

UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA – UNISUL
GIOVANNA TORRES

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II
CADERNO DE PESQUISA

Itajaí, (SC)

2025-2

GIOVANNA TORRES

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II
SANTA REGINA – CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Caderno de pesquisa apresentado para aprovação na disciplina do Trabalho de Conclusão do Curso II de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade do Sul de Santa Catarina - UNISUL, sob orientação da Docente: Patricia Kuwer.

Itajaí, (SC)

2025-2

DEDICO ESTA OBRA:

Dedico este trabalho de conclusão de curso à minha família, pelo apoio constante, e aos colegas e mentores, que compartilharam conhecimento e experiência ao longo dessa jornada.

AGRADECIMENTO

Agradeço à minha família, por todo apoio, incentivo e compreensão ao longo dessa jornada. Sem a base sólida e o carinho de vocês, este plano de trabalho não teria sido tão proveitoso e enriquecedor.

A todos vocês, meu muito obrigada.

EPÍGRAFE

*" O sucesso nasce do querer, da determinação e persistência em se chegar a um objetivo.
Mesmo não atingindo o alvo, quem busca e vence obstáculos, no mínimo fará coisas
admiráveis."*

José de Alencar (1829-1877)

RESUMO

A valorização imobiliária nas cidades brasileiras, somada a desigualdades socioeconômicas, tem agravado o déficit habitacional e ampliado a vulnerabilidade social. Nesse contexto, os conjuntos habitacionais de interesse social surgem como alternativa para promover inclusão e garantir o direito à moradia digna a populações excluídas do mercado formal.

Este trabalho propõe um conjunto habitacional de interesse social no bairro Santa Regina, em Itajaí – Santa Catarina. A proposta busca oferecer moradia segura e digna para famílias em situação de vulnerabilidade, promovendo qualidade de vida e integração urbana, com foco em conforto e funcionalidade, respeitando os princípios de equidade e acessibilidade.

Além disso, o trabalho envolve o diagnóstico da área de implantação e seu entorno, junto com análise de referências teóricas e projetuais voltadas à habitação de interesse social. Esses estudos visam justificar a escolha do local e embasar as decisões projetuais, contribuindo para o aprimoramento da qualidade dos conjuntos habitacionais voltados a população de baixa renda.

Palavras-chave: 1. Conjuntos, 2. Habitação de Interesse Social, 3. Moradia Digna, 4. Santa Regina, 5. Vulnerabilidade Social.

ABSTRACT

Real estate appreciation in Brazilian cities, combined with socioeconomic inequalities, has worsened the housing deficit and increased social vulnerability. In this context, social housing complexes emerge as an alternative to promote inclusion and ensure the right to dignified housing for populations excluded from the formal market.

This academic project proposes a social housing complex in the Santa Regina neighborhood, in Itajaí – Santa Catarina. The proposal seeks to offer safe and dignified housing for families in situations of vulnerability, promoting quality of life and urban integration, with a focus on comfort and functionality, while respecting the principles of equity and accessibility.

Additionally, the project includes an analysis of the site and its surroundings, along with a review of theoretical and architectural references related to social housing. These studies aim to justify the choice of location and support design decisions, contributing to improving the quality of housing developments aimed at low-income populations.

Keywords: 1. Housing Complexes, 2. Social Housing, 3. Dignified Housing, 4. Santa Regina, 5. Social Vulnerability.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01 – Faixas de renda PMCMV	19
Figura 02 – Perspectiva / SEHAB Heliópolis	21
Figura 03 – Detalhe / SEHAB Heliópolis	21
Figura 04 – Implantação / SEHAB Heliópolis	21
Figura 05 – Perspectiva / Centre Village	23
Figura 06 – Detalhe / Centre Village	23
Figura 07 – Plantas / Centre Village	23
Figura 08 – Perspectiva / Residencial Corruíras	25
Figura 09 – Detalhe / Residencial Corruíras	25
Figura 10 - Implantação / Residencial Corruíras	25
Figura 11 - Mapa Localização Terreno Entorno e Ampliado	26
Figura 12 - Mapa Mobilidade Urbana	27
Figura 13 - Mapa Condicionantes Climáticas	28
Figura 14 - Mapa Uso de Solo	29
Figura 15 - Mapa Cheios e Vazios	30
Figura 16 – Mapa Gabarito	31
Figura 17 – Mapa de Densidade	32
Figura 18 – Mapa de Equipamentos de Saúde	33
Figura 19 – Mapa de Equipamentos de Educação	34
Figura 20 – Programa de Necessidades	35
Figura 21 – Fluxograma	36
Figura 22 - Zoneamento	37
Figura 23 – Setorização	37
Figura 24 - Layout 2º, 3º e 4º pavimento	38
Figura 25 - Layout pavimento térreo PCD	38

SUMÁRIO

RESUMO	VI
LISTA DE ILUSTRAÇÕES	VIII
1. INTRODUÇÃO	11
2. JUSTIFICATIVA	12
3. OBJETIVO	13
3.1. Objetivo Geral	13
3.2. Objetivos Específicos	13
4. METODOLOGIA	14
5. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	15
5.1 OCUPAÇÃO IRREGULAR HABITACIONAL	15
5.2. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)	16
5.3 PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)	17
5.4 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)	18
6. REFERÊNCIAL PROJETUAL	20
6.1. SEHAB Heliópolis / Biselli Katchborian Arquitetos	20
6.1.1. Apresentação	20
6.1.2. Ficha	20
6.1.3. Justificativa	20
6.1.4. Imagens do projeto	21
6.2. Centre Village / 5468796 Architecture + Cohlmeier Architecture	22
6.2.1. Apresentação	22
6.2.2. Ficha	22
6.2.3. Justificativa	22
6.2.4. Imagens do projeto	23
6.3. Residencial Corruíras / Boldarini Arquitetura e Urbanismo	24
6.3.1. Apresentação	24
6.3.2. Ficha	24
6.3.3. Justificativa	24
6.3.4. Imagens do projeto	25
7. DIAGNÓSTICO	26
7.1. Localização	26
7.2. Mobilidade Urbana	27
7.3. Condicionantes Climáticas	28
7.4. Uso do Solo	29
7.5. Cheios e Vazios	30
7.6. Gabarito	31
7.7. Densidade Populacional	32
7.8. Equipamentos de Saúde	33

7.9 Equipamentos de Educação	34
7.10 Programa de Necessidades	35
7.11 Fluxograma	36
7.12 Zoneamento e Setorização	37
7.13 Proposta Layout Tipo PCD	38
7.14 Materiais Propostos	39
8. CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS	41

1. INTRODUÇÃO

A urbanização acelerada e desigual, tem intensificado os impactos das especulações imobiliárias e à ausência de planejamento habitacional eficaz nas cidades brasileiras, especialmente em áreas socialmente vulneráveis, o que tem aprofundado desigualdades e gerado um cenário de exclusão social.

No município de Itajaí, em Santa Catarina, o bairro Santa Regina exemplifica essa realidade. Com um histórico marcado por ocupações irregulares, baixa infraestrutura urbana e forte presença de famílias em situação de vulnerabilidade social, a região tem enfrentado dificuldades relacionadas à moradia, mobilidade, segurança e acesso a serviços públicos. Esses fatores reforçam a necessidade de intervenções urbanísticas que priorizem a habitação social como ferramenta de transformação.

De acordo com Maricato (2011), a segregação socioespacial é uma consequência direta das políticas urbanas excludentes, que historicamente beneficiaram os interesses do mercado imobiliário em detrimento das camadas mais pobres da população. A autora defende que a democratização do espaço urbano passa pela produção de habitações bem localizadas, com infraestrutura e acesso a equipamentos públicos, promovendo o direito à cidade.

Nesse sentido, Bonduki (2014) ressalta que a habitação de interesse social não deve ser entendida apenas como uma solução técnica de moradia, mas como parte de um processo mais amplo de inclusão social e urbana. Para o autor, o desafio está em conciliar a produção habitacional com qualidade arquitetônica, participação social e integração ao tecido urbano.

Com base nessa perspectiva, o presente trabalho propõe o desenvolvimento de um projeto de conjunto habitacional de interesse social no bairro Santa Regina, voltado a famílias em situação de vulnerabilidade econômica e social. A proposta busca garantir moradia digna, conforto, acessibilidade e integração com o entorno, respeitando as características locais e contribuindo para o fortalecimento da vida comunitária.

Além disso, este trabalho reconhece que o acesso à moradia adequada é um desafio global e um dos pilares da agenda internacional de desenvolvimento. A oferta de habitação digna para populações vulneráveis contribui para a inclusão social, a redução da pobreza e o fortalecimento das comunidades, alinhando-se especialmente à ODS 1 – Erradicação da Pobreza e a ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, que defendem moradias seguras e acessíveis. Assim, ao considerar esses princípios, o estudo reforça a importância de soluções habitacionais que promovam justiça social e ampliem o direito à cidade.

2. JUSTIFICATIVA

A escolha de desenvolver um conjunto habitacional de interesse social no bairro Santa Regina se justifica pela necessidade urgente de enfrentar as desigualdades urbanas presentes no município de Itajaí. A região apresenta um crescimento demográfico acelerado e um processo de ocupação marcado pela informalidade, características que evidenciam fragilidades estruturais e carências históricas de políticas públicas de habitação, infraestrutura e equipamentos coletivos. Essa condição cria um cenário no qual a população local permanece exposta a riscos socioambientais, falta de oportunidades e baixa qualidade de vida.

Além do contexto local, a proposta se fundamenta na relevância da habitação como eixo central para a promoção do desenvolvimento social e urbano. A moradia digna constitui não apenas um direito constitucional, mas também um elemento estruturante na superação de desigualdades, pois influencia diretamente a saúde, a segurança, a mobilidade e a inserção social das famílias. Portanto, investir em soluções habitacionais adequadas para populações vulneráveis significa atuar de forma integrada no combate à pobreza urbana e no fortalecimento das comunidades.

