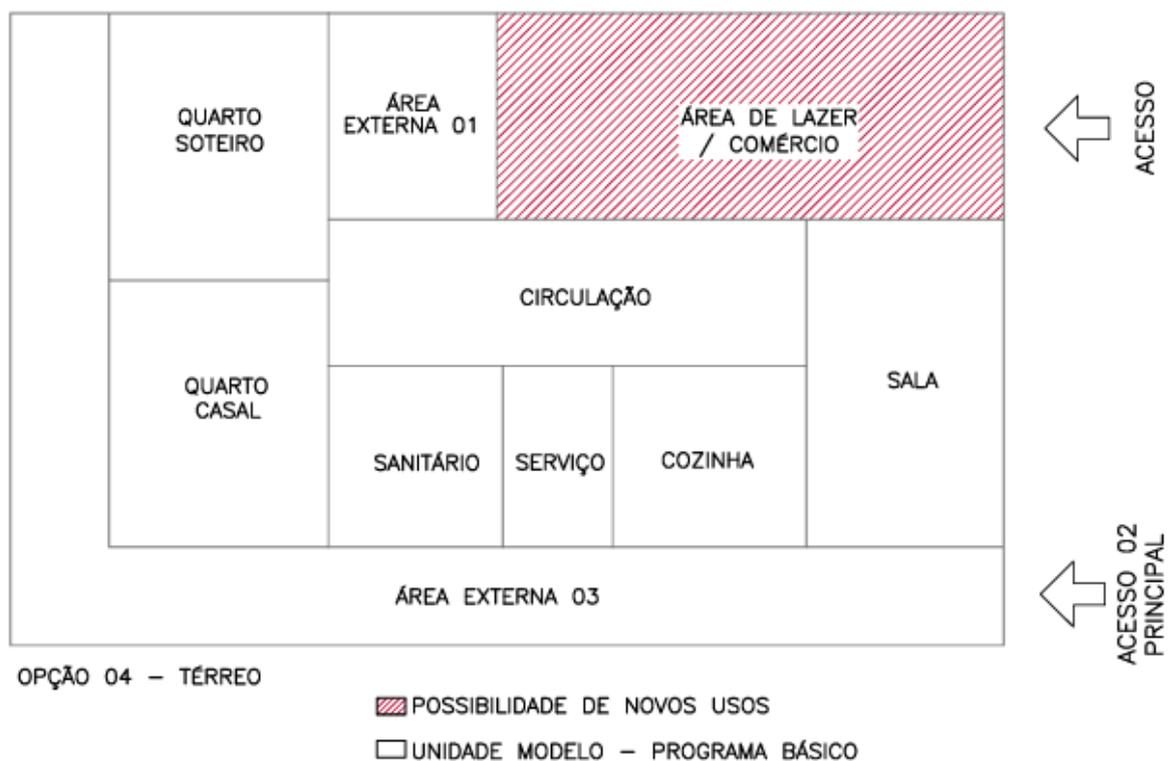
Figura 46 - Possibilidade de uso 03



Fonte: Autora (2025)

Por fim, a quarta alternativa mantém a área externa 01, utilizando apenas o excedente do espaço para destinação comercial ou recreativa. Todas essas modificações foram projetadas para permitir a reconfiguração dos espaços sem a necessidade de expansões verticais, garantindo maior acessibilidade e adaptabilidade ao longo do tempo.

Figura 47 - Possibilidade de uso 04

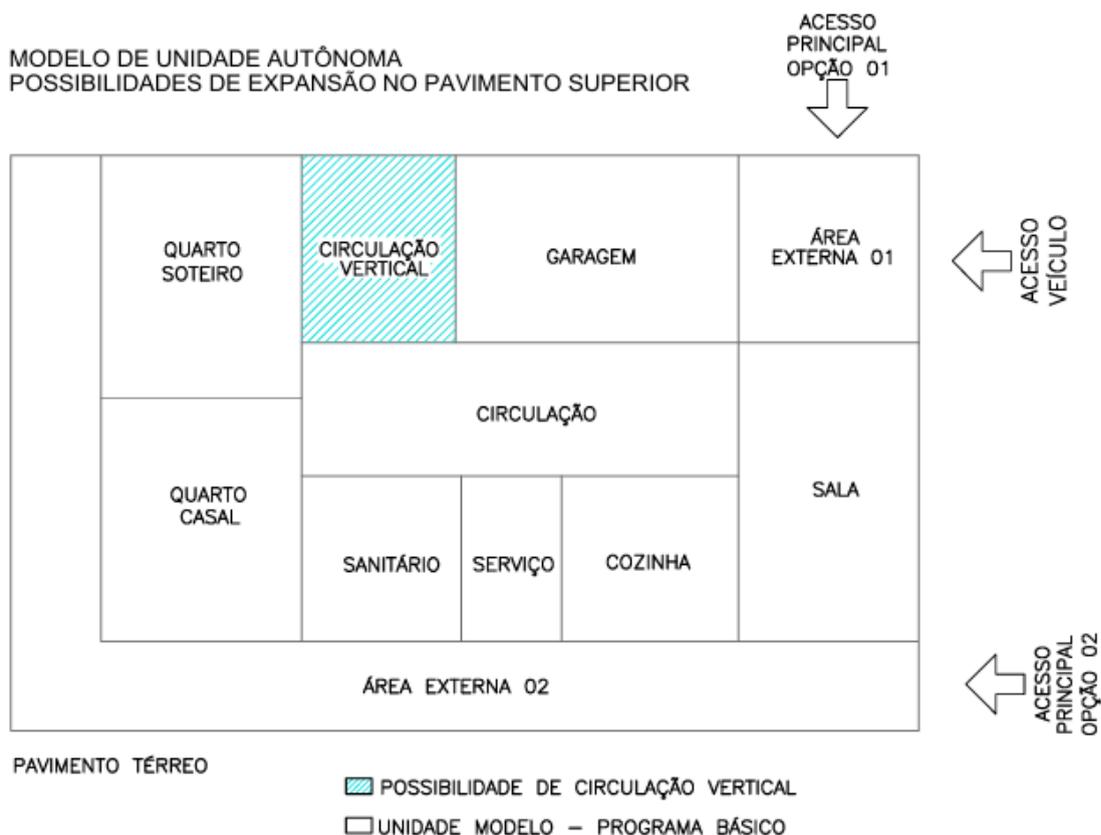


Fonte: Autora (2025)

8.4 POSSIBILIDADE DE EXPANSÃO - PAVIMENTO SUPERIOR

Para realizar expansões verticais, a área externa 01 deve dar lugar à escada, possibilitando o acesso ao 1º pavimento. Portanto, as possibilidades de expansão possuem módulos ligados à circulação criada.

