

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
ESCOLA DE MINAS

DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

UM OLHAR PARA O
RESIDENCIAL VILA ALEGRE E
A PRODUÇÃO HEGÊMICA
HABITACIONAL

MARINA BRITO DA SILVEIRA
OURO PRETO
2025



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
ESCOLA DE MINAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



MARINA BRITO DA SILVEIRA

**UM OLHAR PARA O RESIDENCIAL VILA ALEGRE E PARA
A PRODUÇÃO HEGEMÔNICA HABITACIONAL**

OURO PRETO
2025

Marina Brito da Silveira

**Um olhar para o Residencial Vila Alegre e a produção
hegemônica habitacional.**

Trabalho de curso apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto UFOP, como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel(a) em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo da Cunha Nogueira

Coorientadora: Prof. Dr^a. Giselle Oliveira
Mascarenhas

SISBIN - SISTEMA DE BIBLIOTECAS E INFORMAÇÃO

S587u Silveira, Marina Brito da.
Um olhar para o Residencial Vila Alegre e a produção hegemônica habitacional. [manuscrito] / Marina Brito da Silveira. - 2025.
99 f.: il.: color., mapa.

Orientador: Prof. Dr. Rodrigo Nogueira.
Coorientadora: Profa. Dra. Giselle Mascarenhas.
Monografia (Bacharelado). Universidade Federal de Ouro Preto. Escola de Minas. Graduação em Arquitetura e Urbanismo .

1. Arquitetura de habitação. 2. Política habitacional. 3. Habitação popular. I. Nogueira, Rodrigo. II. Mascarenhas, Giselle. III. Universidade Federal de Ouro Preto. IV. Título.

CDU 72:711.4

Bibliotecário(a) Responsável: Soraya Fernanda Ferreira e Souza - SIAPE: 1.763.787



FOLHA DE APROVAÇÃO

Marina Brito da Silveira

Um olhar para o Residencial Vila Alegre e para a produção hegemônica habitacional

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em 05 de setembro de 2025

Membros da banca

Doutor - Rodrigo da Cunha Nogueira - Orientador Universidade Federal de Ouro Preto
Doutora - Monique Sanches Marques - Universidade Federal de Ouro Preto
Graduada - Thais Padula Trombeta - Prefeitura de Ouro Preto

Rodrigo da Cunha Nogueira, orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 16/09/2025



Documento assinado eletronicamente por **Rodrigo da Cunha Nogueira, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 16/09/2025, às 18:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0979226** e o código CRC **542888ED**.

AGRADECIMENTOS

À Universidade Federal de Ouro Preto, pelo ensino gratuito e de qualidade e pelas oportunidades e experiências que enriqueceram o meu caminho acadêmico, me trazendo um olhar com perspectivas mais amplas.

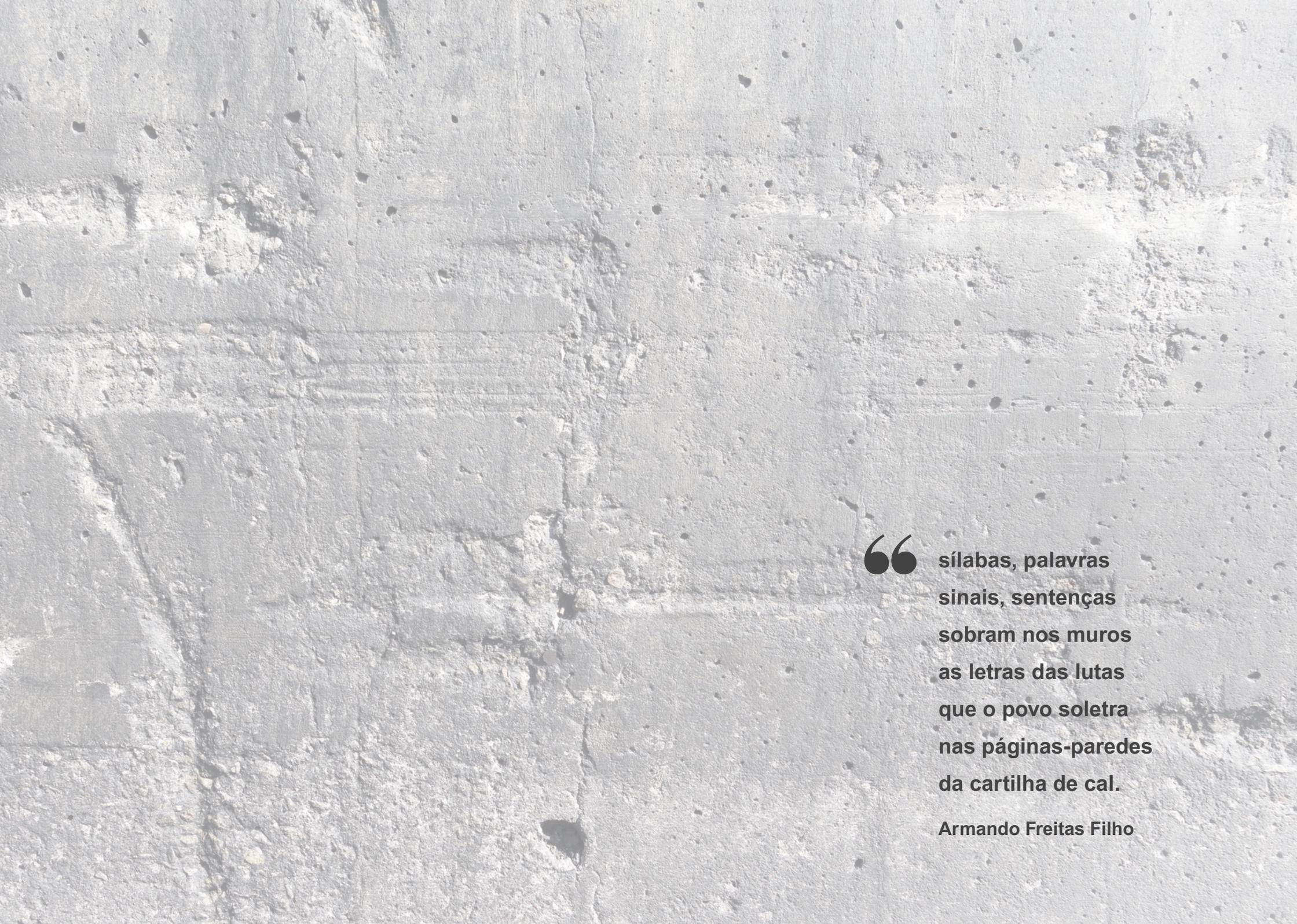
Ao meu orientador Rodrigo Nogueira e minha coorientadora Giselle Mascarenhas, que além de serem figuras de admiração, foram partes essenciais em todo o desenvolvimento deste trabalho. Obrigada pela troca, pela escuta e pelo apoio e incentivo.

Aos meus pais, Sandra e Fábio, que não mediram esforços para que tudo isso fosse possível. Minha eterna gratidão por desde pequena plantarem em mim a semente do valor da educação, pelo incentivo constante e por serem o meu porto seguro. O amor que vocês me deram me deu coragem para enfrentar o mundo.

Às amigas de longa data, que sempre estiveram ao meu lado me incentivando, entendendo minha ausência quando estava longe e me acolhendo com felicidade ao estarmos juntos novamente.

Aos amigos que fiz em Ouro Preto, por terem deixado o processo mais leve e divertido. Todos os momentos vividos em boa companhia estão guardados em um lugar especial na memória, obrigada por trazerem alegria para a vida. Em especial, agradeço às mulheres incríveis com quem tive a sorte de não só dividir a vida, mas também o lar: Camila, Laura, Lívia, Luna e Mirella, vocês foram peças fundamentais.

À todos que de alguma forma fizeram parte deste caminho, minha profunda gratidão.