A inexistência de empreendimentos habitacionais planejados especificamente para essa região também reforça a pertinência do estudo. Embora Itajaí possua instrumentos como o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), o bairro Santa Regina permanece como uma área pouco contemplada por projetos estruturados que promovam inclusão territorial. Assim, a elaboração de um conjunto habitacional neste contexto representa uma oportunidade de alinhar diretrizes públicas com propostas arquitetônicas que priorizem qualidade, acessibilidade e integração urbana.

Sob a perspectiva acadêmica, o tema é igualmente relevante, pois permite articular teoria e prática ao abordar questões contemporâneas da arquitetura e urbanismo, como habitação social, vulnerabilidade urbana, desenho urbano sustentável e qualificação de áreas periféricas. A pesquisa contribui para o debate profissional ao propor uma solução aplicada a um território real, considerando condicionantes ambientais, socioeconômicos e legais, e demonstrando o papel do arquiteto na formulação de respostas que dialoguem com a escala humana.

Por fim, a justificativa se fortalece pela possibilidade de que os resultados do trabalho saiam do campo acadêmico e inspirem futuras iniciativas públicas e privadas voltadas à melhoria das condições habitacionais em Itajaí. O projeto pretende evidenciar que intervenções planejadas podem transformar áreas vulneráveis em espaços mais seguros, integrados e inclusivos, reforçando o papel da habitação de interesse social como instrumento de justiça urbana.

3. OBJETIVO

3.1. Objetivo Geral

Desenvolver uma proposta de conjunto habitacional de interesse social no bairro Santa Regina, em Itajaí/SC, que promova moradia digna, integração urbana e fortalecimento comunitário, por meio de soluções arquitetônicas e urbanísticas adequadas às necessidades da população em situação de vulnerabilidade.

3.2. Objetivos Específicos

- Elaborar um projeto arquitetônico funcional e acessível, garantindo conforto ambiental, circulação eficiente e atendimento às normas técnicas aplicáveis à habitação social.
- Propor diretrizes urbanísticas que qualifiquem o entorno imediato, considerando mobilidade, áreas de convivência e integração com equipamentos públicos próximos.
- Implantar tipologias habitacionais adequadas ao contexto local, priorizando compacidade, custo acessível, ventilação, insolação e uso eficiente do terreno.
- Desenvolver soluções que reforcem a identidade e a vida comunitária, incluindo espaços coletivos, áreas verdes e equipamentos de uso compartilhado.

4. METODOLOGIA

Este trabalho adota uma abordagem qualitativa e exploratória, estruturada em três etapas complementares, que permitem analisar o território e propor intervenções arquitetônicas e urbanísticas adequadas à realidade local:

a) Revisão Bibliográfica: A primeira etapa consistiu no levantamento e análise de literatura acadêmica, documentos técnicos e estudos de caso relacionados à habitação de interesse social, urbanismo sustentável, requalificação de áreas subutilizadas e estratégias de enfrentamento a desastres naturais, como enchentes. Essa revisão possibilitou compreender o contexto teórico e normativo da habitação social, bem como identificar referências de projetos e soluções arquitetônicas compatíveis com os objetivos do trabalho.

b) Diagnóstico da Área: A segunda etapa envolveu visitas técnicas ao terreno localizado no bairro Santa Regina, em Itajaí/SC, com o objetivo de levantar dados físicos, ambientais e sociais. Foram analisados aspectos como uso do solo, gabarito predominante, cheios e vazios e equipamentos institucionais, permitindo uma compreensão detalhada do entorno e das potencialidades do local. Essa etapa também considerou a relação entre a malha urbana existente e as necessidades da população, identificando oportunidades para intervenções urbanísticas e habitacionais.

c) Proposição Arquitetônica para TCC II: Com base nas informações obtidas nas etapas anteriores, foi desenvolvido um projeto arquitetônico voltado à requalificação urbana da área estudada. A proposta prioriza a criação de um conjunto habitacional seguro, acessível e integrado à comunidade, incluindo áreas de lazer e espaços de convivência. Os princípios de sustentabilidade, resiliência urbana e adaptação às condições climáticas da região foram considerados, garantindo que a intervenção seja funcional, eficiente e socialmente inclusiva.

As informações levantadas foram analisadas de forma integrada, permitindo elaborar uma proposta coerente com as características do território e capaz de atender às necessidades da população local, promovendo inclusão social, qualidade de vida e maior integração entre os espaços residenciais, comerciais e de convivência comunitária

5. REFERENCIAIS TEÓRICOS

5.1 OCUPAÇÃO IRREGULAR HABITACIONAL

A ocupação habitacional irregular é um fenômeno que se manifesta globalmente, muitas vezes como consequência do rápido crescimento urbano, industrialização e transformações econômicas profundas. A Revolução Industrial, ocorrida nos séculos XVIII e XIX, provocou uma explosão demográfica nas cidades, impulsionando a migração em massa de populações rurais em busca de trabalho nas fábricas. Esse processo, segundo Harvey (2008), resultou em urbanizações desordenadas e na criação de bairros periféricos precários, com infraestrutura insuficiente e habitações improvisadas, evidenciando a desigualdade socioespacial que acompanha o crescimento urbano acelerado.

No contexto brasileiro, a ocupação irregular tem raízes históricas na abolição da escravidão, em 1888, quando ex-escravizados se viram desprovidos de terra e meios de subsistência. Segundo Maricato (2011), essa população marginalizada passou a ocupar áreas periféricas nas cidades, muitas vezes sem acesso a serviços básicos, enfrentando preconceito, discriminação e exclusão social. A ausência de políticas habitacionais eficazes intensificou a segregação espacial, e o padrão de ocupação irregular se consolidou em bairros periféricos, favelas e cortiços, criando padrões urbanos densos e insalubres.

A partir do século XX, o Brasil também experimentou um intenso êxodo rural, com milhões de pessoas migrando para os centros urbanos em busca de melhores oportunidades. Esse movimento aumentou a demanda por habitação e levou à verticalização e densificação das cidades centrais. Como relata Rolnik (2010), a destruição de cortiços e casas populares para atender ao mercado imobiliário formal aumentou os aluguéis e expulsou famílias de baixa renda para periferias e áreas de ocupação irregular. O crescimento desordenado e a expansão de bairros periféricos foram, assim, respostas à falta de políticas habitacionais inclusivas e ao modelo urbano excludente, marcando a história da urbanização brasileira.

5.2. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

A Habitação de Interesse Social (HIS) é um conceito que emergiu globalmente como resposta às desigualdades habitacionais geradas pelo crescimento urbano acelerado e pela concentração de renda. Inicialmente, políticas de habitação social surgiram na Europa do pós-guerra, voltadas para populações de baixa renda que enfrentavam déficit habitacional e condições precárias de moradia (Tonkiss, 2013). A ideia central da HIS é garantir moradia adequada a quem não possui condições de acesso ao mercado imobiliário formal, promovendo inclusão social e integração urbana.

No Brasil, a HIS começou a se consolidar de forma mais estruturada a partir da criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964. Segundo Rolnik (2010), o BNH foi responsável por implementar programas de financiamento habitacional destinados principalmente às famílias de baixa renda, promovendo a construção de conjuntos habitacionais em áreas urbanas periféricas. A instituição, ao mesmo tempo, estimulava a participação do setor privado na produção de moradias e buscava organizar o crescimento das cidades, ainda que com limitações significativas quanto à qualidade arquitetônica e à localização das unidades.

Após o período do BNH, surgiram outras siglas e programas voltados à HIS, como o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), destinado a agricultores e trabalhadores rurais, e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), lançado em 2009, que estruturou a produção habitacional em faixas de renda. Maricato (2011) destaca que, embora esses programas tenham ampliado o acesso à moradia, muitos conjuntos ainda apresentam desafios de inserção urbana, segregação social e falta de equipamentos públicos adequados, reforçando a necessidade de políticas integradas que considerem o território, a infraestrutura e a qualidade de vida.

Autores como Bonduki (2014) argumentam que a HIS deve ir além da simples entrega de unidades residenciais: é necessário articular projeto arquitetônico, planejamento urbano e participação social para que os conjuntos habitacionais cumpram seu papel de inclusão e transformação social. Nesse sentido, a HIS não se restringe a políticas de assistência ou subsídio financeiro, mas se configura como ferramenta estratégica para reduzir desigualdades e fortalecer o direito à cidade, promovendo condições adequadas de moradia, saneamento, mobilidade e integração com a comunidade.

5.3 PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (PLHIS)

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) é um instrumento de planejamento urbano que visa organizar e direcionar políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda, promovendo acesso à moradia digna e à infraestrutura adequada. Conforme o Ministério das Cidades (2016), o PLHIS permite identificar áreas prioritárias para investimentos, estabelecer critérios para seleção de beneficiários e definir estratégias de implantação de conjuntos habitacionais, garantindo maior efetividade na execução de programas de habitação social.

No município de Itajaí, o PLHIS cumpre um papel estratégico ao propor diretrizes para a ocupação ordenada do solo urbano, a regularização fundiária e a articulação entre políticas de habitação, saneamento, transporte e serviços públicos. O documento possibilita um mapeamento detalhado das necessidades habitacionais do município, permitindo que programas como o Minha Casa Minha Vida (MCMV) sejam aplicados de forma mais eficiente e adequada ao contexto local. Segundo dados do PLHIS de Itajaí (2022), o plano também considera vulnerabilidades socioeconômicas e riscos ambientais, como enchentes, garantindo que os projetos habitacionais priorizem áreas seguras e de fácil acesso a equipamentos urbanos essenciais.

Além de orientar a implementação de novas unidades habitacionais, o PLHIS contribui para a integração social e a redução de desigualdades no município, promovendo ocupação urbana mais justa e inclusiva. Através de análises de território, diagnóstico social e planejamento participativo, o plano auxilia a Prefeitura de Itajaí na tomada de decisões estratégicas, evitando expansão desordenada e fortalecendo a qualidade de vida da população de baixa renda. Para o presente projeto, o PLHIS funciona como base normativa e referência para a implantação de um conjunto habitacional no bairro Santa Regina, garantindo que a proposta esteja alinhada às políticas municipais de habitação e urbanismo.