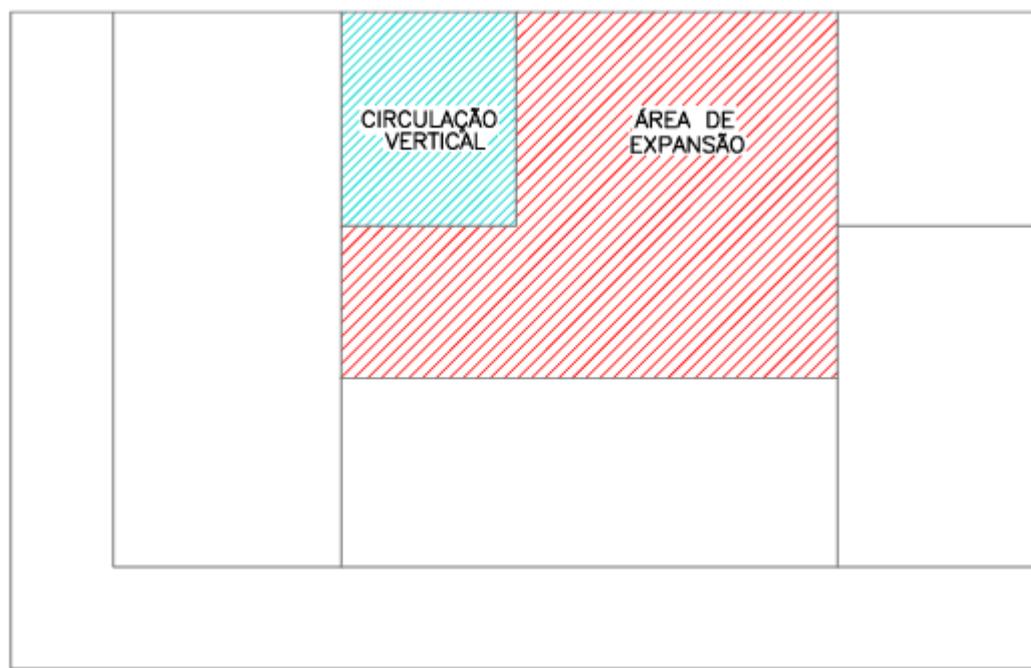
Figura 48 - Localização da circulação vertical - térreo



Fonte: Autora (2025)

A primeira opção de expansão vertical consiste no uso da área que corresponde à circulação horizontal e da garagem para o pavimento superior.

Figura 49 - Área de expansão 01



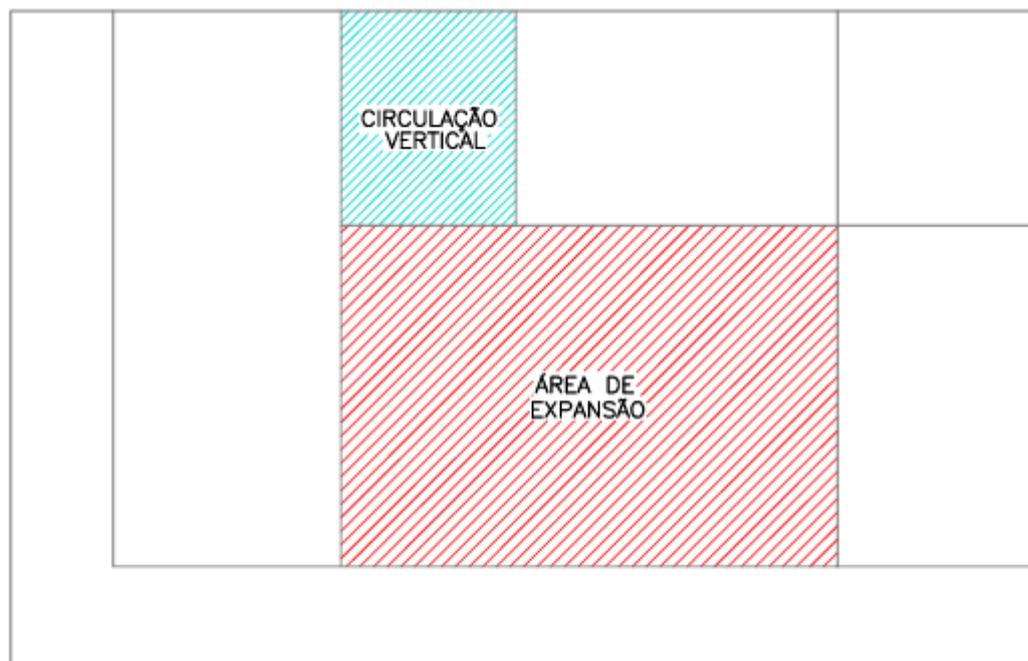
PAV. SUPERIOR - EXPANSÃO 01

-  POSSIBILIDADE DE CIRCULAÇÃO VERTICAL
-  ÁREA DE EXPANSÃO
-  UNIDADE MODELO - PROGRAMA BÁSICO

Fonte: Autora (2025)

A segunda área para expansão pode ser atingida com um bloco superior correspondente à circulação horizontal e bloco do setor de serviço.

Figura 50 - Área de expansão 02



PAV. SUPERIOR – EXPANSÃO 02

 POSSIBILIDADE DE CIRCULAÇÃO VERTICAL

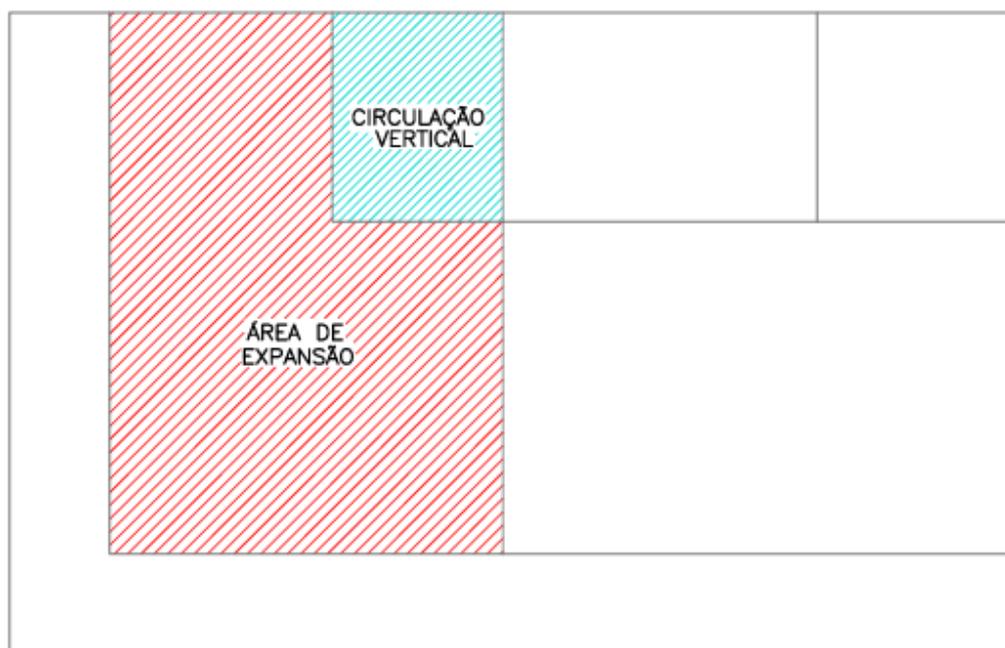
 ÁREA DE EXPANSÃO

 UNIDADE MODELO – PROGRAMA BÁSICO

Fonte: Autora (2025)

O terceiro tipo pode ser adquirido através da transferência de áreas dos quartos, sanitário e um pedaço da circulação horizontal ligada à circulação vertical.