“

**sílabas, palavras
sinais, sentenças
sobram nos muros
as letras das lutas
que o povo soletra
nas páginas-paredes
da cartilha de cal.**

Armando Freitas Filho

RESUMO

A Constituição Federal, em seu Artigo 6º, garante o direito a moradia à todos os indivíduos. Todavia, tanto no contexto do país quanto da cidade de Ouro Preto - MG, enfrentam-se desafios para seu pleno exercício, considerando os números significativos de déficit habitacional e de outras problemáticas relacionadas à inadequação do local de moradia. Ao pensar a garantia deste direito, é necessário ir além da garantia da unidade habitacional somente, deve-se garantir também, um entorno urbano qualitativo, com infraestrutura adequada para possibilitar qualidade de vida para os seus moradores. Neste sentido, este trabalho visa analisar o conjunto habitacional a partir das relações urbanas estabelecidas e traçadas, com foco no Residencial Vila Alegre, um empreendimento de iniciativa municipal no distrito de Cachoeira do Campo - MG. O objetivo é analisar, na escala urbana, a relação de vida que se organiza no conjunto. Além de analisar ainda, a consolidação do projeto após aproximadamente 10 anos da entrega das primeiras unidades e a metodologia de análise do pós-morar. A metodologia do trabalho inclui pesquisa bibliográfica, levantamento de dados, visita de campo e entrevista com representante da equipe de Serviço Social que atua no conjunto.

Palavras-chave: habitação de interesse social, conjunto habitacional, Vila Alegre, entorno urbano, direito à cidade.

ABSTRACT

The Federal Constitution, in its Article 6, guarantees the right to housing for all individuals. However, both in the national context and in the city of Ouro Preto – MG, challenges arise regarding its full realization, given the significant levels of housing deficit and other issues related to inadequate living conditions. When considering the guarantee of this right, it is necessary to move beyond the provision of a housing unit alone; it is also essential to ensure a qualitative urban environment, equipped with adequate infrastructure to provide residents with a satisfactory quality of life. In this regard, this study aims to analyze the housing complex through the lens of established and emerging urban relations, with a particular focus on the Residencial Vila Alegre, a municipal initiative located in the district of Cachoeira do Campo – MG. The objective is to examine, at the urban scale, the living dynamics that unfold within the complex. Furthermore, the study seeks to assess the consolidation of the project approximately ten years after the delivery of the first units, as well as the methodology of post-occupancy evaluation. The methodological approach comprises a literature review, data collection, field visits, and an interview with a representative of the Social Work team engaged in the complex.

Keywords: social housing, housing complex, Vila Alegre, urban environment, right to the city.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Inauguração de uma vila operária em Marechal Hermes.	16
Figura 2: Plantas Baixas do Conjunto Habitacional Padre Manoel Nóbrega.	23
Figura 3: Implantação do Conjunto Habitacional Padre Manoel Nóbrega.	23
Figura 4: Comuna Urbana D. Hélder Câmara em construção.	31
Figura 5: Atividade de formação das famílias.	31
Figura 6: Planta baixa com layout de uma tipologia do MCMV.	34
Figura 7: Conjunto habitacional do programa MCMV.	34
Figura 8: Mancha de ZEIS em Cachoeira do Campo pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011.	41
Figura 9: Mancha de ZEIS em Cachoeira do Campo, conforme Lei Complementar nº 242.	44
Figura 10: Proposta de zoneamento apresentada pela Fundação Gorceix no Processo de Revisão do Plano Diretor.	45
Figura 11: Faixa do acampamento Chico Rei.	49
Figura 12: Parte dos integrantes da Ocupação em frente à casa de pau-a-pique.	50

Figura 13: Banheiro comunitário na Chico Rei II.	51
Figura 14: Cozinha comunitária na Chico Rei II.	51
Figura 15: Horta comunitária na Chico Rei II.	52
Figura 16: Ocupação Chico Rei em manifestação ocupando a Praça Tiradentes.	53
Figura 17: Exemplo de residência de 1 pavimento na Rua Sete, no Bairro Vila Alegre.	56
Figura 18: Exemplo de residência de 2 pavimentos na Rua Sete, no Bairro Vila Alegre.	56
Figura 19: Voçoroca Vila Alegre.	57
Figura 20: Mapa dos equipamentos e serviços próximos ao Vila Alegre.	59
Figura 21: Trajeto da linha de ônibus Vila Alegre x Rodoviária.	60
Figura 22: Mapa de localização do Loteamento e do Conjunto Habitacional.	61
Figura 23: Imagem aérea do loteamento Parque da Lagoa.	62
Figura 24: Planta da unidade.	63
Figura 25: Fachadas da unidade.	64
Figura 26: Unidades em processo de construção.	66
Figura 27: Unidades em processo de construção.	66
Figura 28: Planta da unidade com previsão de ampliação.	67

LISTA DE FIGURAS

Figura 29: Residência com modificação de projeto.	69
Figura 30: Residência com modificações de projeto.	69
Figura 31: Residência com modificações de projeto.	70
Figura 32: Residência com modificações de projeto.	70
Figura 33: Residência com modificações de projeto.	71
Figura 34: Campo em situação de descaso e abandono.	72
Figura 35: Área correspondente indicada no mapa.	72
Figura 36: Últimas unidades entregues.	73
Figura 37: Últimas unidades entregues.	74
Figura 38: Residência com ampliação em construção.	74
Figura 39: Descaso com o tratamento do entorno do lote.	75
Figura 40: Descaso com o tratamento do entorno do lote.	75
Figura 41: Descaso com o tratamento do entorno do lote.	76
Figura 42: Indicação na planta das residências próximas à torre de alta tensão.	77
Figura 43: Nuvem de palavras: O que mais gosta no Residencial?	79
Figura 44: Nuvem de Palavras: O que menos gosta no Residencial?	79
Figura 45: Nuvem de palavras: Quais melhorias impactaram positivamente no cotidiano dos moradores?	80

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	09
1. A PRODUÇÃO HABITACIONAL NO BRASIL	14
1.1. Entre barracos e cortiços: as raízes das políticas habitacionais	15
1.2. BNH e a instituição de uma racionalização construtiva	20
1.3. Da dissolução do BNH ao Minha Casa Minha Vida: transformações políticas	25
2. UM RETRATO DA POLÍTICA HABITACIONAL EM OURO PRETO	36
2.1. Como se constitui a cidade formal: Os marcos habitacionais do município	37
2.2. A cidade que cresce nas margens	46
3. O RESIDENCIAL VILA ALEGRE EM FOCO	54
3.1. Sob a perspectiva do projeto	55
3.2. Quando o projeto e o cotidiano se encontram	65
3.3. Percepções sobre o estudo de caso	82
CONSIDERAÇÕES FINAIS	87
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	89

INTRODUÇÃO

A questão habitacional no Brasil é, ainda hoje, uma das principais problemáticas no planejamento urbano dos municípios do país. Há décadas, políticas públicas em âmbito nacional, estadual e municipal tentam apresentar soluções para atenuar o déficit habitacional. Segundo a Fundação João Pinheiro, o déficit e inadequação habitacionais podem ser entendidos como a “falta de moradias e/ou a carência de algum tipo de item que a habitação deveria estar minimamente fornecendo”¹, e que, por algum motivo, não fornece.

Entende-se que tal questão vai além da garantia da unidade habitacional em si, a qual também deve ser avaliada qualitativamente. Todavia, para garantir o direito à moradia, é preciso garantir também acesso à cidade a partir de infraestrutura, disponibilidade de serviços, comércios, equipamentos públicos, transporte, entre outros, para que se

possa criar bases para a população ter uma vida de qualidade.

A política habitacional brasileira deve ser entendida como um processo no qual o Estado delega ao mercado privado da construção civil o protagonismo, transformando grandes incorporadoras e construtoras em atores determinantes não apenas na execução das obras, mas também na formulação de programas habitacionais, na seleção dos terrenos e na definição de padrões construtivos. Essa delegação reforça a lógica de mercado na produção da moradia, frequentemente subordinando o interesse público às estratégias de lucro e à valorização imobiliária (Shimbo, 2010).