5.4 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi instituído em abril de 2009 pelo governo federal brasileiro, sob os ministérios do Planejamento e das Cidades, como uma política estruturante de habitação social para reduzir significativamente o déficit habitacional no país. A proposta partiu da necessidade de mobilizar recursos públicos, privados e financiamentos habitacionais para produzir moradias para famílias de baixa e média renda, articulando subsídios, crédito facilitado e produção em larga escala. De acordo com Schimbo (2012), o MCMV representou uma virada histórica na habitação no Brasil, pois combinou a lógica social com a lógica de mercado, permitindo a atuação de construtoras privadas em projetos subsidiados.

O programa está estruturado em faixas de renda (Faixa 1, 1,5, 2 e 3), que definem os subsídios e o valor máximo das parcelas financiadas. A **Faixa 1**, voltada para as famílias de menor renda, conta com os maiores subsídios, muitas vezes chegando a cobrir quase a totalidade do valor da unidade, desde que atendidos os requisitos de renda e localização. Já as faixas 2 e 3 atendem famílias com maior capacidade de pagamento, mas ainda com limitações para o financiamento tradicional, o que torna o programa muito eficaz para promover inclusão habitacional além do mercado formal (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Além disso, o MCMV estimula a produção de conjuntos habitacionais integrados urbanisticamente, com densidade, tipologias padronizadas, uso eficiente do solo e modulação construtiva. Denaldi (2003) argumenta que, dentro do programa, é fundamental garantir qualidade arquitetônica e social, evitando a simples produção em massa de habitações sem infraestrutura mínima, conectividade ou áreas coletivas. Por isso, muitos projetos MCMV incorporam áreas de convivência, jardins, praças, e soluções de acessibilidade, buscando proporcionar não apenas moradia, mas qualidade de vida.

Por fim, para promover sustentabilidade e reduzir os custos operacionais, o MCMV tem evoluído para incluir diretrizes de desempenho à eficiência energética, uso de materiais econômicos e sistemas construtivos acessíveis. Segundo Cardoso (2013), a parceria entre o Estado e as empresas construtoras possibilita a viabilização de projetos com custos razoáveis e escala, mas a sustentabilidade social e ambiental depende da regulação, fiscalização e envolvimento comunitário. No contexto do projeto para Santa Regina, o MCMV serve como base normativa, econômica e social para estruturar a produção habitacional de interesse social, permitindo que a proposta se alinhe com uma política consolidada de habitação nacional.

Figura 01 – Faixas de renda PMCMV

Faixas	Renda Familiar (Bruta)	
	Áreas urbanas (mensal)	Áreas rurais (anual)
Faixa 1	até R\$ 2.640,00	até R\$ 31.680,00
Faixa 2	de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400,00	de R\$ 31.608,01 a R\$ 52.800,00
Faixa 3	de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000,00	de R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000,00

Fonte: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>

6. REFERENCIAIS PROJETUAIS

6.1 SEHAB Heliópolis / Biselli Katchborian Arquitetos

6.1.1 Apresentação

O Conjunto Habitacional SEHAB Heliópolis está localizado em uma das maiores comunidades urbanas do Brasil, situada na zona sul de São Paulo. A região é marcada por alta densidade populacional, adensamento irregular e grande carência de infraestrutura urbana, o que historicamente demanda intervenções públicas voltadas à melhoria das condições de moradia. Nesse contexto, o projeto se destaca como uma iniciativa significativa de qualificação urbana e habitação social, buscando propor soluções arquitetônicas adequadas à escala e à complexidade do território.

O conjunto foi implantado em uma quadra urbana completa, reorganizando a área existente a partir da criação de um grande pátio interno coletivo, protegido do fluxo intenso das ruas do entorno. A disposição das edificações no alinhamento do lote, formando um perímetro edificado contínuo, cria espaços de convivência mais seguros e favorece a apropriação dos moradores. O projeto alia racionalidade construtiva, uso eficiente dos recursos e uma solução estética simples, porém marcante, adequada ao contexto social e econômico da região.

6.1.2. Ficha Técnica

Nome do projeto: SEHAB Heliópolis

Localização: São Paulo, Brasil

Ano do projeto: 2014

Área construída: 31.330 m²

Arquitetura: Biselli Katchborian Arquitetos

6.1.3. Justificativa

A escolha desse projeto como referência se justifica pela similaridade com o terreno escolhido, pois ambos ocupam áreas extensas, equivalentes a quadras urbanas completas. Assim como no SEHAB Heliópolis, a implantação dos edifícios no alinhamento do lote, conformando um pátio interno, demonstra uma estratégia eficiente para organizar fluxos, qualificar a vida comunitária e aumentar a segurança dos moradores.

Do ponto de vista construtivo, o uso do sistema em alvenaria estrutural de blocos de concreto reforça a racionalidade e o baixo custo, aspectos essenciais quando se trata de habitação de interesse social. Além disso, o emprego de cores simples para diferenciar as torres evidencia uma solução estética acessível e eficaz, capaz de evitar a monotonia volumétrica e contribuir para a identidade visual do conjunto.

6.1.4. Imagens do projeto

Figura 02 – Perspectiva / SEHAB Heliópolis



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>

Figura 03 – Detalhe / SEHAB Heliópolis



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>

Figura 04 – Implantação / SEHAB Heliópolis



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>

6.2 Centre Village / 5468796 Architecture + Cohlmeier Architecture

6.2.1 Apresentação

O Centre Village é um conjunto habitacional localizado em Winnipeg, Canadá, implantado em uma área urbana consolidada, cercada por edificações residenciais e pequenos comércios. O projeto teve como objetivo revitalizar um terreno subutilizado e oferecer moradias acessíveis para famílias de baixa renda, introduzindo uma abordagem inovadora para o contexto habitacional social canadense. Sua implantação em forma de “U” cria um pátio central comunitário, fortalecendo a convivência entre os moradores e proporcionando um espaço protegido da rua.

O conjunto se destaca por sua organização modular e repetitiva, permitindo flexibilidade, eficiência construtiva e redução de custos. A estética do projeto combina simplicidade formal com detalhes marcantes, como a aplicação de cores estratégicas e o uso de janelas em grande quantidade, que contribuem para a identidade visual e garantem excelente iluminação natural. A escala humana, distribuída em apenas três pavimentos, favorece a integração do conjunto com o entorno imediato, além de minimizar custos de infraestrutura e circulação vertical.

6.2.2. Ficha Técnica

Nome do projeto: Centre Village

Localização: Winnipeg, Canadá

Ano do projeto: 2010

Área construída: Aproximadamente 2.000 m²

Arquitetura: 5468796 Architecture + Cohlmeier Architecture

6.2.3. Justificativa

Este projeto foi escolhido como referência por apresentar soluções que dialogam diretamente com os objetivos do conjunto habitacional proposto. O uso de cores simples, porém com detalhes que conferem identidade ao conjunto, demonstra como recursos acessíveis podem gerar impacto visual e fortalecer o senso de pertencimento dos moradores.

Os apartamentos modulares, de fácil replicação, são compatíveis com a necessidade de atender um maior número de famílias sem perder qualidade arquitetônica. A implantação em blocos de três pavimentos favorece a escala humana e reduz custos, enquanto a presença de inúmeras janelas coloridas confere originalidade ao projeto e melhora a iluminação natural interna. Esses elementos oferecem referências sólidas para pensar edificações sociais eficientes, atrativas e adequadas ao contexto urbano brasileiro.

6.2.4. Imagens do projeto

Figura 05 – Perspectiva / Centre Village



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-127091/centre-village-slash-5468796-architecture-plus-cohlmeyer-architecture-limited>

Figura 06 – Detalhe / Centre Village



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-127091/centre-village-slash-5468796-architecture-plus-cohlmeyer-architecture-limited>

Figura 07 – Plantas / Centre Village



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/01-127091/centre-village-slash-5468796-architecture-plus-cohlmeyer-architecture-limited>

6.3 Residencial Corruíras / Boldarini Arquitetura e Urbanismo

6.3.1 Apresentação

O Residencial Corruíras, localizado em São Paulo, integra um conjunto de intervenções habitacionais voltadas ao reassentamento de famílias de baixa renda em áreas de urbanização precária. Implantado em uma região marcada por grande adensamento e carência de infraestrutura, o projeto busca reorganizar o território por meio da criação de moradias adequadas, com qualidade arquitetônica e integração ao tecido urbano existente. Sua implantação aproveita a topografia íngreme do lote, articulando os volumes de forma eficiente e favorecendo a permeabilidade visual e ambiental.

O conjunto é composto por unidades habitacionais distribuídas em blocos que se conectam através de passarelas e áreas de circulação abertas, o que contribui para uma experiência espacial mais segura, iluminada e ventilada. A proposta prioriza espaços coletivos e integração entre os moradores, reforçando o caráter comunitário do empreendimento

6.3.2. Ficha Técnica

Nome do projeto: Residencial Corruíras

Localização: São Paulo, Brasil

Ano do projeto: 2011

Área construída: 21.404 m²

Arquitetura: Boldarini Arquitetura e Urbanismo

6.3.3. Justificativa

Este projeto foi escolhido como referencial por apresentar soluções relevantes para o desenvolvimento do conjunto habitacional proposto. O uso de cores vivas nas fachadas auxilia na identificação dos blocos e cria identidade visual marcante, característica fundamental para conjuntos habitacionais de maior escala. Os apartamentos modulares e de fácil replicação demonstram a viabilidade de atender a muitas famílias sem comprometer a qualidade dos espaços.

Outro ponto significativo é, nas áreas de circulação, o uso de elementos vazados como cobogós, melhora a ventilação cruzada e a iluminação natural, contribuindo para o conforto ambiental e reduzindo custos operacionais. Essas soluções projetuais demonstram como a combinação entre racionalidade construtiva, desempenho ambiental e identidade visual pode resultar em um conjunto habitacional eficiente, acolhedor e socialmente integrado, princípios que se alinham diretamente às necessidades do bairro Santa Regina e orientam as diretrizes do presente projeto arquitetônico.