Figura 51 - Área de expansão 03



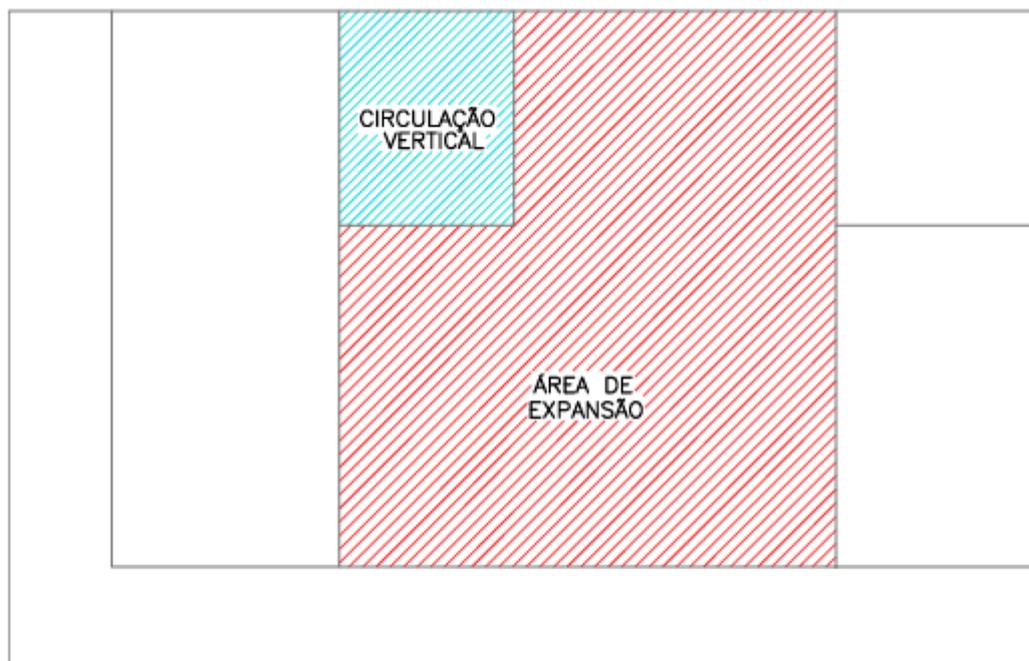
PAV. SUPERIOR – EXPANSÃO 03

-  POSSIBILIDADE DE CIRCULAÇÃO VERTICAL
-  ÁREA DE EXPANSÃO
-  UNIDADE MODELO – PROGRAMA BÁSICO

Fonte: Autora (2025)

A quarta possibilidade é uma área correspondente aos mesmos ambientes da segunda alternativa, com o acréscimo da garagem.

Figura 52 - Área de expansão 04



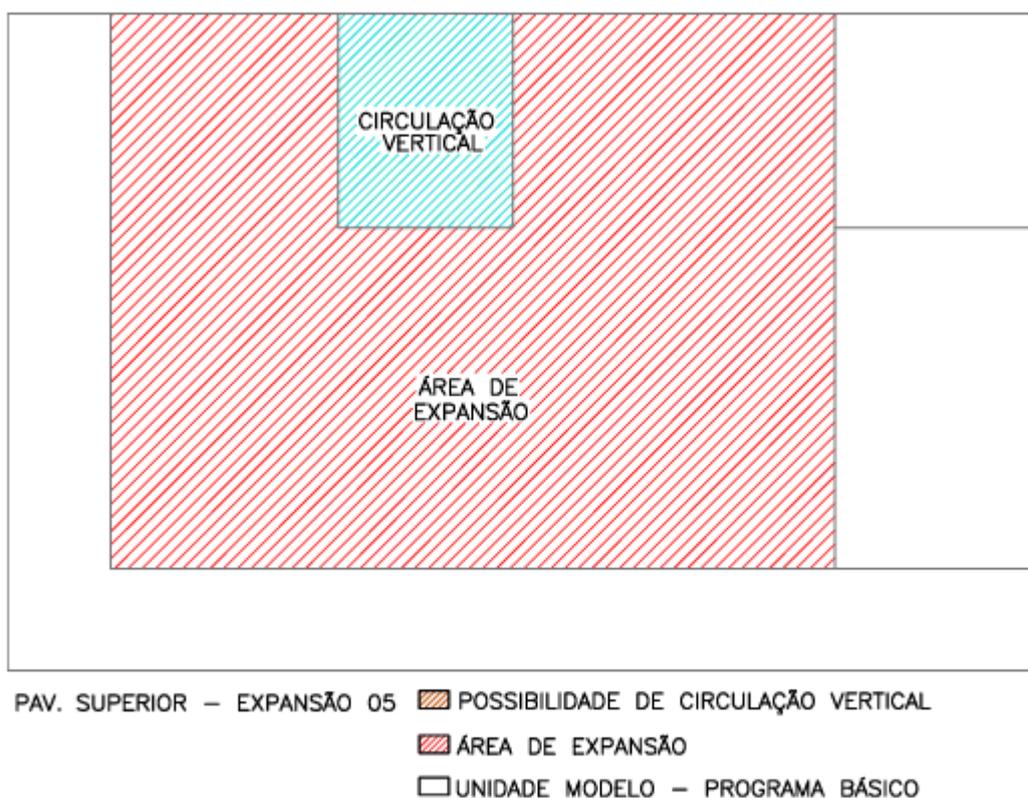
PAV. SUPERIOR – EXPANSÃO 04

-  POSSIBILIDADE DE CIRCULAÇÃO VERTICAL
-  ÁREA DE EXPANSÃO
-  UNIDADE MODELO – PROGRAMA BÁSICO

Fonte: Autora (2025)

A quinta configuração é a soma total de todas as áreas disponíveis para expansão superior, correspondente às áreas do andar inferior, com exceção da sala e áreas externas. Dessa forma, a expansão se enquadra nos parâmetros exigidos para esse tipo de edificação.