Sob a ótica da moradia como mercadoria, as principais escolhas são feitas baseadas no lucro, como exemplo: a escolha de terrenos, geralmente aqueles desconexos do tecido urbano consolidado para construção dos empreendimentos populares. Apesar de o valor de tais terrenos serem mais baixos do que os localizados em áreas centrais, deve-se construir toda a infraestrutura do zero, o que encarece substancialmente o projeto. No entanto, pela

¹ Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Cartilha_DH_compressed.pdf. Acesso em 15 de março, 2025.

perspectiva neoliberal, tal situação cria uma demanda que será cumprida pelo mercado (Shimbo, 2010).

Então, enquanto os programas de habitações sociais forem pensados pela articulação do Estado com parcerias entre empresas construtoras e o capital financeiro, não haverá espaço para pensar as escolhas considerando os modos de vida e bem-estar da população que será o público-alvo, uma vez que as decisões relativas a esses projetos acabam sendo dominadas pelos interesses de lucro dessas empresas. Este trabalho pretende analisar qualitativamente um conjunto habitacional de interesse social, construído sob esta lógica capitalista hegemônica, e sua relação com a cidade e com o entorno imediato. Essa lógica projetual, reproduzida desde a década de 1960 e perpetuada até os projetos atuais do Minha Casa Minha Vida (MCMV), impacta diretamente na qualidade de vida dos moradores e no modo como eles se relacionam com o tecido urbano.

A questão habitacional, como já mencionado, não implica somente na qualidade das moradias, tão importante quanto este aspecto é a inserção urbana do conjunto, as

características do bairro em que se localiza e a disponibilidade de serviços, locais de trabalho, comércio e equipamentos comunitários no entorno imediato. O distanciamento de tais elementos, por exemplo, implica diretamente na reprodução da qualidade de vida, uma vez que quanto maior a distância, maior será a dependência do transporte público para acessá-los, o que tange uma outra problemática de infraestrutura no Brasil, já que inúmeras pessoas passam em torno de 2 a 4 horas em automóveis públicos diariamente.

Outrossim, os conjuntos não são projetados como sendo uma extensão da cidade. Comumente, eles são estruturados no modelo condominial, conseqüentemente, fecham-se em si mesmos de modo a criar barreiras de apropriação do espaço urbano. Essa decisão projetual, fruto do modo de produção hegemônica (Mascarenhas, 2022) impede que os moradores desenvolvam o senso de pertencimento com o entorno. Essa premissa também resulta na criação de áreas de insegurança, uma vez que quando a edificação se fecha para a cidade, não há ocupação dos espaços públicos pela população, de modo a desenvolver lugares ermos sem controle visual, que

implicam na ocorrência de situações de violência, “[...] a violência, nos anos recentes e de forma crescente, tornou-se um elemento estruturador da vida das pessoas” (Kowarick, 2009, p.20).

A opção pela localização dos terrenos para construção de habitações de interesse social à margem da malha urbana reproduz ainda, uma segregação sócio-espacial.² O direito de experimentar a cidade em sua completude não é garantido para os grupos sociais que ocupam essas habitações, consequentemente não é garantido o direito básico de moradia de qualidade.

Analisando o planejamento urbano e questões habitacionais em Ouro Preto dentro do próprio curso de Arquitetura e Urbanismo e enquanto residente da cidade, foi possível notar como o município carece de políticas públicas efetivas nesse âmbito, em paralelo, à crescente demanda por habitação não

² De acordo com Marcelo Lopes de Souza (2013), o termo se refere não somente ao espaço produzido pela sociedade, mas sim, a todas as relações e interações que se estabelecem a partir de um determinado processo, seja ele produtivo, de lazer, desde que delimitado por uma espacialidade.

somente de interesse popular, mas especialmente. A política habitacional no município se desenvolveu a passos lentos. Em 2006, foram criadas as bases para a implementação de programas residenciais de curto, médio e longo prazo, a partir das diretrizes que mais tarde seriam consolidadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de Ouro Preto, finalizado em 2012. No entanto, apenas em 2011 ocorreu um avanço mais significativo, com a execução de programas habitacionais de maior porte, como os Residenciais Vila Alegre e Santa Cruz, e com o planejamento para a construção dos Residenciais Santa Rita e Dom Luciano.

O Residencial Vila Alegre, desenvolvido por meio de uma parceria com o poder federal em 2007 com recursos do Ministério das Cidades, foi uma das principais frentes do programa habitacional “Um Teto é Tudo” para suprir o déficit habitacional municipal. O projeto, localizado em Cachoeira do Campo (distrito de Ouro Preto), tinha como pretensão construir 155 unidades habitacionais, até a data de elaboração deste trabalho, 96 unidades foram entregues. Além de realizar serviços de esgoto sanitário, coleta de águas

pluviais, rede de distribuição de água e pavimentação e meio-fio (PLHIS, 2012).

Desse modo, tem-se como objetivo geral analisar a conformação do Residencial Vila Alegre a partir das relações urbanas que são estabelecidas e da lógica do direito à cidade como garantia do direito à moradia de qualidade. Ainda, analisar como se dá o processo de pós-morar após aproximadamente mais de 10 anos da entrega das primeiras unidades. Para isso, é preciso alcançar os objetivos específicos que se configuram como: estudo da trajetória das políticas habitacionais e movimentos sociais de luta por moradia no cenário nacional e no cenário municipal, estudo da caracterização do déficit habitacional local e levantamento de dados do Residencial Vila Alegre.

A pesquisa adotou uma abordagem metodológica mista, integrando procedimentos de natureza documental, bibliográfica e empírica. Na etapa documental, foram coletados e analisados dados provenientes de órgãos municipais, como a Prefeitura e a Câmara de Vereadores, incluindo legislações, projeto arquitetônico do conjunto e

questionário do pós-morar. Além dos dados obtidos através do estudo do Plano Local de Habitação de Interesse Social (2012) e do Relatório de Leitura Técnica (2024). O levantamento bibliográfico contemplou obras acadêmicas, artigos científicos e estudos técnicos sobre habitação de interesse social em âmbito nacional e local, com ênfase no caso do Residencial Vila Alegre. A pesquisa empírica envolveu trabalho de campo com observação participante e realização de entrevista com a assistente social da equipe que atua junto aos moradores do Residencial, visando captar percepções, dinâmicas sociais e condições habitacionais. Essa combinação de métodos permitiu a triangulação de fontes e a análise aprofundada do objeto de estudo

No intuito de ser a base referencial e ponto de partida da pesquisa, no capítulo 1 são analisadas as políticas habitacionais desde a década de 1930 até a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, no cenário nacional, apontando dentro deste período, a importância dos movimentos populares de luta por moradia na construção de tais políticas.

Com o objetivo de entender como se constituem as políticas habitacionais no município, é abordado no capítulo 2, os principais marcos neste quesito, focando principalmente na estruturação do programa municipal “Um Teto É Tudo”, o qual abrange o projeto do Residencial Vila Alegre, assim como de outros conjuntos habitacionais. Ademais, compreende a análise da caracterização do déficit habitacional local para entender a demanda por habitação, bem como os movimentos populares que ocorrem na cidade.

Por fim, no capítulo 3 estrutura-se de fato o estudo de caso deste trabalho, analisando pela ótica formal, ou seja, através de documentos legislativos, do Plano Local de Habitação de Interesse Social, entre outros, a construção do Residencial Vila Alegre. Além de inserir as próprias percepções, concebidas por meio de visita de campo ao local. Outrossim, é avaliado também o pós-ocupação do conjunto, a partir de um questionário realizado pela equipe de Serviço Social da Prefeitura Municipal com os moradores do Vila Alegre, disponibilizado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. O objetivo é também avaliar qualitativamente a

metodologia desta avaliação pós-ocupação e apontar indicações para este tipo de procedimento.

1. A PRODUÇÃO HABITACIONAL NO BRASIL

Este capítulo pretende apresentar um panorama geral da implementação das políticas habitacionais no Brasil, abordando como se inicia esta discussão e as primeiras políticas criadas durante o Governo Vargas, em seguida aborda a produção habitacional no Regime Militar, constituída pela criação do Banco Nacional de Habitação e suas consequências.