6.3.4. Imagens do projeto

Figura 08 – Perspectiva / Residencial Corruíras



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruias-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>

Figura 09 – Detalhe / Residencial Corruíras



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruias-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>

Figura 10 – Implantação / Residencial Corruíras



Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corruias-boldarini-arquitetura-e-urbanismo>

7. DIAGNÓSTICO

7.1 LOCALIZAÇÃO

O terreno destinado ao projeto está localizado no bairro Santa Regina, em Itajaí (SC), composto por dois grandes lotes subdivididos em 21 parcelas menores cada, totalizando 42 lotes subutilizados. Esses vazios urbanos formam uma área contínua de grande escala no bairro, configurando uma oportunidade estratégica para a implantação de um conjunto habitacional de interesse social.

Os dois terrenos estão separados pela Rua Alberto Dagnoni, formando um conjunto de áreas amplas, contínuas e estrategicamente posicionadas entre vias importantes, como a Avenida José João Corrêa, a Rua Vereador Pedro João de Souza Filho e a Avenida Marcos Aurélio Seara. A localização apresenta boa conectividade intra-bairro e acesso facilitado a equipamentos públicos essenciais, como o Centro de Educação Infantil, a Unidade Básica de Saúde e comércios de porte local. Essa condição favorece a criação de um conjunto habitacional integrado ao cotidiano da comunidade, promovendo circulação eficiente, segurança e proximidade com serviços fundamentais.

O bairro Santa Regina possui um perfil socioeconômico marcado por vulnerabilidades, com presença de famílias trabalhadoras em condições mais frágeis. Segundo o Plano de Engajamento das Partes Interessadas (PEPI) do Projeto PROMOBIS/AMFRI, elaborado em parceria com o Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), a região apresenta 173 famílias beneficiárias do Programa Auxílio Brasil, evidenciando um quadro de vulnerabilidade social significativa. Esse contexto reforça a importância de intervenções urbanas que ampliem o acesso à moradia digna, qualifiquem o espaço urbano e promovam maior resiliência comunitária, consolidando o potencial estratégico da área para a implantação do conjunto habitacional proposto.

Figura 11 – Mapa Localização Terreno Entorno e Ampliado



Fonte: Mapa retirado Google Maps e alterado pelo autor.

7.2 MOBILIDADE URBANA

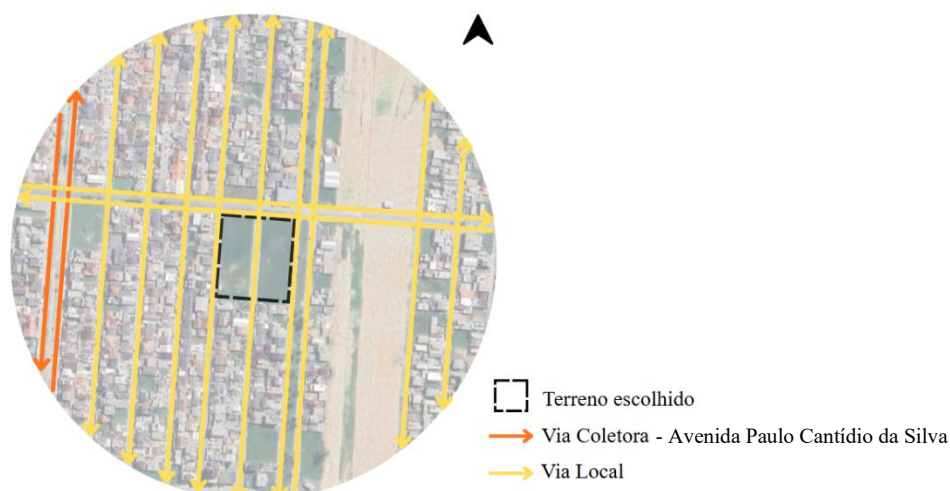
A organização viária do bairro Santa Regina caracteriza-se por uma predominância de vias locais, responsáveis por estruturar a circulação interna e conectar as áreas residenciais aos principais eixos de deslocamento. O mapa de mobilidade elaborado para este trabalho evidenciou que a única via coletora do entorno imediato é a Avenida Paulo Cantídio da Silva, que possui canteiro central que separa direção das vias e desempenha papel fundamental na distribuição do tráfego, além de estabelecer a ligação direta do bairro com a Rodovia Jorge Lacerda, importante eixo regional de acesso.

Outras vias de destaque, como a Avenida Marcos Aurélio Seara e a Avenida José João Corrêa, também apresentam canteiro central, o que contribui para a separação das direções de fluxo e para maior segurança na circulação veicular. Já as vias locais sem canteiro são caracterizadas por serem de mão dupla, configurando um traçado simples e predominantemente residencial, com baixa hierarquização viária.

Em relação ao transporte público, observa-se uma carência significativa no entorno imediato do terreno de estudo. Não há pontos de ônibus próximos à área analisada, com exceção de um ponto situado nas proximidades da Unidade Básica de Saúde Santa Regina, o que limita o acesso dos moradores ao transporte coletivo. Como consequência, observa-se que o principal meio de deslocamento dos moradores é o veículo particular, pois uma grande parte da população trabalha em outros bairros e depende de rotas interurbanas para suas atividades diárias.

A presença de quadras extensas no bairro, aliada à predominância de vias locais, revela um padrão urbano de baixa permeabilidade, situação que, conforme destaca Jacobs (2011), reduz as possibilidades de trajeto, desestimula deslocamentos a pé e limita a vitalidade urbana. Esse cenário evidencia a necessidade de propostas urbanas que considerem melhorias na acessibilidade, na oferta de transporte público e na mobilidade ativa, contribuindo para uma rede viária mais eficiente e integrada às demandas reais da comunidade.

Figura 12 – Mapa Mobilidade Urbana



Fonte: Mapa retirado Google Maps e alterado pelo autor.

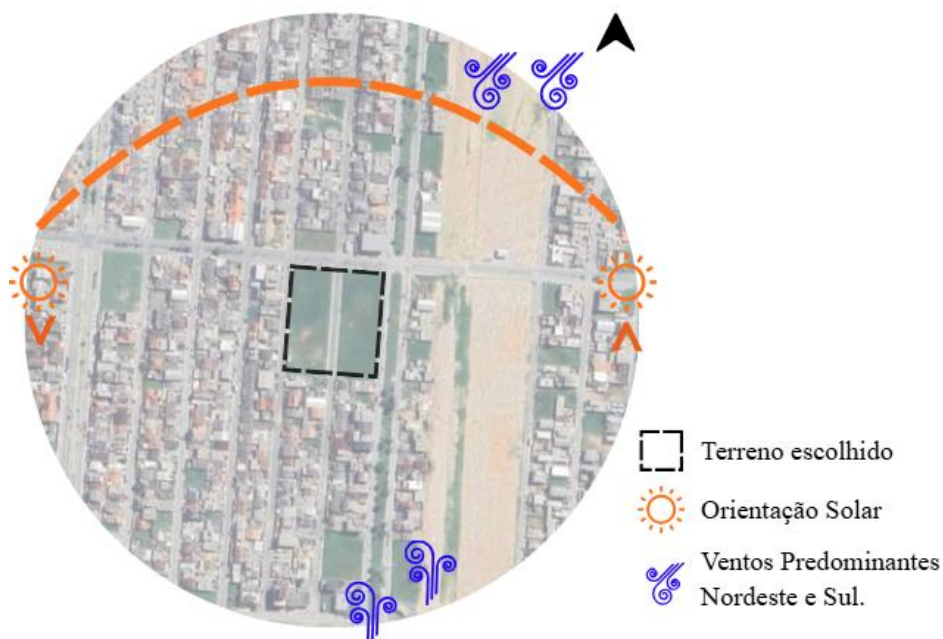
7.3 CONDICIONANTES CLIMÁTICAS

O terreno está localizado no município de Itajaí, que apresenta clima classificado como subtropical úmido. A temperatura média anual do município varia entre 19 °C e 20 °C, com verões quentes e úmidos e invernos amenos, com baixa ocorrência de geadas. A umidade relativa do ar se mantém elevada, situando-se entre 84% e 86%, característica que reforça a predominância de um clima úmido na região (EPAGRI, s.d.).

Estudos acadêmicos desenvolvidos na Universidade do Vale do Itajaí indicam que Itajaí registra entre 120 e 180 dias de chuva por ano, com pluviosidade mais intensa durante a primavera e o verão, enquanto o período entre abril e agosto tende a apresentar maior estabilidade atmosférica (ALBUQUERQUE, 2016). Complementando essas informações, boletins meteorológicos da Defesa Civil de Itajaí apontam que, especialmente entre o final do inverno e o início da primavera, são comuns eventos de tempestade com altos volumes de precipitação e ventos fortes (DEFESA CIVIL DE ITAJAÍ, 2025).

No que diz respeito à insolação, o terreno proposto apresenta condições favoráveis devido à ausência de edificações de grande porte em seu entorno imediato, composto majoritariamente por construções residenciais de 2 a 4 pavimentos. Esse contexto reduz significativamente o risco de sombreamento, ampliando o potencial para estratégias passivas de projeto, como a correta orientação das edificações para o aproveitamento solar ao longo do dia. Além disso, os ventos predominantes provenientes do nordeste e do sul trazem brisas marítimas que contribuem para o resfriamento natural, favorecendo a ventilação cruzada e o conforto térmico nas futuras unidades habitacionais.

Figura 13 – Mapa Condicionantes Climáticas



Fonte: Mapa retirado Google Maps e alterado pelo autor.