Figura 52 - Área de expansão 05



Fonte: Autora (2025)

A concepção do projeto busca equilibrar funcionalidade, flexibilidade e qualidade construtiva, oferecendo habitações que se ajustam às necessidades dos moradores ao longo do tempo. A disposição das edificações no terreno, aliada às possibilidades de reconfiguração e expansão, assegura que as moradias possam ter entradas individuais e evoluir sem comprometer a estrutura original ou a harmonia do conjunto habitacional. Além disso, a otimização da ventilação e da iluminação natural contribui para a sustentabilidade da proposta, reduzindo a dependência de soluções artificiais de climatização.

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo reforça a relevância da HIS como um fator essencial para garantir o direito à moradia digna e promover a qualidade de vida da população de baixa renda. A cidade de Barreiras-BA, assim como muitas outras cidades brasileiras, enfrenta desafios habitacionais decorrentes da falta de planejamento adequado. Nesse contexto, este trabalho buscou propor uma solução arquitetônica que não apenas atenda às necessidades básicas de moradia, mas que também ofereça infraestrutura adequada, integração com a cidade e possibilidade de expansão, proporcionando maior flexibilidade e autonomia aos moradores.

A proposta apresentada tem como princípio a criação de um espaço habitacional que vá além da simples construção de unidades residenciais, contemplando aspectos como acessibilidade, sustentabilidade e fortalecimento do senso de comunidade. A inclusão de áreas comuns e a valorização dos espaços públicos são estratégias fundamentais para incentivar a convivência social e evitar a segregação dos conjuntos habitacionais. Além disso, a flexibilidade da proposta permite que as moradias sejam adaptadas ao longo do tempo, acompanhando o crescimento e as necessidades das famílias beneficiadas.

Ao longo da pesquisa, foram analisadas referências de projetos habitacionais já implantados, bem como as diretrizes das políticas públicas voltadas para a habitação social. Esse embasamento teórico permitiu estruturar uma proposta arquitetônica viável, que busca equilibrar a viabilidade econômica com a qualidade construtiva e a valorização dos espaços urbanos.

Contudo, é importante ressaltar que a implementação de soluções habitacionais eficazes depende não apenas do desenvolvimento de bons projetos arquitetônicos, mas também de políticas públicas bem estruturadas, participação da comunidade e investimento adequado por parte do poder público e do setor privado. A HIS deve ser tratada como um componente fundamental do planejamento urbano, garantindo que os cidadãos tenham acesso a moradias dignas em locais que ofereçam infraestrutura, transporte, serviços e oportunidades de desenvolvimento social e econômico.

Por fim, este trabalho espera contribuir para o debate sobre habitação social, incentivando novas abordagens que considerem não apenas a quantidade de moradias a serem construídas, mas também a qualidade dos espaços e a promoção da inclusão social. A pesquisa também pode servir como base para futuros estudos

e projetos que busquem aprimorar as soluções habitacionais, garantindo que elas sejam mais humanas, acessíveis e sustentáveis.

10. REFERÊNCIAS

ANDRADE, G.V.M. **Políticas Habitacionais brasileiras: uma avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em suas duas edições**. Trabalho de conclusão de curso, UFRJ, RJ. Rio de Janeiro, 2012.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **O BNH: o novo regime e a política habitacional**. In: **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação** [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, pp. 37-46. ISBN: 978-85-7982-055-7.

AZEVEDO, Sérgio de. **Vinte Dois Anos de Política de Habitação Popular (1964-1986): Criação, Trajetória e Extinção do BNH**. Rap Revista de Administração Pública, v. 22, n.4, p. 107-119, 1988.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação**. 2011.

BARREIRAS. **Lei Nº 1.518, de 31 de maio de 2022**. Dispõe sobre a Política Habitacional de Interesse Social do município de Barreiras - BA. Barreiras, BA: Diário Oficial de Barreiras, 2022.

BAHIA. Secretaria da Saúde do Estado. **Mapa Interativo da Bahia: indicadores de saúde por município**. Salvador: SESAB, [s.d.]. Disponível em: http://www1.saude.ba.gov.br/mapa_bahia/map_int.asp. Acesso em: 04 abr. 2025.

BARREIRAS. BAHIA - SEPLANTEC - CPE. **Plano Diretor Urbano de Barreiras**. 1990/2005. Salvador - CPE 1989. 2. vol.

BARREIRAS. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) – Relatório Síntese**. Barreiras: Prefeitura Municipal, 2019. Disponível em: <https://barreiras.ba.gov.br/wp-content/uploads/2015/11/PDDU-RT-4-Relatório-do-Síntese-do-PDU2.pdf>. Acesso em: 02 abr. 2025.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. Estação Liberdade, São Paulo; 4ª edição, 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação**. Brasília, 2010.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Conheça o programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 28 abr. 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos M. Cidades nº 4, Brasília, 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023**. Estabelece especificações urbanísticas para empreendimentos habitacionais de

interesse social. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 16 jun. 2023.

Disponível em:

https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/arquivos-1/copy_of_20241213_Portaria_MCID_725_Especificacoes_MCMV_FAREF_DS_COMPILADA.pdf. Acesso em: 02 abr. 2025.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Manual para elaboração de Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) – versão simplificada.**

Brasília, DF: MDR, 2014. Disponível em:

https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Manuais/Manual_PLHIS_simplificado.pdf. Acesso em: 02 abr. 2025.

JIRAU. **Sobrado novos jardins.** Disponível em:

<https://www.jirauarquitectura.com.br/site/projeto.php?id=6>. Acesso em: 26 jul. 2024.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** 1. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana.** 7. ed.

Petrópolis, RJ: Vozes, 2003.

MARCO, Cristhian Magnus de; BATTIROLA, Ane Michelina Dalbosco. **PROGRAMA HABITACIONAL CASA VERDE E AMARELA-UMA ANÁLISE SOBRE A IMPORTÂNCIA DO DEBATE NAS ESFERAS PÚBLICAS PARA A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO.** Revista de Direito da Cidade, v. 13, n. 4, p. 1855-1887, 2021.

MARICATO, Ermínia. **É a questão urbana, estúpido!** Curso de verão-Ano XXVII: juventudes em foco: por políticas públicas inclusivas em trabalho, educação e cultura, 2013.

MARICATO, Ermínia. **Cidades no Brasil: neodesenvolvimentismo ou crescimento periférico predatório.** Revista Política Social e Desenvolvimento, v. 1, n. 1, p. 16-57, 2013.

PRADO JÚNIOR, Caio. **Formação do Brasil contemporâneo: colônia [1942].** São Paulo: Brasiliense, 1981.

PRADO JÚNIOR, Caio. **História econômica do Brasil.** 26. ed. São Paulo: Brasiliense, 1981.