Posteriormente, já no período de redemocratização, é exposto a descentralização das políticas e programas e o crescimento dos movimentos populares em luta pelo direito à moradia até chegar na introdução de políticas de cunho neoliberalistas. Neste ponto, traça-se o caminho que culmina na criação do maior programa habitacional: o Programa Minha Casa Minha Vida, onde se apresenta as principais características do mesmo, bem como suas consequências.

Pretendo aqui entender como e a partir de que momento se constroi a lógica de produção hegemônica (Mascarenhas,

2022) que domina o cenário habitacional até os dias atuais e influencia diretamente na qualidade dos empreendimentos e na percepção do modo de vida dos respectivos beneficiários.

Para isso, a metodologia desenvolvida foi a seleção e estudo de referências bibliográficas diversas (teses, dissertações, artigos e livros) que abordam os períodos de tempo e marcos habitacionais citados.

1.1. Entre barracos e cortiços: As raízes das políticas habitacionais

Até a década de 1930, a intervenção mais significativa do Estado no setor da habitação se deu a partir do “autoritarismo sanitário”, imposto nas principais capitais brasileiras. Tal autoritarismo se caracterizava principalmente por meio do controle higiênico das habitações, legislações de combate aos cortiços e as desinfecções violentas e arbitrárias, movidas por forças policiais. Em 1927, uma comissão formada pelo prefeito de São Paulo, Pires do Rio, desaconselhou o envolvimento da prefeitura na construção de casas e sugeriu incentivos fiscais para intervenções particulares (Cintra, 1927 apud Bonduki, 2011).

Neste contexto, os estímulos à iniciativa privada foram bem aceitos tanto pelos próprios higienistas, os quais viam como uma oportunidade de difundir o padrão de habitação recomendável, quanto pelo poder público e empreendedores. De tal modo, foram propostas inúmeras leis de incentivo à construção de vilas operárias: baseadas na casa unifamiliar, a

vila operária era o modelo de habitação econômica e higiênica, um ideal a ser atingido (Figura 1). Nesse período foi proposta a isenção de impostos de importação de materiais, para facilitar a construção (Bonduki, 2011).

De acordo com Bonduki (2011), o problema da habitação foi encarado basicamente como uma questão de higiene, com o objetivo de difundir padrões de comportamento, de anseio e de hábitos cotidianos. O autor afirma que este modo de resolver a problemática, resultante do autoritarismo sanitário, nada mais é do que sua própria recriação.

No Governo Vargas (1930-1945), o debate sobre a questão sanitária foi ofuscado por outros temas condizentes com o projeto nacional-desenvolvimentista: a habitação foi colocada como condição básica para a reprodução da força de trabalho e como elemento na formação ideológica, política e moral do trabalhador, de modo a criar o novo operário padrão como principal base de sustentação política da estratégia de industrialização nacional. O operariado deveria ser convencido, por meio da educação, de que uma casa própria na periferia, mesmo de qualidade precária, inacabada e

carente de infraestrutura básica era melhor do que os cortiços promíscuos nas áreas centrais (Bonduki, 2011).

Segundo Bonduki (2011, p.86): “A habitação operária torna-se, portanto, área crucial para a manutenção da ordem econômica, política e social”. Criam-se então, esforços de doutrinação em massa para difundir a ideia de que a obtenção de uma casa própria, seguindo o modelo proposto pelas classes dominantes, pelo trabalhador, era a garantia de um novo modo de vida, com maior qualidade. Além disso, reforçava para o operário que ele também se beneficiava do desenvolvimento do país.

Figura 1: Inauguração de uma vila operária em Marechal Hermes.



Fonte: Autor não identificado, 1947. Acervo Arquivo Nacional.

Na tentativa de baratear os custos para que o trabalhador pudesse adquirir sua habitação, o Estado promoveu o discurso de ocupação nas áreas periféricas, até então estabelecidas como zonas rurais, e distanciamento dos centros urbanos. Segundo Araújo (1992, apud Bonduki, 2011) para o trabalhador só seria possível adquirir a casa própria se ele aceitasse morar longe do centro e do local de trabalho. Soma-se a isso os precários loteamentos sem infraestrutura básica nessas áreas e ausência de planejamento urbano, como também, a inexistência de ligação viária com os locais de trabalho. Nesse contexto, era ainda mais difícil convencer os trabalhadores a abandonar um modo de vida já consolidado para se aventurar em uma incerteza.

A doutrinação em relação ao modo de vida nos cortiços era tão intensa que eles eram considerados como ponto de partida para as mazelas sociais, era onde se eclodia a criminalidade:

Obrigada a viver na habitação coletiva, a mulher estaria condenada a desejar e se deixar desejar, a atentar contra as normas sexuais cristãs, a romper o isolamento do lar e sofrer contágio de um meio propício ao pecado. O homem, por sua vez, seria afetado por riscos tão ou até mais graves para a ordem social: a criminalidade e a

vagabundagem. (Bonduki, 2011, p.86)

Durante seu governo, Vargas reorganizou o setor da previdência com o objetivo de alavancar fundos para a produção estatal de moradias. Criou-se então, na década de 1930, os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), para cada categoria profissional, neste cenário, a habitação transita entre ser o objetivo principal, como também, o meio de capitalização de recursos. Em 1937, por meio do Decreto 1.749, surgiram as condições para a atuação dos IAPs no campo habitacional, este é o marco inicial de atuação dos Institutos nesta área (Bonduki, 2011). O decreto estabelecia que metade das reservas seriam destinadas para o financiamento das construções, além de definir condições para o financiamento habitacional, com redução de juros.

Segundo Bonduki (2011), os IAPs organizam as operações imobiliárias em três planos:

- Plano A: locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais adquiridos ou construídos pelos próprios Institutos, com o objetivo de proporcionar aos associados moradia digna, sem prejuízo da remuneração

mínima do capital investido;

- Plano B: financiamento aos associados para aquisição da moradia ou construção em terreno próprio;
- Plano C: empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica, assim como outras operações imobiliárias que o Instituto julgasse conveniente, para que obtivesse uma constante e mais elevada remuneração de suas reservas.

Os planos A e B tinham enfoque no objetivo social, ainda que tenham beneficiado majoritariamente classes médias ou até altas. Já o plano C garantia a estabilidade econômico-financeira das instituições previdenciárias.

[...] os IAPs investiram direta e indiretamente (via concessão de crédito) na construção de grandes edifícios comerciais e residenciais, em conjuntos populares e, sobretudo, em terrenos, tornando-se os maiores detentores individuais de terra urbana no país (Melo, 1992 apud Bonduki, 2011, p.105).

Ainda que Getúlio Vargas defendesse a aquisição da casa

própria pelo trabalhador como finalidade essencial, os IAPs favoreceram a locação dos conjuntos habitacionais. Tal estratégia se resume à lucratividade, uma vez que era a valorização de um patrimônio que gerava renda. (Bonduki, 2011).

Os segmentos de média e alta renda foram os mais beneficiados por essa política, sendo marcada pelo clientelismo e apropriação privada de recursos públicos. Além disso, só seria beneficiado quem estivesse associado a uma corporação. (Bonduki, 2011).

No cenário nacional e internacional de incentivo à intervenção Estatal, o governo decidiu congelar todos os alugueis por meio da Lei do Inquilinato, em reação à crise habitacional vigente. Esta medida transformou a forma de provisão das habitações, uma vez que desestimulou a produção rentista e estimulou o Estado e os próprios trabalhadores a produzirem as moradias. Em agosto de 1942, foi anunciada a proibição de aumento dos alugueis em defesa da economia popular, marcada por um período de inflação dos preços de mercadorias e do setor imobiliário. Além do congelamento dos

alugueis, deveriam ser acrescentadas outras medidas que impedissem o aumento do custo de vida, provocado pelos proprietários desonestos (Bonduki, 2011).

A Lei do Inquilinato intencionava reduzir a atração dos capitalistas e investidores sobre o mercado imobiliário, já que, neste momento, a casa de aluguel era uma enorme reserva de valor e fonte de renda. Nesse sentido, a disponibilidade de lotes periféricos a um baixo valor de custo, incentivou a autoconstrução de casas de aluguel. A construção de pequenos cômodos e casas para locação era a única alternativa para os assalariados adquirirem uma renda adicional (Bonduki, 2011).