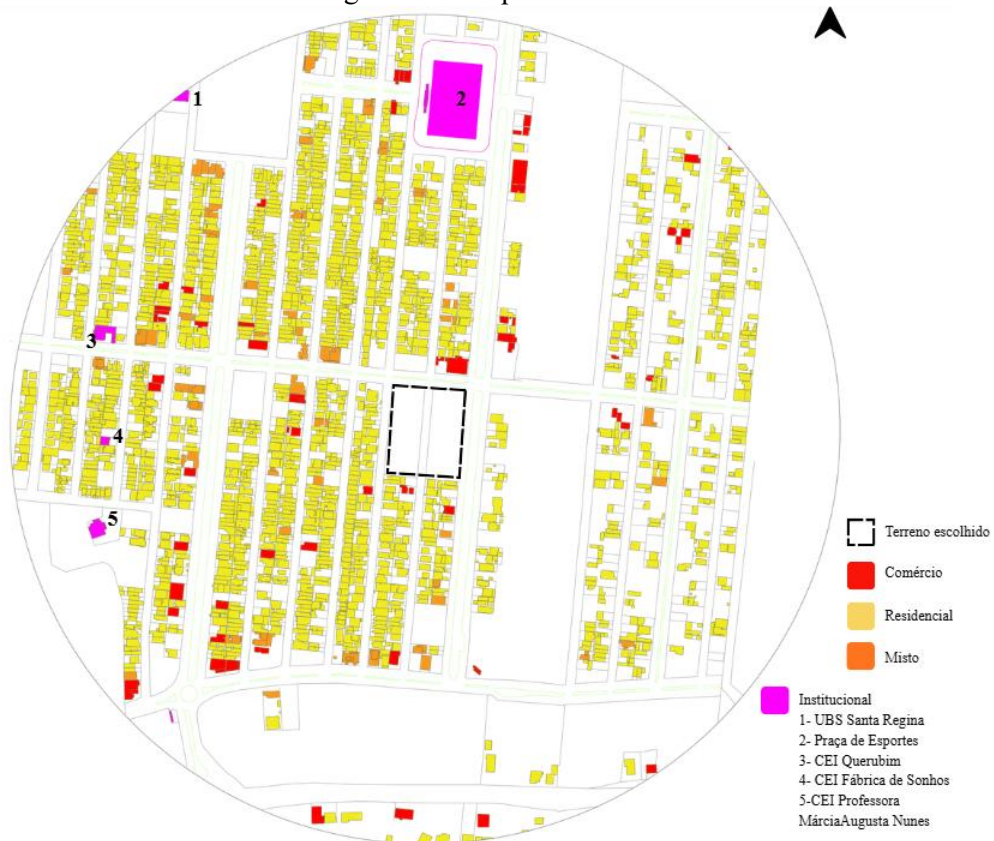
7.4 USO DO SOLO

O terreno proposto está inserido em uma área predominantemente residencial, característica que se reflete na configuração urbana ao redor. Observa-se uma presença significativa de habitações unifamiliares e casas de uso misto, nas quais o comércio ocupa o pavimento térreo, enquanto a residência é destinada ao primeiro pavimento. Essa composição cria uma dinâmica urbana interessante, permitindo que os moradores tenham acesso a serviços básicos e comércio local sem a necessidade de deslocamentos longos. A proximidade de áreas comerciais contribui para a vitalidade da região e promove uma integração entre uso residencial e atividades econômicas.

Além disso, o entorno do terreno apresenta um bom número de áreas verdes, que desempenham função relevante na qualidade ambiental e no bem-estar dos moradores. Esses espaços verdes proporcionam oportunidades para lazer, convívio social e prática de atividades físicas, favorecendo uma maior percepção de segurança e conforto ambiental. O bairro também é servido por cinco equipamentos institucionais de relevância para a comunidade: a Unidade Básica de Saúde (UBS) Santa Regina, uma Praça de Esportes, e três Centros de Educação Infantil: CEI Querubim, CEI Fábrica de Sonhos e CEI Professora Márcia Augusta Nunes. A presença desses equipamentos confere à região uma infraestrutura de serviços sociais e educativos adequada às demandas da população local.

A diversidade de usos e a presença de infraestrutura urbana próxima ao terreno tornam o local estratégico para empreendimentos que valorizem a convivência comunitária e a integração entre espaços públicos e privados. Essa configuração de uso do solo sugere que intervenções planejadas na área podem potencializar a qualidade de vida da população, equilibrando habitação, comércio e áreas de lazer de forma harmoniosa.

Figura 14 – Mapa Uso Solo



Fonte: Autoria Própria.

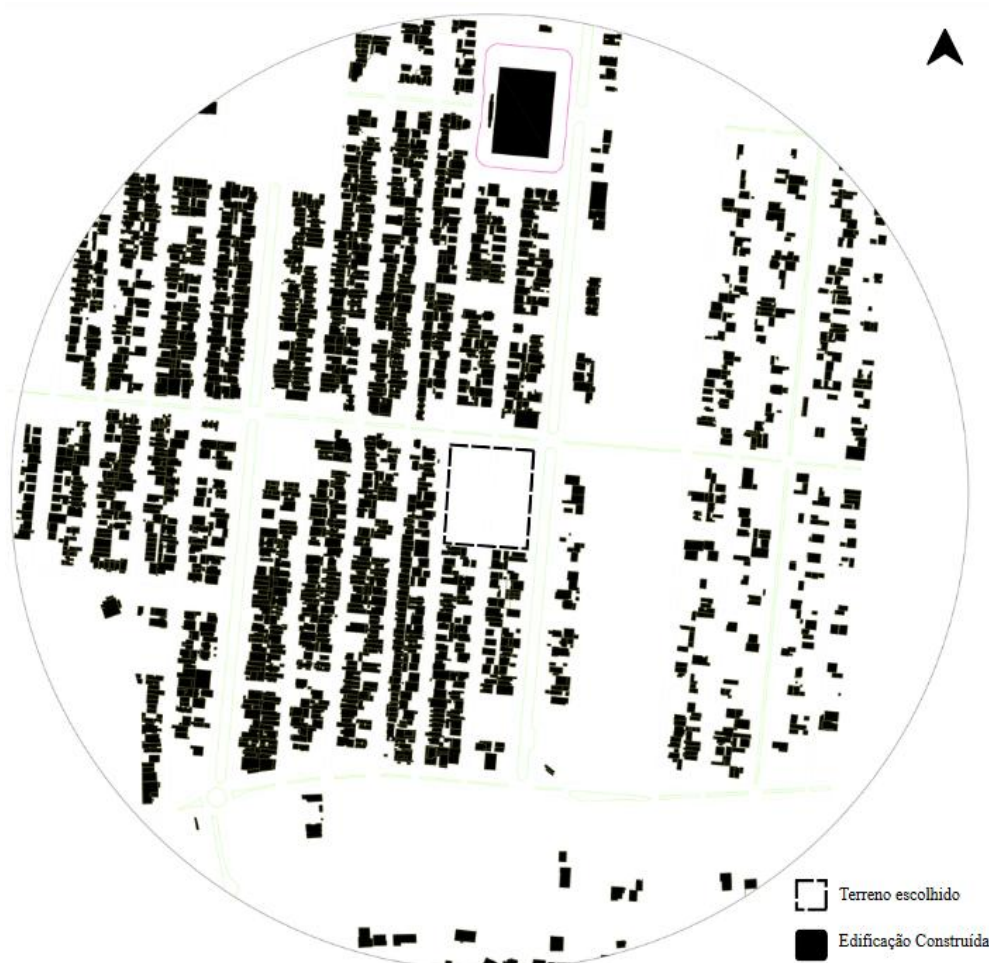
7.5 CHEIOS E VAZIOS

A análise do território evidencia um padrão de cheios e vazios bastante característicos. Há uma presença significativa de áreas verdes e terrenos vazios, que criam aberturas na malha urbana e permitem a permeabilidade do solo. Esses vazios funcionam como espaços de respiro dentro de um bairro predominantemente residencial e, em muitos casos, oferecem oportunidades para futuras intervenções urbanísticas, desde que respeitem a escala do entorno e a necessidade de manter a integração ambiental e social da região.

Apesar da existência de áreas vazias, nota-se também a proximidade de edificações consolidadas, sobretudo ao longo das vias principais que circundam o terreno. Essa presença de construções próximas garante certa densidade urbana, necessária para a vitalidade do bairro, e favorece a segurança percebida pelos moradores. A alternância entre áreas ocupadas e vazias cria um contraste visual e funcional que pode ser explorado em projetos urbanos, especialmente em propostas que busquem equilibrar densidade construtiva e espaços livres.

Além disso, a configuração de cheios e vazios sugere uma oportunidade para estabelecer uma leitura clara de continuidade urbana, conectando áreas verdes, equipamentos públicos e espaços residenciais. Essa lógica pode servir de guia para a implantação de novos empreendimentos, garantindo que a ocupação seja compatível com a escala do bairro e ao mesmo tempo potencialize a funcionalidade e o conforto ambiental do entorno.

Figura 15 – Mapa Cheios e Vazios



Fonte: Autoria Própria.