ROLNIK, R., et al. **O programa Minha Casa Minha Vida nas Regiões Metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação.** Cadernos Metrôpole, 17(33), 127–154, 2015.

RUBIN, Graziela Rossatto; BOLFE, Sandra Ana. **O desenvolvimento da habitação social no Brasil.** Ciência e Natura, Santa Maria, v. 36, n. 2, p. 201-213, mai.-ago. 2014.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira.** São Paulo: EDUSP, 2005.

SHIMBO, Lúcia; RUFINO, Beatriz; AMORE, Caio. **Minha casa... e a cidade?: avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SECOM TCU. **Programa Minha Casa, Minha Vida é avaliado pelo TCU**.

Disponível

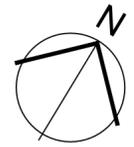
em:<https://portal.tcu.gov.br/imprensa/noticias/programa-minha-casa-minha-vida-e-avaliado-pelo-tcu.htm>. Acesso em: 26 jul. 2024.

SILVA, J. Graziano da. **O novo rural brasileiro**. Nova Economia, Belo Horizonte : CEDEPLAR, v.7, n.1, p.43-81, maio, 1997.

SILVA, José Graziano da. **O novo rural brasileiro**. 2. ed. rev. Campinas: Universidade Estadual de Campinas - UNICAMP, Instituto de Economia - IE, 2002. (Coleção Pesquisas, 1). ISBN 85-86215-21-X.

SOUZA, Taís Gusmão; CRUZ, Deisiane dos Santos; SANTOS, Rita de Cássia Evangelista dos; SANTOS, Sivalnice Conceição dos. **Habitações de Interesse Social Existentes na Cidade de Barreiras a partir do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV): Inserção Urbana e Tipologias Arquitetônicas**. In: XVI JORNADA CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA DO OESTE BAIANO - JCTOB 2024. Anais [...]. Barreiras: IFBA – Campus Barreiras, 2024.

SPOSITO, M. E. B. **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.



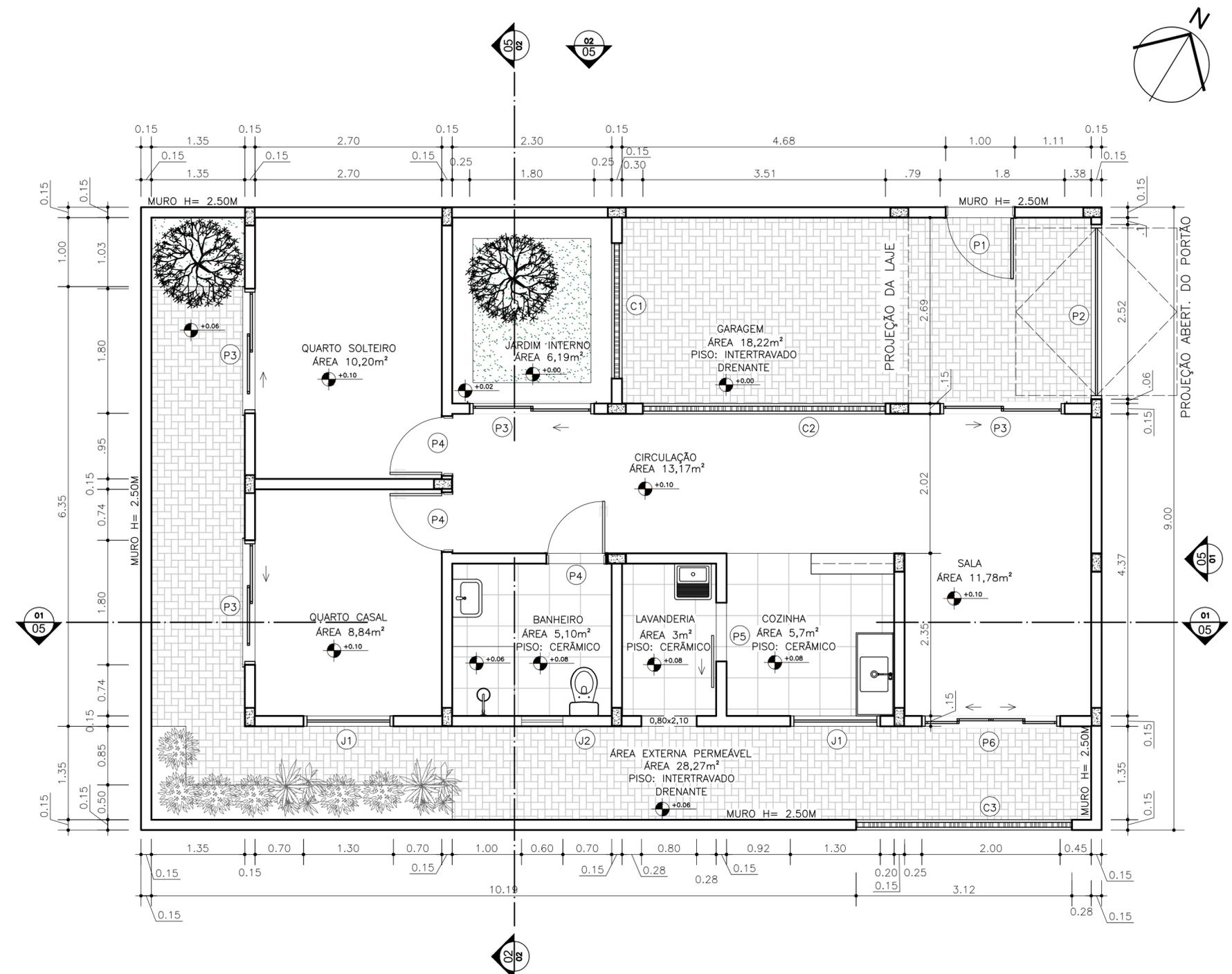
LEGENDA

- UNIDADE AUTÔNOMA MODELO
- UNIDADES AUTÔNOMAS
- HCN° HALL COMUNITÁRIO
- MOBILIÁRIO
- ACN° ÁREA DE CONVIVÊNCIA
- ACESSO PRINCIPAL (PESSOAS)
- ACESSO DE VEÍCULOS
- LN° N° DO LOTE
- EDIFICAÇÕES VIZINHAS
- CALÇADA

QUADRO DE ÁREAS

- ÁREA DA QUADRA: 3.186 m²
- DIMENSÃO DOS LOTES: 13.89 x 9.00m
- ÁREA DOS LOTES: 125m²
- QUANTIDADE DOS LOTES: 14 unidades
- ÁREA DE CONVIVÊNCIA 01: 67.90m²
- ÁREA DE CONVIVÊNCIA 02: 56.82m²
- ÁREA DE CONVIVÊNCIA 03: 103.57m²
- ÁREA DE CONVIVÊNCIA 04: 67.90m²
- HALL COMUNITÁRIO 01: 81.00m²
- HALL COMUNITÁRIO 02: 111.85m²
- HALL COMUNITÁRIO 03: 119.85m²
- HALL COMUNITÁRIO 04: 166.00m²