Apesar do congelamento dos alugueis ter garantido estabilidade no custo de vida dos trabalhadores que já moravam na cidade, os novos migrantes não encontravam mais moradias com valores de aluguel razoáveis e compatíveis com os baixos salários, diante desta situação, buscavam casas de condições mais precárias nas margens da cidade (Bonduki, 2011).

Ainda no Governo Vargas, criou-se a Fundação Casa Popular

(FCP), primeiro órgão de âmbito federal destinado à resolução da problemática habitacional. No entanto, sua atuação majoritária se deu nos governos seguintes, até 1964. Por mais que tenha sido criada com grandes objetivos, a FCP acabou se transformando em um órgão secundário da administração federal, carente de recursos e poder. A fragilidade institucional e financeira da FCP limitou a sua atuação a realizações inexpressivas comparada ao desempenho dos IAPs (Bonduki, 2011).

Conclui-se, em resumo, que pela trajetória da Fundação Casa Popular e demais políticas, a produção estatal de moradias nunca esteve de fato no centro das preocupações dos governos deste período. De tal maneira, é importante destacar que as políticas habitacionais desenvolvidas no Governo Vargas influenciaram diretamente nas diretrizes do Banco Nacional de Habitação (BNH) de 1964, principalmente por reforçar a rejeição aos mecanismos populistas e assistencialistas que até então eram implantados.

1.2. BNH e a instituição de uma racionalização construtiva

Em 1964, após o Golpe Militar, criou-se o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) , juntamente com o Banco Nacional de Habitação (BNH). Segundo a Lei nº 4.380/64 de 21 de agosto, o objetivo era “estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda” (Brasil, 1964).

Ao contrário da FCP, o BNH beneficiava-se, desde sua concepção, de recursos financeiros e administrativos muito maiores. Ele se tornou, ao mesmo tempo, provedor de recursos para representantes em âmbito estadual e municipal responsáveis pela promoção de edificações, como também, financiador direto para os futuros moradores (Pessoa, 2020).

Após três anos de sua criação, passou a receber a gestão dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como fonte de obtenção de recursos para investimentos. Desse modo, a entidade se sustentaria

financeiramente e levaria adiante as políticas públicas sem novas injeções de capitais pelo Estado. Após a entrega das chaves, era o BNH que passava a administrar os créditos hipotecários devidos pelos mutuários que adquiriram suas casas próprias.

Nesse contexto, em 1969, o BNH encontrava-se financeiramente desequilibrado, assim como, as Companhias de Habitação (COHABs) se encontravam em uma situação difícil devido à inadimplência dos beneficiários. Em 1971, adicionando a necessidade de obtenção de lucros, a instituição deixa de ser uma autarquia e se torna uma empresa estatal. Diante de tal conjuntura, a entidade passou a incluir no sorteio da casa, cidadãos com até 5 salários mínimos, nesse sentido, o objetivo da lucratividade tornou-se mais evidente (Pessoa, 2020).

No contexto imobiliário vivido pelo país, a busca pela rentabilidade nos investimentos era um objetivo claro. Todavia, pelo modo como se estabelecia o funcionamento do BNH, maior risco de lucratividade e extenso tempo de retorno

do investimento, o investimento por parte do setor privado se tornava pouco atrativo (Pessoa, 2020).

O banco foi constituído para atuar com as políticas habitacionais do governo federal. O espaço que foi ocupado pelo banco decorre, em parte, de como o mercado imobiliário funcionava e da perspectiva de ação do capital privado. O Capital busca sempre as maneiras mais fáceis e, principalmente, seguras de se estabelecer e auferir lucros (Pessoa, 2020, p.568).

A participação da iniciativa privada se dava em todo o processo da edificação habitacional: da produção dos projetos das moradias ao fornecimento de mão de obra. Só era restrito ao poder público, a administração de recursos da entidade.

A produção de moradias em larga escala fazia girar a economia local e nacional, o que se torna prioridade no regime ditatorial. Ao estabelecer um grande número de indivíduos morando em um mesmo local, surgem demandas de pequenos comércios, a habitação e a economia estavam intrinsecamente ligadas. Isso é refletido no Estatuto da empresa de 1973, no qual ao estabelecer os princípios fundamentais do BNH, nota-se que nove deles são voltados à questões econômicas e apenas um, à questão habitacional e social:

I - atuação através de sistemas auto-sustentáveis com vista a assegurar permanente equilíbrio entre necessidades e recursos, nos programas a seu cargo; II - descentralização da atividades de execução e da decisão de casos individuais, respeitadas as normas, exceções e mecanismos de controle instituídos pela Administração; III- execução indireta de programas, mediante contratos e convênios, ou através de agentes estimulando-se a criação e desenvolvimento de entidades públicas ou privadas capacitadas a receber a delegação; IV - correção monetária nas operações ativas e passivas; V - garantia de retorno das aplicações; VI - prazos e ônus financeiros estabelecidos com caráter universal e em função da renda ou da capacidade de pagamento dos beneficiários finais das operações; **VII - prioridade a programas, subprogramas e projetos habitacionais destinados às famílias de menor nível de renda**; VIII - participação, no financiamento de habitações, na razão inversa do investimento unitário correspondente; IX - preferência a programas, subprogramas e projetos de maior impacto na absorção de mão-de-obra; X - estímulo permanente à elevação de produtividade, com vista à redução de custos, em seus diversos campos de atuação (Brasil, 1973, grifo próprio).

Os conjuntos habitacionais eram construídos onde as COHABs conseguiam terrenos disponíveis e, pelo barateamento dos custos, a oferta dos mesmos se dava nas zonas rurais, o que gerava a replicação de um modelo de

produção do espaço urbano: bairros afastados das centralidades, carentes de um tecido urbano consolidado. O estabelecimento das moradias fora das áreas onde havia suprimento dos serviços públicos, constitui a “formação de espaços vazios”, uma característica comum das expansões urbanas resultantes de conjuntos habitacionais (Pessoa, 2020).

O investimento em infraestrutura urbana, sistema viário e demais necessidades de serviços municipais, era em sua maioria decorrente da iniciativa privada que tinha como ponto de partida a ação estatal de estabelecer os conjuntos nessas áreas marginalizadas. O conjunto habitacional edificado gerava uma grande mudança habitacional nas cidades onde foram construídos, pois sua edificação precedia muitas outras mudanças espaciais (Pessoa, 2020, p.15).

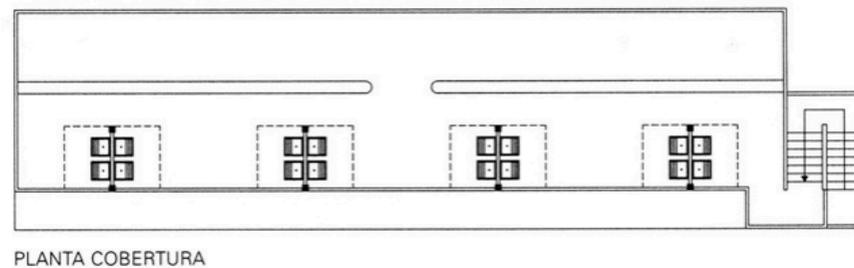
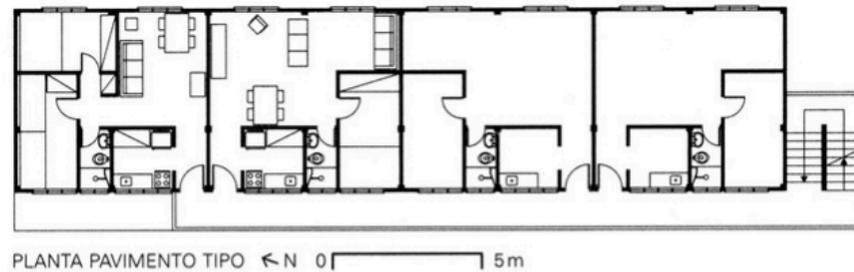
A falta de integração urbana fez com que a produção realizada pela instituição fosse falha, uma vez que produzir moradias sem considerar a sociabilidade dos habitantes causa a não vivência da cidade e de tudo que ela pode oferecer.