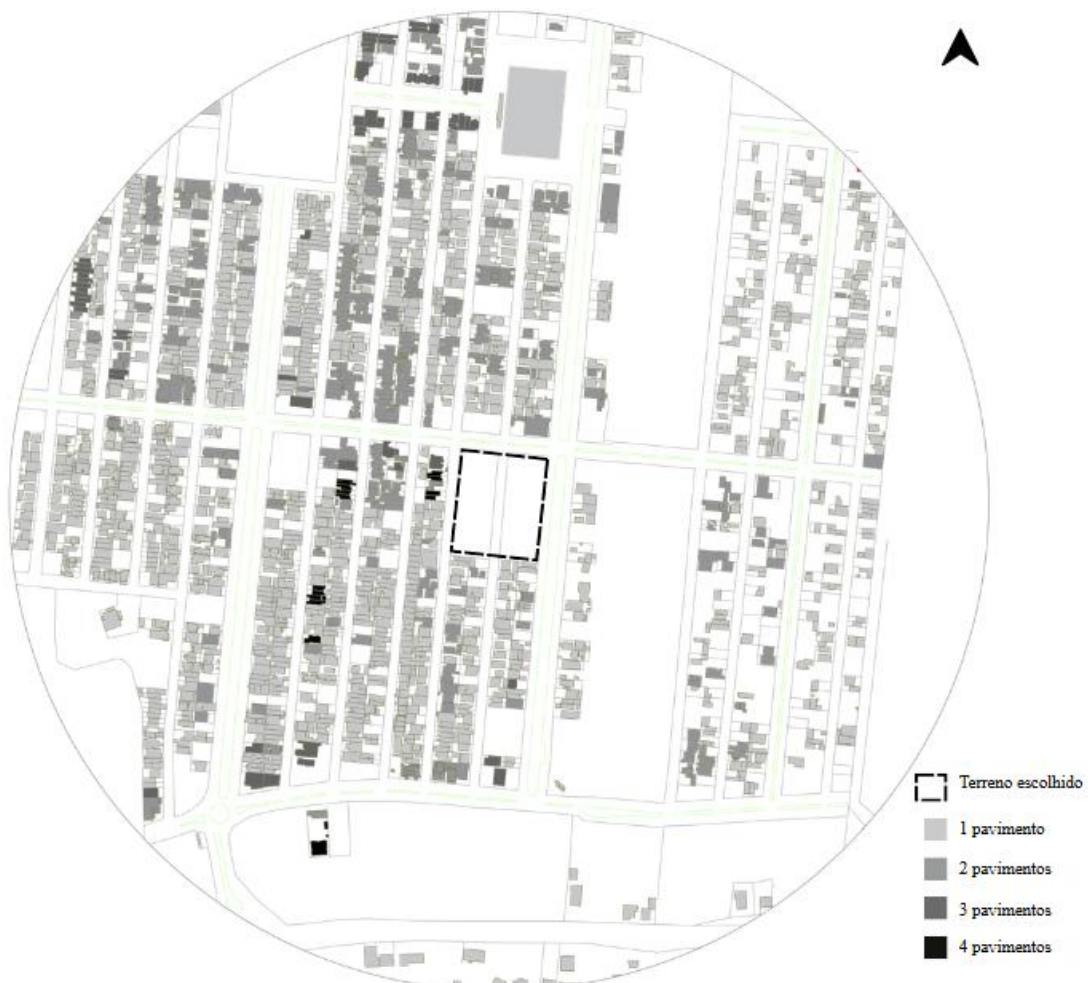
7.6 GABARITO

O gabarito predominante na região é formado por habitações unifamiliares de até dois pavimentos, especialmente nas áreas próximas ao terreno proposto. Essas edificações apresentam tipologias simples, voltadas para atender famílias de baixa e média renda, e refletem a escala humana característica do bairro Santa Regina. Essa uniformidade no gabarito contribui para a coerência visual e para a preservação da identidade residencial da região, sendo um fator importante a ser considerado no planejamento de novos empreendimentos.

Em áreas mais afastadas do terreno, observa-se uma maior concentração de habitações de um pavimento, geralmente de tipologia mais simples e com características modestas. Essa variação de altura e tipologia cria uma transição gradual do entorno imediato para regiões mais distantes, contribuindo para um bairro diversificado, mas ainda compatível com a predominância residencial. A leitura do gabarito revela ainda que o bairro mantém uma baixa densidade construtiva, com espaço suficiente para áreas livres e permeáveis.

A compreensão do gabarito é fundamental para o planejamento de novos projetos, pois permite que intervenções respeitem a escala existente e integrem-se de forma harmônica ao contexto urbano. Ao considerar o gabarito predominante, é possível propor soluções que equilibrem densidade habitacional, aproveitamento do solo e qualidade ambiental, promovendo uma urbanização consistente e alinhada às características locais.

Figura 16– Mapa Gabaritos



Fonte: Autoria Própria.

7.7 DENSIDADE POPULACIONAL

O bairro Santa Regina, localizado na zona oeste de Itajaí/SC, apresenta uma densidade populacional média a alta, com uma concentração significativa de moradores em um espaço compacto. Segundo o Diarinho, o bairro abriga mais de 20 mil habitantes (DIARINHO, 2025). Essa configuração urbana resulta em uma ocupação intensiva do solo, construções próximas umas das outras, geralmente habitadas por famílias de baixa renda. A proximidade entre as edificações e a subdivisão de terrenos contribuem para uma paisagem urbana mais horizontal e homogênea, com algumas habitações de 2 a 4 pavimentos próximas ao terreno escolhido, característica de bairros periféricos com baixa verticalização. A alta densidade populacional impacta diretamente na dinâmica urbana e na infraestrutura local, evidenciando a necessidade de equipamentos públicos acessíveis, áreas de lazer e centros comunitários integrados ao cotidiano dos moradores.

O elevado número de moradores em Santa Regina cria demandas significativas sobre infraestrutura urbana, serviços públicos e espaços comunitários. Conforme destacam Acioly Jr. e Davidson (1998), a densidade urbana é um parâmetro essencial no planejamento, pois densidades mais altas permitem a provisão mais eficiente de equipamentos públicos, transporte e saneamento. Nesse contexto, a presença de mais de 20 mil habitantes reforça a necessidade de políticas habitacionais e de urbanização que considerem a densificação como estratégia para promover justiça social e sustentabilidade urbana.

Além disso, como apontam críticos do urbanismo tradicional, densidade não significa necessariamente altura. Bairros de baixa verticalização, mas com muitos lotes subdivididos, podem apresentar densidade demográfica elevada (ACIOLY JR.; DAVIDSON, 1998). Essa configuração, presente em Santa Regina, pode favorecer a vitalidade urbana, justificando a implantação do conjunto.

Figura 17 – Mapa de Densidade



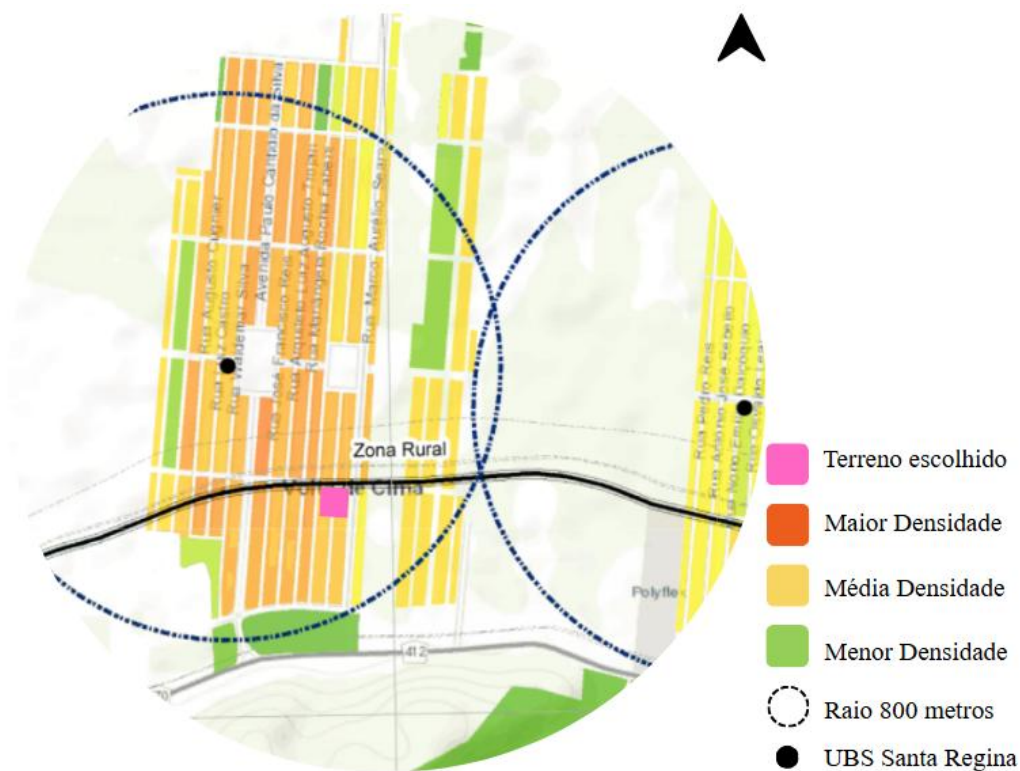
Fonte: Plano Diretor, Prefeitura de Itajaí, 2019 alterado pelo autor.

7.8 EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

A Unidade Básica de Saúde (UBS) Santa Regina está localizada em posição estratégica no bairro, atendendo um raio de aproximadamente 800 metros, o que permite abrangência total do terreno proposto. Dada essa cobertura, não há necessidade imediata de implantação de uma nova unidade de saúde na região, visto que os moradores já contam com acesso básico à atenção primária. Essa estrutura contribui diretamente para a promoção da saúde e o atendimento de demandas cotidianas da comunidade local, reforçando a importância de integrar o planejamento habitacional com a provisão de serviços essenciais (MARICATO, 2011; ROLNIK, 2015).

A proximidade de equipamentos urbanos de saúde, como UBS, é um elemento crucial no planejamento de conjuntos habitacionais, pois garante equidade no acesso aos serviços e reduz desigualdades sociais. Segundo Maricato (2011), a organização espacial das cidades deve priorizar a distribuição de equipamentos públicos próximos à população, promovendo a inclusão social e fortalecendo a qualidade de vida. Rolnik (2015) complementa que a integração entre habitação e infraestrutura urbana contribui para a resiliência comunitária, possibilitando que moradores de áreas periféricas tenham acesso contínuo a serviços básicos de saúde e educação.