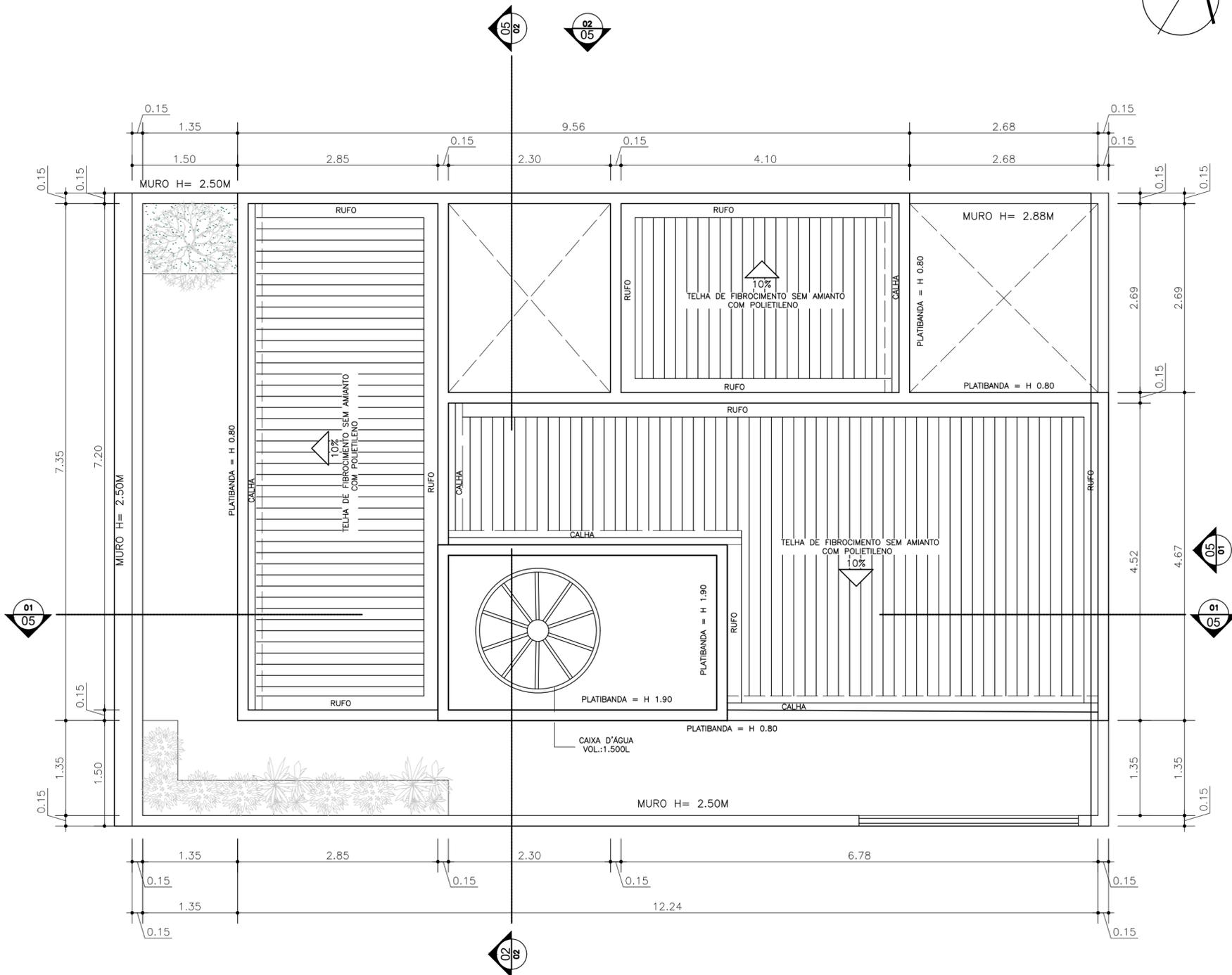
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA BAHIA		FOLHA
PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL BARREIRAS - BA		01/08
ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR PLANTA DE SITUAÇÃO/ IMPLANTAÇÃO DOS LOTES		DATA 03/04/2025
DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA		ESCALA 1/250
ORIENTADORA SIVIANICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS		PRANCHA A2



1 PLANTA BAIXA
ESCALA 1/50

CÓDIGO	DIMENSÕES (m)	PEITORIL	QUANT.	TIPO	MATERIAL
P1	1,00X2,35	-	1	ABRIR	ALUMÍNIO
P2	2,53X2,35	-	1	BASCULANTE	ALUMÍNIO
P3	1,80X2,12	-	4	CORRER- 2 FOLHAS	ALUMÍNIO/ VIDRO
P4	0,86X2,13	-	3	ABRIR	MADEIRA
P5	0,80X2,10	-	1	CORRER- 1 FOLHA	MADEIRA
P6	2,00X2,12	-	1	CORRER- 4 FOLHAS	ALUMÍNIO/ VIDRO
J1	1,30X1,00	1,10	2	CORRER- 2 FOLHAS	ALUMÍNIO/ VIDRO
J2	0,60X0,60	1,50	1	CORRER- 2 FOLHAS	ALUMÍNIO/ VIDRO
C1	1,95X1,95	0,41	1	COBOGÓ	CONCRETO
C2	1,95X3,51	0,41	1	COBOGÓ	CONCRETO
C3	3,12X2,73	0,12	1	COBOGÓ	CONCRETO

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA BAHIA		FOLHA
PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL BARREIRAS - BA		02/08
ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR PLANTA BAIXA EXECUTIVA		DATA 03/04/2025 ESCALA 1/50
DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA	ORIENTADORA SIVALNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS	PRANCHA A2