Além da investigação urbana, política e espacial, é importante pensar os conjuntos habitacionais resultantes do BNH a partir da perspectiva arquitetônica. Nesse sentido, Bonduki pontua características básicas nestes projetos:

caracterizam-se, em geral, pela monotonia de sua arquitetura; pela ausência de relação com o entorno; por sua localização periférica, estendendo horizontalmente as cidades; pela despreocupação com a qualidade dos projetos e com o meio físico, resultando na depredação ambiental; (Bonduki, 2000, p. 21).

A concepção de projeto favorecia a criação de pavimentos tipo com os apartamentos, sendo geralmente, todos iguais com área aproximada de 40m², buscando acomodar o maior número de unidades por andar. Como exemplo das características citadas, apresenta-se o Conjunto Habitacional Padre Manoel Nóbrega, em Campinas, desenvolvido pela COHAB (Figuras 2 e 3).

Figura 2: Plantas Baixas do Conjunto Habitacional Padre Manoel Nóbrega.



Fonte: (Camargo, 2000).

O sistema construtivo também seguia um modelo convencional: estrutura em concreto armado e vedação de tijolos. Neste exemplo, o revestimento é uma argamassa caiada de branco. As aberturas das janelas são as responsáveis por trazer a contraposição entre os elementos cheios e vazios na fachada. A implantação é livre e a distribuição das edificações cria diversos espaços livres sem atribuição de uso, tornando-se apenas áreas residuais (Sanvitto, 2011).

Figura 3: Implantação do Conjunto Habitacional Padre Manoel Nóbrega.



Fonte: AU, n. 63, p. 68.

Assim como no Governo Vargas, no Regime Militar a obtenção da casa própria advinha de um discurso de doutrinação da sociedade, a mesma promovia uma “sensação de segurança e progresso pessoal para o trabalhador” (Maricato, 1987, p.26 apud Pessoa, 2020, p.17). Além disso, este discurso também era elemento de manutenção da ordem, uma maneira de obter manutenção e continuidade dos cidadãos sob um regime ditatorial: Roberto Campos, Ministro do Planejamento afirmou “o proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem” (Andrade & Azevedo, 1982, p.86 apud Pessoa, 2020, p.17).

O BNH promoveu a política habitacional mais duradoura no contexto nacional, diminuiu os números do déficit habitacional, apesar de não solucionar tal problemática. Ainda, promoveu aumento da infraestrutura urbana e dinamismo econômico. Apesar disso, o seu modelo de produção tanto das próprias habitações quanto do espaço urbano levou ao aumento de uma desigualdade sócio-espacial, visto que os espaços públicos não eram

experienciados da mesma maneira pelos distintos grupos sociais (Pessoa, 2020).

Destinados para uma faixa populacional com renda mais baixa, os conjuntos desenvolvidos pelas COHABs buscavam levar em consideração a realidade social dos usuários, mas na maioria dos casos não obtiam êxito uma vez que não se estabelecia qualidade urbana e arquitetônica, o que pode ser explicado pela restrição orçamentária nos projetos destinados à esta faixa da população (Pessoa, 2020).

Este programa deu base para que posteriormente, fossem criadas políticas com as mesmas raízes, utilizando a mesma lógica de investimento com dinheiro público (fundo do FGTS) para transformar os espaços e impulsionar a economia, além de garantir à população, o poder de compra, em uma amplitude similar (Shimbo, 2010).

1.3. Da dissolução do BNH ao Minha Casa Minha Vida: Transformações políticas

Após o desmonte do BNH, a política pública habitacional enfrentou um período de recessão. Segundo Shimbo (2010), a produção de habitações promovidas diretamente pelo Estado reduziu drasticamente na década de 1980, o que afetou de modo conciso as COHABs, de tal forma que se iniciou um processo de direcionamento dos recursos públicos para agentes financiadores e promotores privados. A “crise” do BNH foi encarada como a própria crise de atendimento habitacional pelo poder público.

O período de redemocratização foi marcado pelas discussões relacionadas a qual tipo de democracia estava sendo construída no Brasil. É um pouco antes deste cenário que os movimentos sociais emergem com total força, 17% do total de greves ocorridas em 1979 se deu no cenário da indústria da construção civil, “demonstrando que o jovem precariado operário estava de fato na vanguarda da mobilização operária” (Braga, 2012, p.169 apud Guerreiro, 2018, p.190). Os movimentos sindicalistas e de base começam a unir forças

e se organizarem para conquistar espaço na política que vinha se construindo, é então, em 1980 que é criado o Partido dos Trabalhadores (PT), o principal partido de massas da América Latina, o qual tentava lançar luz às reivindicações operárias (Guerreiro, 2018).

O que estava em discussão não era somente os instrumentos de gestão estatal mas principalmente, a estrutura da propriedade e a posteriori, seu fundamento produtivo (Guerreiro, 2018). A proposta autogestionária, na qual a própria comunidade organizada assume o controle da construção das suas casas, gerenciando recursos, decisões e o próprio trabalho, surge junto com o processo de redemocratização:

incorporando os princípios de construção de poder popular, descentralização do poder e disseminação da economia solidária, por meio de um processo de produção não mercantil, que valoriza a moradia como direito e a cidade como território de realização de direitos (Rodrigues, 2013, p.199 apud Guerreiro, 2018, p.193).

O movimento de luta à moradia e os mutirões autogestionários organizados no estado de São Paulo, principalmente, são neste momento muito influenciados pelo cooperativismo uruguaio promovido pela FUCVAM. A estrutura de produção defendida pela organização se atém a apropriação coletiva via produção socializada, ainda que com recurso estatal (Guerreiro, 2018).

Os cooperativados são proprietários das forças produtivas, e não do produto final: o valor produzido é socializado, pois foi produzido com meios socializados. O poder popular aqui é de outra natureza, pois interfere nas relações de poder da produção do urbano diretamente, e não por meio do Estado (Guerreiro, 2018, p. 180).

Sendo assim, a autoconstrução por mutirões organizados com apoio técnico ganha cada vez mais força: em 1986 na Vila Comunitária de São Bernardo a Equipe de Habitação da Associação elaborou um “caderninho vermelho” com o título “Como cair fora do BNH e construir casas por mutirão?” (Carvalho, 2005).

Os movimentos de luta por moradia dos bairros estavam em constante discussão com as assessorias técnicas e é neste momento que se institui a União de Movimentos por Moradia

(UMM), em 1987. Dela saiu uma grande parte do corpo técnico que ocupou cargos de decisão na administração municipal de São Paulo de 1989 a 1992, a ascensão da esquerda ao governo facilitou a viabilidade das reivindicações populares (Carvalho, 2005).

Nesse momento estava sendo construída uma nova forma de se pensar a arquitetura para a cidade real, considerando a discussão e decisão coletiva dos projetos e aproximação do desenho e do canteiro. Neste sentido, as assessorias técnicas ao trabalharem em conjunto e em apoio aos movimentos, foram de extrema importância no processo de dar voz à esta nova lógica construtiva, a qual tinha como ponto central a participação popular em todas as fases do projeto. Diante disso, no cenário nacional, a UMM avança em direção às articulações coletando assinaturas para o primeiro projeto de lei de iniciativa popular encaminhado à Câmara dos Deputados: o projeto do Fundo Nacional de Moradia Popular (Carvalho, 2005).

É preciso abrir espaço aqui para entender a correlação entre os movimentos sociais emergentes e a ascensão política do

PT, o que posteriormente vai dar base para a discussão da participação popular nas políticas urbanas e habitacionais. Isadora Guerreiro, em sua tese de doutorado (2018), aprofunda essa questão. Para fins de um recorte contextual neste trabalho, destaca-se uma análise defendida pela autora: a pertinência de compreender a reprodução da forma do capital como uma relação social presente no Partido.