Figura 18 – Mapa de Equipamentos de Saúde



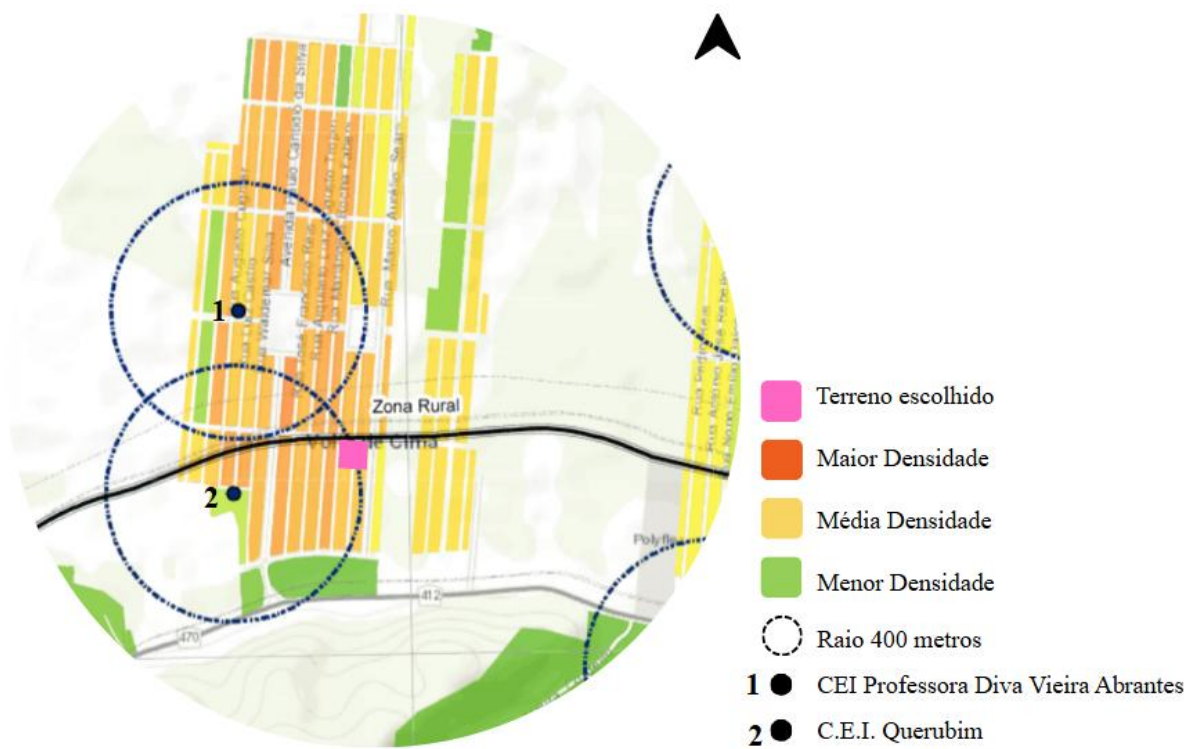
Fonte: Plano Diretor, Prefeitura de Itajaí, 2019 – alterado pelo autor.

7.9 EQUIPAMENTOS DE EDUCAÇÃO

O bairro Santa Regina conta com a presença de dois Centros de Educação Infantil: Professora Diva Vieira Abrantes e Querubim, ambos com raio de abrangência de aproximadamente 400 metros e localizados nas proximidades do terreno escolhido. Contudo, apenas o CEI Querubim atende a área analisada. Com isso, não se faz necessária a implantação de novos equipamentos educacionais voltados à primeira infância na região imediata, considerando a proximidade e a acessibilidade ao serviço existente.

Conforme indicado pelas diretrizes da Rede Urban95 / Fundação Van Leer, garantir equipamentos públicos próximos à moradia das famílias é fundamental para promover equidade, fortalecer laços comunitários e atender adequadamente as necessidades das crianças pequenas (URBAN95, 2024).

Figura 19 – Mapa de Equipamentos de Educação



Fonte: Plano Diretor, Prefeitura de Itajaí, 2019 alterado pelo autor.

7.10 PROGRAMA DE NECESSIDADES

Para a elaboração do programa de necessidades, foram considerados os referenciais projetuais selecionados, o Plano Diretor vigente de Itajaí e as normas da NBR 9050:2020, garantindo uma setorização adequada dos espaços e o aproveitamento eficiente dos fluxos de circulação dentro do terreno.

Figura 20 – Programa de Necessidades

OBJETIVO	CONDICIONANTES	<ul style="list-style-type: none"> • Desenvolver projeto de habitação de interesse social • Área total: cerca de 9.500m² • Seguir diretrizes do Plano Diretor Itajaí - Zona ZRP1 • Recuos frontais: 4 m para fachada ativa • Recuo Lateral prédio de 3 à 4 pavimentos: 2 m • Taxa de Ocup. da Base: 80 % • Taxa de Permeabilidade 10 % • Padronização dos tipos em 50m² • NBR 9050:2020
	TIPOS	<ul style="list-style-type: none"> • Hall compartilhado • Aproximadamente 30 unidades habitacionais por torre • Proposta de 4 torres • Cozinha e Área de serviço integradas • Sala de Estar e Sacada integradas • Apartamentos modulares com 2 quartos e 1 banheiro • Apartamentos PCDs 1 quarto 1 banheiro Térreos
	ÁREA PÚBLICA	<ul style="list-style-type: none"> • Horta Pública • Playground Público • Praça Pública
	ESTACIONAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> • 1 vaga por apartamento • 2% total de vagas para PCDs • Dimensionamento de vaga: 2,40 x 5,00 m • Dimensionamento vaga PCD: 3,60 x 5,00 m • Trajeto seguro: 1,20 m • Área de manobra: 5,50m
SETORIZAÇÃO		

Fonte: Autoria Própria.

7.11 FLUXOGRAMA

O fluxograma tem como objetivo facilitar a compreensão dos principais acessos ao terreno, indicando as rotas que direcionam os usuários às áreas públicas ou privadas. As áreas públicas incluem a praça, a horta comunitária e o playground, enquanto os acessos privados correspondem aos apartamentos tipo, unidades adaptadas para PCDs e o salão de festas.

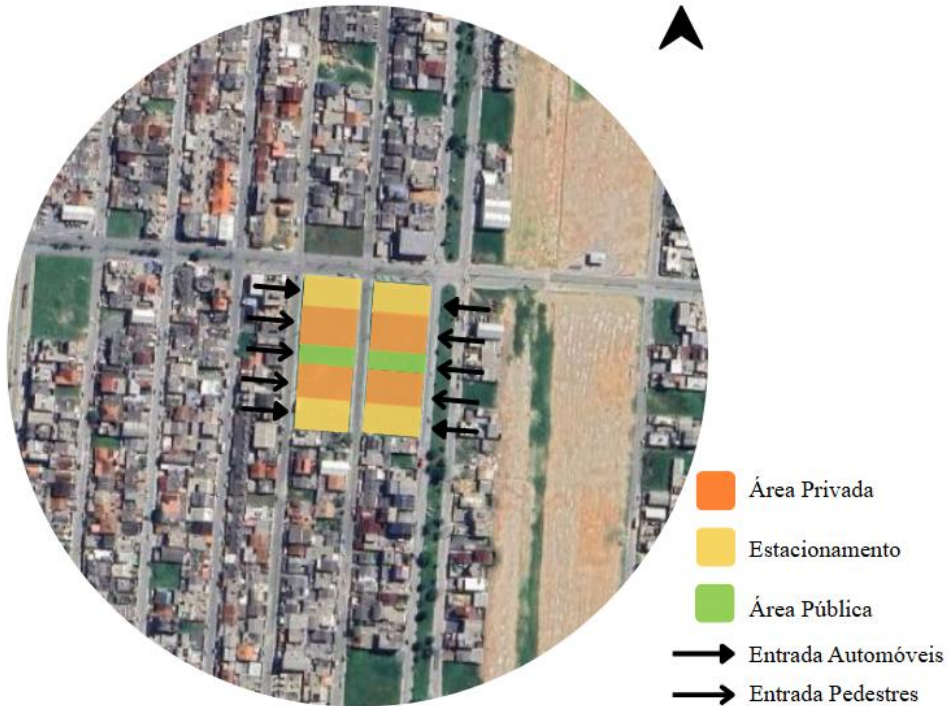
Figura 21 – Fluxograma



Fonte: Autoria Própria.

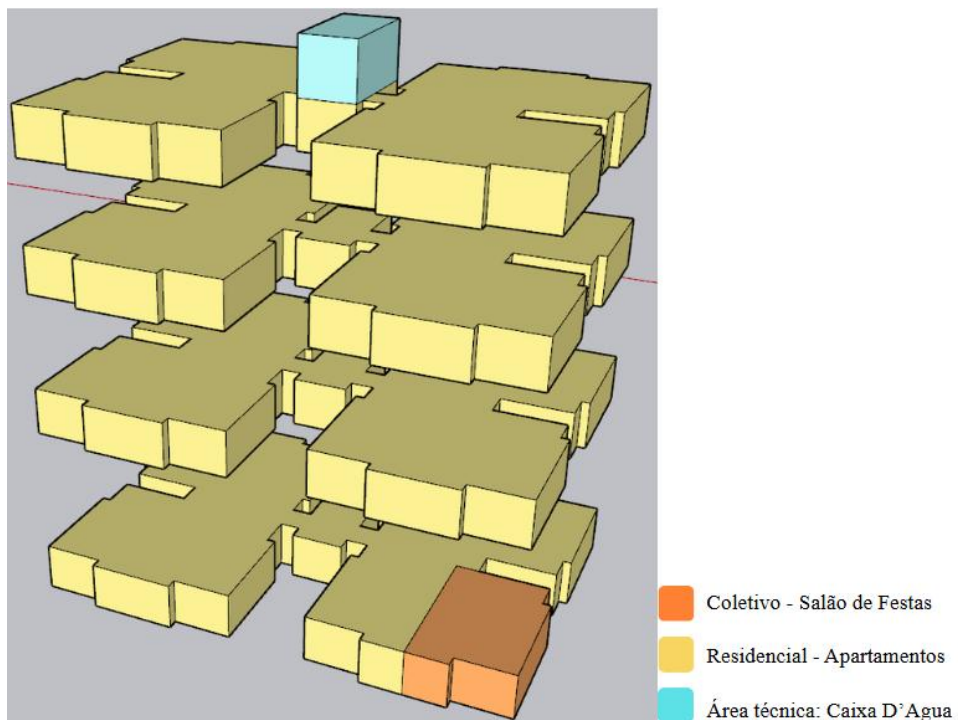
7.12 ZONEAMENTO E SETORIZAÇÃO

Figura 22 – Zoneamento



Fonte: Mapa retirado Google Maps e alterado pelo autor.