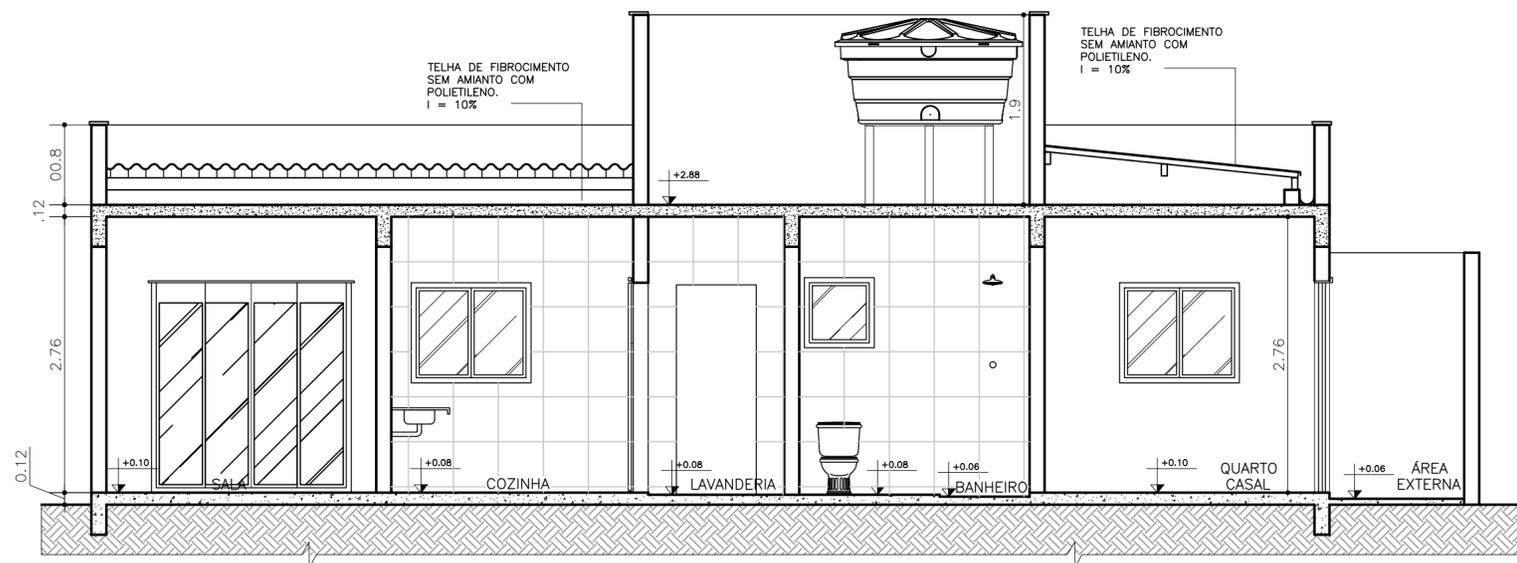


1 PLANTA DE COBERTURA
ESCALA 1/50

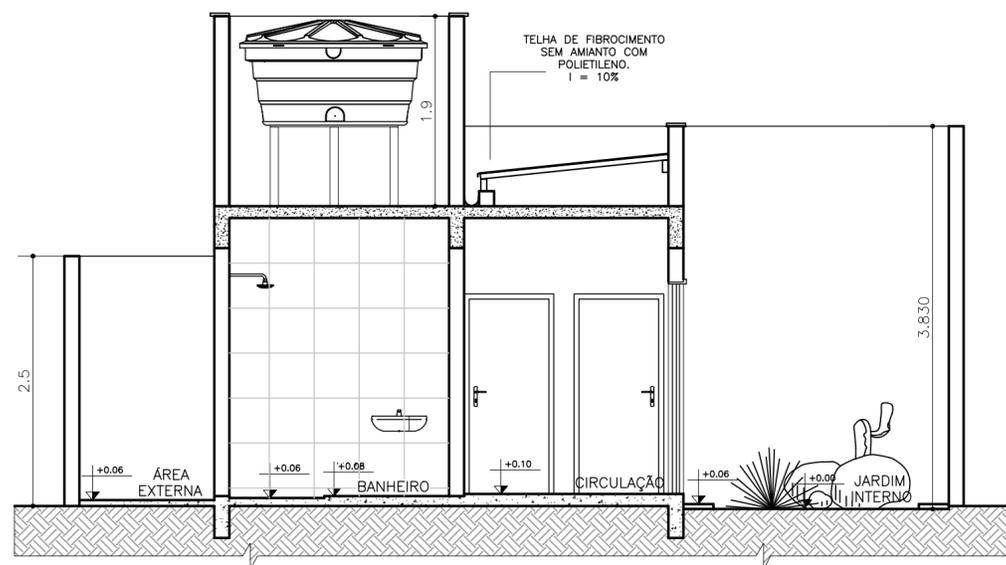
LEGENDA	
— —	MÓDULO DE ACESSIBILIDADE

ÍNDICES URBANÍSTICOS	
ÁREA CONSTRUÍDA:	65%
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO (IO):	0,65
ÍNDICE DE PERMEABILIZAÇÃO MÍNIMA:	32%

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA BAHIA		FOLHA
PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL BARREIRAS - BA		04/08
ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR PLANTA DE LAYOUT		DATA 31/03/2025
DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA		ESCALA INDICADA
ORIENTADORA SIVALNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS		PRANCHA A2

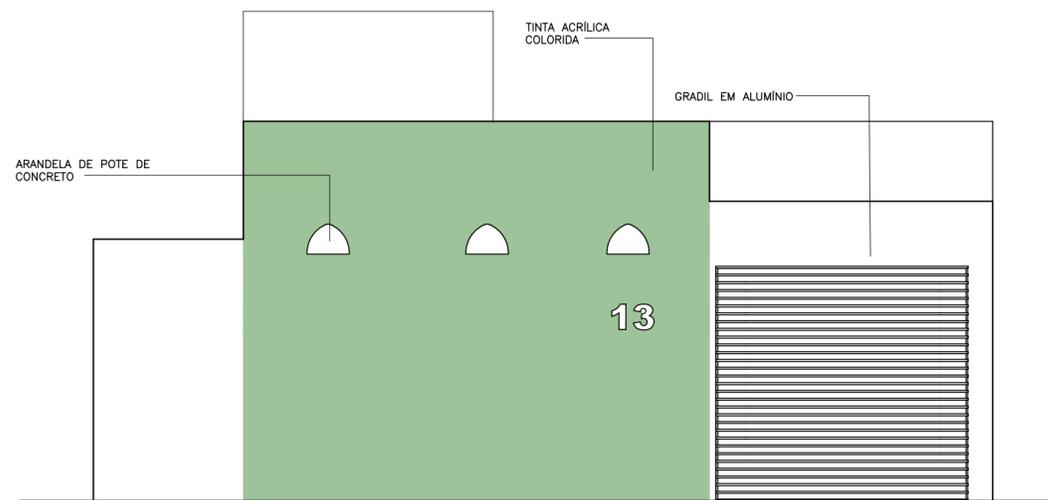


1 CORTE 01 - LONGITUDINAL
ESCALA 1/50



2 CORTE 02 - TRANSVERSAL
ESCALA 1/50

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA BAHIA		FOLHA
PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL BARREIRAS - BA		05/08
ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR CORTES		DATA 31/03/2025
DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA		ESCALA INDICADA
ORIENTADORA SIVALNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS		PRANCHA A2