[...] deflagrando a forma absolutamente velada de uma luta de classes interna, amparada a partir do controle ideológico da base popular que acaba por perceber como problema conjuntural de sua condição política, a contradição entre autodeterminação dos trabalhadores e a conquista do Estado (Guerreiro, 2018, p. 189).

O que se tem é uma crescente autonomia do político e um afastamento das lideranças partidárias do movimento de base. Iasi (2012) defende que a transformação acontece no discurso: a luta contra o capital saiu da esfera produtiva e se deslocou para a esfera jurídica dos direitos amparados por determinado Estado. O processo de produção crítica do urbano e da moradia se acomodou na luta pelo direito à moradia, o embate entre o Estado e o capital na produção urbana se concentrou em formulações legislativas e administrativas, a discussão da propriedade comum se

resumiu à defesa condominial (Iasi, 2012 apud Guerreiro, 2018, p.188).

Durante a década de 90 há uma autonomia cada vez maior das lideranças partidárias, a capacidade de negociação e o controle político interno ofuscam a mobilização de massas. Nesta circunstância, a Frente de Massas virou ação eleitoral e se distanciou efetivamente do trabalho de base e nucleação da década anterior (Guerreiro, 2018).

O governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC) de caráter neoliberal ortodoxo, é caracterizado a partir do direito individual e da propriedade privada como forma de relação social. É nesta conjuntura que se abriram as portas para a centralidade da dinâmica privada na provisão habitacional brasileira (Shimbo, 2010). Além da ampliação da participação privada, o governo previa a descentralização da aplicação de recursos públicos e a introdução de uma política de crédito para o mutuário final. A proximidade dos setores mais avançados da economia com o capital externo faz com que eles não estejam dispostos mais, como é visto na década de 70, a aliar-se com os setores populares (Guerreiro, 2018).

Dentre as políticas implementadas neste período, criou-se programas destinados ao financiamento para recuperação de áreas habitacionais degradadas (melhoria da unidade habitacional em si ou da infraestrutura), as quais eram ocupadas pela população com faixa de renda de até três salários mínimos. Tais programas eram: Pró-Moradia, que tinha como fonte de recurso o FGTS e o Habitar, que utilizava dos recursos do Orçamento Geral da União (OGU), eles tinham como função conceder financiamento aos estados e municípios. Todavia, não adquiriram ampla extensão devido ao alto grau de inadimplência dos municípios (Shimbo, 2010).

Até então inéditos, os programas de financiamento destinados ao mutuário final, que consistiam as famílias com renda de três a doze salários mínimos, foram concretizados através das diversas modalidades do Programa Carta de Crédito, o qual utilizava de recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A política habitacional nos dois governos de FHC, segundo Valença (2001 apud Shimbo, 2010) colocou como prioridade o consumo das moradias, e não a produção das mesmas. Por

consequente, adota-se uma “abordagem de mercado” (Shimbo, 2010, p.70) na política de habitação, onde todos os recursos utilizados na concessão de financiamento deveriam retornar ao sistema.

Em paralelo à implementação das políticas no contexto habitacional por FHC, Luiz Inácio Lula da Silva, candidato à presidência da República e coordenador do Instituto Cidadania, elaborou o Projeto Moradia. Lançado em 2000, tinha como objetivo ampliar o mercado formal para as classes de renda média e média baixa, as quais seriam atendidas pelos recursos do SFI e SBPE, ademais, era previsto a liberação de recursos do FGTS para as classes de renda mais baixa, de modo a se desvincular da política elitista até então implementada.

Além da necessidade de facilitar o crédito habitacional para as camadas mais pobres, Lula afirmava ainda a importância de baratear os custos de produção e viabilizar subsídios para a construção de moradias para estes grupos. Ademais, o mesmo defendeu que o investimento do Estado no setor

habitacional proporcionaria a retomada do crescimento econômico e da geração de empregos.

Em 2001, criou-se um importante instrumento do planejamento urbano: o Estatuto da Cidade, por meio da Lei Federal nº 10.257. Cabe à ele delimitar o ordenamento jurídico nacional e a democratização do acesso à terra urbana. A habitação, regularização fundiária, saneamento, mobilidade, redução de risco ganharam amparo legal e instrumentos necessários para serem incluídos nos planos setoriais municipais. Estes instrumentos urbanísticos garantem uma resposta para a redução das desigualdades sócio-espaciais, reforçando a importância do acesso à terra, com infraestrutura e moradia digna.³

Lula venceu as eleições para a Presidência da República, e então concretizou a intencionalidade do Programa. Em 2003, criou-se o Ministério das Cidades, e de acordo com Shimbo “preenche uma lacuna institucional ao procurar integrar as políticas nacionais relacionadas ao território e às

aglomerações urbanas” (Shimbo, 2010, p.74). Portanto, o Ministério se comportaria como órgão coordenador, gestor e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU).

Existe aqui uma tentativa de reverter a tendência histórica de desestruturação do sistema institucional público com a criação de uma instância estatal federal para lidar com as questões referentes ao desenvolvimento urbano e da habitação, o que antes era centralizado no BNH. Tal reversão não indica um autoritarismo estatal, mas a centralização administrativa com controle social (Guerreiro, 2018).

A nova política reforçava a participação da esfera privada para atender as classes com renda superior a cinco salários mínimos como forma de otimizar os recursos públicos e privados no setor habitacional. Desse modo, segundo Shimbo, o Sistema Nacional de Habitação se dividiu em dois subsistemas com a finalidade de separar as fontes de recurso de acordo com as demandas populacionais: o Subsistema de Habitação de Interesse Social, destinado à população de

³ Disponível em: https://www.cidadessustentaveis.org.br/institucional/planejamento-integrado_estatuto-da-cidade. Acesso em março de 2025.

baixa renda, e o Subsistema de Habitação Mercado, destinado a captação de recursos (Shimbo, 2010).

Um novo arcabouço institucional é criado para alimentar e apoiar o Subsistema de Habitação de Interesse Social: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). O objetivo do SNHIS era centralizar os projetos e programas de urbanização dos assentamentos de habitações populares, com recursos do FNHIS.

Dentro deste subsistema, o Ministério das Cidades passava a gerir todos os programas habitacionais, os quais possuíam fontes de recursos variadas: FGTS, OGU, Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), além da Caixa Econômica Federal que ainda ocupava o lugar de agente operador do sistema. Entre 2004 e 2006, Lula passou a sancionar medidas regulatórias que estimularam pontualmente a produção de habitação via mercado, como: estímulo ao financiamento imobiliário com redução de juros pagos aos bancos, intensificação da aplicação de leis de reintegração de posse nos casos de

inadimplência, diminuição de impostos sobre insumos e materiais de construção (Shimbo, 2010).

Em paralelo, em 2006 o MST fez sua primeira ocupação urbana na cidade de Jandira, em São Paulo. O que veio a ser a Comuna Urbana Dom Hélder Câmara (Figuras 4 e 5). O projeto desenvolvido em parceria com a assessoria técnica da USINA abarcou 128 unidades habitacionais, creche, padaria, anfiteatro, quadra, praças e áreas de geração de renda. O canteiro se configurou como um mutirão autogerido, isto é, com execução pelos próprios moradores e assessoria técnica, com mão de obra assalariada complementar.

Figura 4: Comuna Urbana D. Hélder Câmara em construção.



Fonte: Usina CTAH.

Figura 5: Atividade de formação das famílias.



Fonte: Usina CTAH.

De volta à política federal, em 2007 foi lançado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), no qual o setor habitacional foi colocado como prioridade e com grande recurso de investimento. Todavia, a execução do Programa se deu de forma vagarosa, o que influenciou a criação de um novo programa específico para área habitacional: o “Minha Casa, Minha Vida”.

A formulação do PMCMV veio de uma corrente que já se estabelecia desde o início da década de 1990, do incentivo à provisão privada de moradias e de aumento dos recursos destinados ao financiamento habitacional. A atuação privada vinha ganhando cada vez mais espaço dentro do Governo Lula e o Programa surgiu como uma reação à crise econômica vigente e uma política social de grande escala.