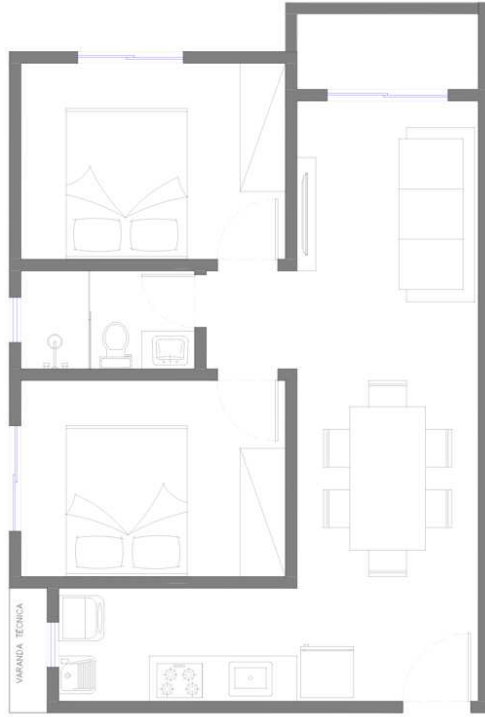
Figura 23 – Setorização



Fonte: Autoria Própria.

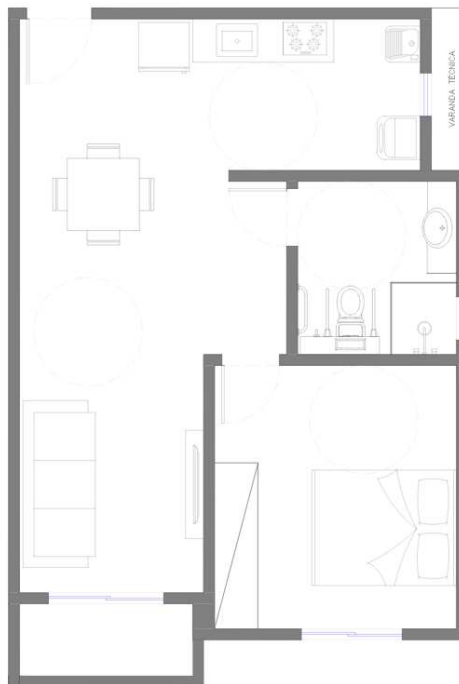
7.13 PROPOSTA LAYOUT TIPO / PCD

Figura 24 – Layout apartamento 2º, 3º e 4º pavimento



Fonte: Mapa retirado Google Maps e alterado pelo autor.

Figura 25 – Layout apartamento térreo PCD



Fonte: Autoria Própria.

7.14 MATERIAIS PROPOSTOS

Os materiais propostos para o conjunto habitacional de interesse social - Minha casa minha vida MCMV - Faixa 1:

- Alvenaria estrutural de concreto
A alvenaria estrutural de concreto foi proposta por permitir uma construção rápida, modular e resistente, adequada para prédios de até quatro andares. No projeto, será aplicada nas paredes externas e internas dos blocos, reduzindo a necessidade de pilares e vigas convencionais e proporcionando economia de mão de obra e materiais, além de garantir durabilidade.
- Cobogós
Os cobogós permitem ventilação e iluminação natural, mantendo a privacidade dos moradores. No conjunto habitacional, serão utilizados em halls de entrada e escadas, substituindo janelas tradicionais e promovendo conforto térmico e luminoso de forma econômica.
- Esquadrias brancas (alumínio ou PVC)
As esquadrias brancas foram selecionadas por oferecerem padronização estética, durabilidade e baixa manutenção. Elas serão aplicadas em todas as janelas e portas dos apartamentos e áreas comuns, garantindo boa relação entre custo e funcionalidade.
- Telha de fibrocimento
A telha de fibrocimento foi escolhida por ser leve, resistente e de fácil instalação. Será utilizada na cobertura das torres, oferecendo durabilidade e praticidade com baixo custo.
- Pintura impermeabilizante
A pintura com propriedades impermeabilizantes garante proteção da alvenaria contra umidade e desgaste, além de criar identidade visual diferenciada para cada torre. No projeto, será aplicada nas fachadas externas, contribuindo para a estética e a conservação do conjunto habitacional.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da análise realizada neste trabalho, foi possível compreender a complexidade da habitação de interesse social em contextos urbanos vulneráveis, como o bairro Santa Regina, em Itajaí/SC. A revisão bibliográfica, aliada ao estudo do terreno, da densidade populacional, da infraestrutura urbana e das condicionantes climáticas, permitiu identificar os principais desafios e oportunidades para a implantação de um conjunto voltado a famílias de baixa renda. Observou-se que fatores como conectividade viária, presença de equipamentos públicos e características socioeconômicas da população são determinantes para o sucesso de projetos de requalificação urbana e produção habitacional.

O levantamento de referenciais projetuais e normativos, incluindo políticas habitacionais como o Programa Minha Casa Minha Vida e diretrizes do PLHIS de Itajaí, forneceu subsídios importantes para pensar soluções arquitetônicas e urbanísticas que atendam às necessidades da comunidade. Além disso, a análise de exemplos nacionais e internacionais de conjuntos habitacionais mostrou estratégias de organização espacial, uso de cores, modulação construtiva e integração de áreas comuns que podem ser adaptadas ao contexto do bairro, contribuindo para a qualidade de vida dos moradores e fortalecimento do tecido urbano.

No TCC II, a pesquisa e os estudos desenvolvidos serão aprofundados com a proposição arquitetônica detalhada do conjunto habitacional, incluindo plantas, cortes, fachadas e definição de materiais construtivos adequados. A continuidade do trabalho permitirá transformar as análises preliminares em soluções concretas, considerando sustentabilidade, conforto, acessibilidade e integração social. Dessa forma, o projeto final pretende oferecer não apenas moradias dignas, mas também contribuir para a valorização do bairro, promovendo inclusão social e consolidando uma intervenção urbana de caráter transformador.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICOS

ACIOLY JUNIOR, Cláudio C.; DAVIDSON, Forbes. Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad Editora, 1998.

ALBUQUERQUE, M. S. de. Diagnóstico climático e hidrológico para o município de Itajaí. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Ambiental) – Universidade do Vale do Itajaí, Itajaí, 2016.

BONDUKI, Nabil. Arquitetura e habitação social no Brasil. São Paulo: Perseu Abramo, 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. Conheça o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília: Ministério das Cidades, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>

CARDOSO, Aduino Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim (orgs.). Habitação de interesse social no Brasil: e agora? Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CENTRE VILLAGE / 5468796 ARCHITECTURE + COHLMAYER ARCHITECTURE LIMITED. [Centre Village / 5468796 Architecture + Cohlmeier Architecture Limited] 11 Jul 2013. ArchDaily Brasil.

CONSÓRCIO MULTIFINALITÁRIO DA FOZ DO RIO ITAJAÍ – CIM/AMFRI; BANCO MUNDIAL. Relatório Socioeconômico – Projeto de Mobilidade Integrada Sustentável da Região da Foz do Rio Itajaí (PROMOBIS). 2025. Disponível em: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099144503152317348/pdf/P1785570810246023097210f9d669ce7111.pdf>

DEFESA CIVIL DE ITAJAÍ. Clima em Itajaí: chuvas próximas à média e temperaturas estáveis. 2025. Disponível em: <https://defesacivil.itajai.sc.gov.br>

DENALDI, Rosana. Habitação de interesse social: política pública e qualidade arquitetônica. São Paulo: Rima, 2003.

DIARINHO. Santa Regina é o novo bairro de Itajaí. Diarinho, Itajaí, data de publicação. Disponível em: <https://diarinho.net/materia/576231/santa-regina-e-o-novo-bairro-de-itajai>

EPAGRI – EMPRESA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA E EXTENSÃO RURAL DE SANTA CATARINA. Atlas Climatológico de Santa Catarina – Diagnóstico Itajaí. Itajaí, s.d. Disponível em: <https://docweb.epagri.sc.gov.br>

GEO ITAJAÍ. Plano Diretor de Itajaí – Diagnóstico 2019. Itajaí: Prefeitura Municipal de Itajaí, 2019. Disponível em: <https://geoitajai.github.io/pd2019/diagnostico.html>

HARVEY, David. O Novo Imperialismo. São Paulo: Loyola, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censo demográfico 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br>

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

MARICATO, Ermínia. Cidades para quem? São Paulo: Studio Nobel, 2011.

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Plano Local de Habitação de Interesse Social – Diretrizes e Instrumentos. Brasília: MCidades, 2016.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAÍ. PLHIS Itajaí: Plano Local de Habitação de Interesse Social. Itajaí: PM Itajaí, 2022.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na cidade contemporânea. São Paulo: Boitempo, 2010.

RESIDENCIAL CORRUIRAS / BOLDARINI ARQUITETURA E URBANISMO. 10 Out 2014. ArchDaily Brasil.

SCHIMBO, Lúcia Zanin. Habitação social de mercado: a confluência entre o Estado, empresas construtoras e capital financeiro. São Paulo: Annablume, 2012.

SEHAB HELIÓPOLIS / BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS. [Heliópolis Social Housing / Biselli Katchborian Arquitetos] 22 Mar 2021. ArchDaily Brasil.

TONKISS, Fran. Space, the City and Social Theory: Social Relations and Urban Forms. Cambridge: Polity Press, 2013.

URBAN95 / FUNDAÇÃO VAN LEER. Habitação Social e Primeira Infância: orientações para desenho urbano. São Paulo: Estúdio +1 / Fundação Van Leer, 2024.

ITAJAÍ. Prefeitura Municipal de Itajaí. Portal Oficial do Município. Disponível em: <https://itajai.sc.gov.br>

ITAJAÍ. Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS. Prefeitura Municipal de Itajaí, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Itajaí, 2013.