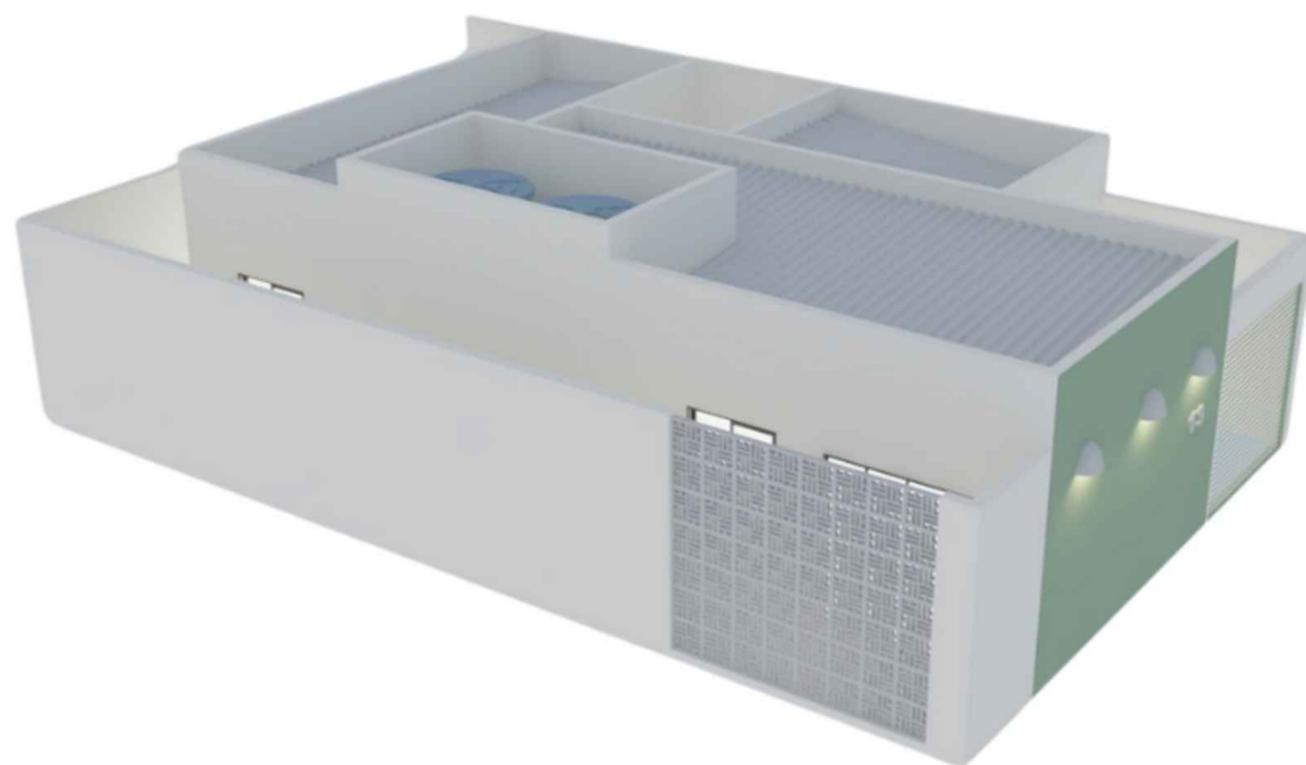
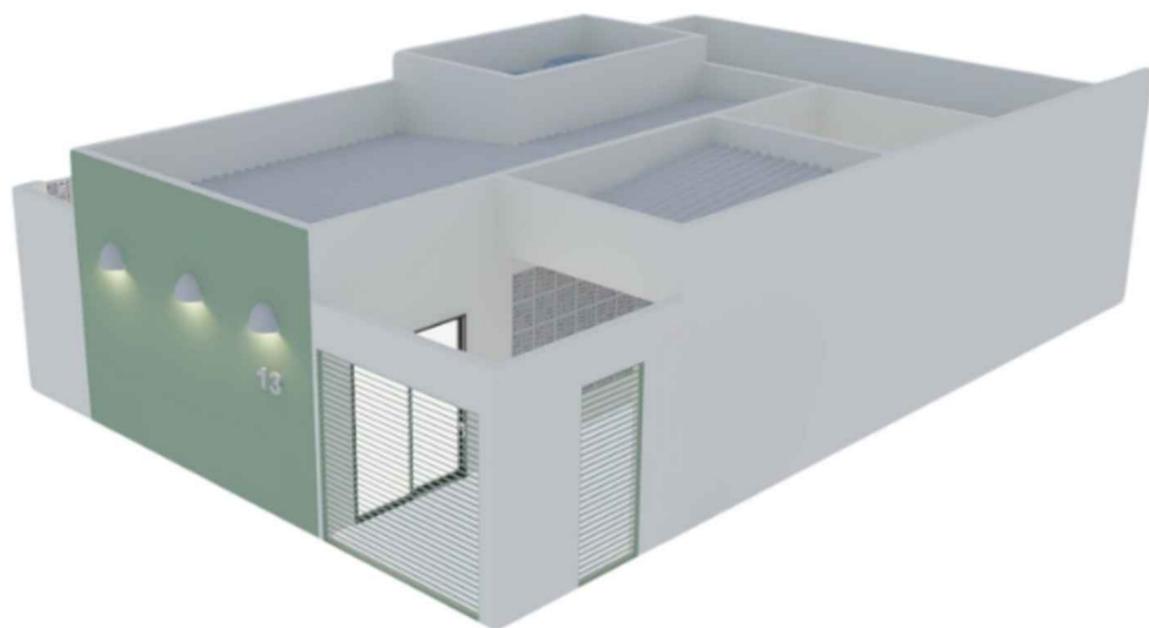


1 FACHADA FRONTAL
ESCALA 1/50



2 FACHADA LATERAL
ESCALA 1/50

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA BAHIA		FOLHA
PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL BARREIRAS - BA		06/08
ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR FACHADAS		DATA 31/03/2025
DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA		ESCALA 1/50
ORIENTADORA SIVALNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS		PRANCHA A2



INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
DA BAHIA

PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL
BARREIRAS - BA

ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR
IMAGENS RENDERIZADAS - UNIDADE AUTÔNOMA MODELO

DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA

ORIENTADORA SIVALNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS

FOLHA

07/08

DATA 31/03/2025

ESCALA 1/50

PRANCHA A2



INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
DA BAHIA

PROJETO HABITAÇÃO SOCIAL
BARREIRAS - BA

ASSUNTO ESTUDO PRELIMINAR
IMAGENS RENDERIZADAS - PREVISÃO DE FUTURAS EXPANSÕES

DISCENTE TAYS GUSMÃO SOUZA

ORIENTADORA SIVALNICE CONCEIÇÃO DOS SANTOS

FOLHA

08/08

DATA 31/03/2025

ESCALA 1/50

PRANCHA A2