O PMCMV se configurou em seu lançamento com quatro modalidades de financiamento, sendo elas: habitação para famílias com renda de até três salários mínimos (aquisição do empreendimento na planta, com fundo criado pelo pacote); habitação para famílias com renda de três até dez salários mínimos (financiamento às empresas do mercado imobiliário

para produção de habitações populares); operações coletivas urbanas e rurais em parceria com associações e cooperativas sem fins lucrativos (financiamento à famílias de baixa renda ou de agricultores organizadas de forma associativa por entidades sem fins lucrativos); crédito corporativo para infraestrutura (linha de crédito para financiamento de infraestrutura aos empreendimentos habitacionais, com recursos do Tesouro Nacional, para produção de habitações financiadas pela CEF).

Na primeira modalidade, a qual mais interessa analisar nesta pesquisa, os estados e prefeituras realizam o cadastro e seleção da demanda e os beneficiários se dirigem aos órgãos públicos para se cadastrarem. As empresas construtoras apresentam os projetos a CEF e a mesma procede às análises de tais projetos, contrata a operação, acompanha a execução da obra pela construtora, libera recursos conforme o cronograma e após a conclusão do empreendimento, realiza a sua comercialização.

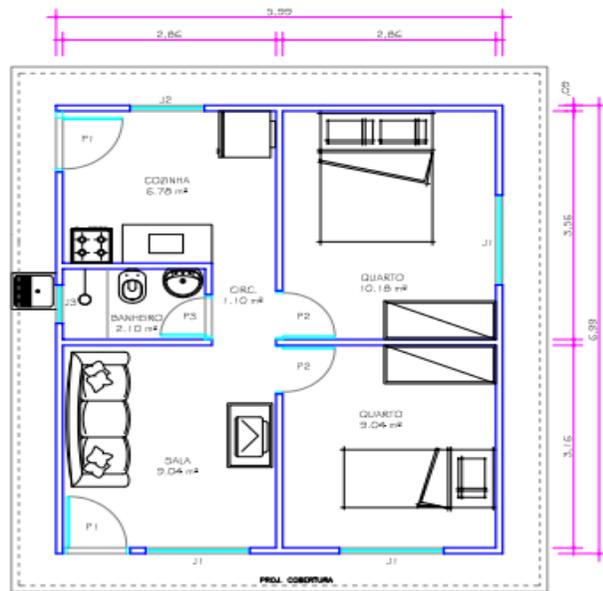
Ao contrário do BNH, o poder público não produz mais nenhuma unidade habitacional, toda a produção é

responsabilidade agora do setor privado, em toda a cadeia produtiva: da compra de terra e desenvolvimentos dos projetos até a entrega. Tendo todas essas funções ficado a cargo do setor privado, assim o fez também para o mercado e para os movimentos populares. Isadora Guerreiro (2018) pontua a complexidade nesta conjuntura da participação popular, uma vez que a ação dos movimentos se baseava em uma cogestão com o poder público, a partir do entendimento que a responsabilidade pela habitação é dele próprio, mas se faz preciso a participação popular para garantir a qualidade do ambiente produzido, de uso da população. O poder público era responsável pela viabilização do empreendimento, já os aspectos qualitativos (projeto, indicação de terreno, gestão de obra, indicação de demanda) ficavam a cargo dos movimentos.

Neste aspecto da participação popular, o que substitui os programas descentralizados nos poderes municipais na década de 90, é o PMCMV-Entidades. Todavia, tal cooperação não é viabilizada, o que acontece é que fica a cargo da entidade toda a responsabilidade de viabilização do empreendimento.

A CEF sugeria que os empreendimentos seguissem as duas tipologias pré-definidas pela mesma (Figura 6): casa térrea (35m²) ou apartamento (42m²). Já na cartilha atualizada de 2023, é definido a área útil mínima de 40m² para casas e para apartamentos/casas sobrepostas a área de 41,5m² (área útil com varanda). O que se constitui de maneira geral é uma planta básica sem muita possibilidade de flexibilidade dos espaços internos. Vale salientar, que na lógica bancária, o que está em questão não é a qualidade da mercadoria, mas a segurança da transação financeira.

Figura 6: Planta baixa com layout de uma tipologia do MCMV.



PLANTA BAIXA / LAYOUT
ESCALA 1:50

CAIXA GIDURVT		PROJETO: CASA MODULADA EM BLOCOS DE CONCRETO			
		AUTOR:			
		PROPRIETÁRIO:			
DESENHO		DENOMINAÇÃO: PLANTA BAIXA LAYOUT			
APROVAÇÃO		ESCALA: 1/50		FORMATO: A4	
DESENHO		ESCALA:		NÚMERO DA PRANCHA: 02/19	
ÁREA CONSTRUIDA: 41,87 m²		ESCALA:		NÚMERO DA PRANCHA: 02/19	
		FORMATO:		REV: 02/19	

Fonte: Cadernos CEF, 2007.

Figura 7: Conjunto habitacional do programa MCMV.



Fonte: Marcelo Câmara/Ministério das Cidades.

Na lógica institucional do PMCMV, os poderes municipais e estaduais deixam de ter políticas urbanas e habitacionais próprias, o que leva a uma desmobilização institucional das esferas locais. Com isso, o Programa retira as funções de planejamento do poder local:

Não há controle sobre onde, quando, como e quanto será produzido - todas iniciativas que partem do setor privado. O que o município pode fazer - a partir de eventuais negociações e vontade política - é doar terrenos, acelerar a aprovação de projetos, facilitar a legalização, ajustar a legislação urbana para incentivar a produção e fazer obras de infra-estrutura como contrapartida. Nenhuma destas ações interfere diretamente na produção, apenas a incentiva, pois ela está fora de seu controle (Guerreiro, 2018, p.276).

Como consequência, o que ocorre é o desmonte da estrutura baseada na descentralização do planejamento urbano, que é substituída pela centralização no agente que gere os recursos envolvidos, no caso, a CEF. Sendo assim, o Estado se transforma em agente de mercado, facilitando a reprodução do capital. A reestruturação proposta por este Estado Democrático Popular insere a lógica da concorrência rentista no urbano e as determinações da produção passam para a mão dos representantes de classe dentro do Estado, o que o

torna um centro gerencial do capital e da luta de classes, onde as decisões são tratadas como mercadorias valiosas (Guerreiro, 2018).

Por fim, o pacote do Programa Minha Casa Minha Vida apesar de ser uma das maiores investidas na história da política habitacional brasileira, com a maior alocação de recursos e previsão de produção de habitações, reforça ainda a estrutura da política pública que privilegia a ótica privada e financeira, pensando antes no aspecto econômico do que no aspecto habitacional (Shimbo, 2010).

2. UM RETRATO DA POLÍTICA HABITACIONAL EM OURO PRETO

Neste capítulo é realizado um comparativo entre a cidade “formal” e a cidade “informal”. Estes termos são utilizados aqui para apontar a dualidade entre o cenário da questão habitacional que é planejada a partir de políticas públicas e o cenário sócio-espacial desigual que se forma como resultado direto ou indireto deste planejamento, com a inadequação de moradias, ocupações “informais”, entre outros.

Parte-se do entendimento que essas áreas “informais” não são excluídas do planejamento urbano e territorial, mas sim incluídas de uma forma desigual (Nogueira, 2024). Ainda, é preciso ressaltar que o “formal” versus o “informal” não é colocado aqui como uma separação enrijecida, uma vez que entende-se que existe informalidade na formalidade e vice-versa.

Inicialmente, é traçada a trajetória da política habitacional no município de Ouro Preto, apontando os marcos mais

relevantes para a elaboração deste trabalho até chegar na consolidação do programa habitacional “Um Teto É Tudo”.

Em seguida, para caracterizar a cidade informal, é apresentado a composição do déficit habitacional local e a trajetória dos movimentos de luta por moradia, neste caso, pontuada na atuação da Ocupação Chico Rei.

O intuito deste capítulo é estabelecer uma compreensão geral da política municipal no que tange a habitação para entender, logo mais, todo o cenário que envolve a constituição do Residencial Vila Alegre, o estudo de caso do trabalho.⁴

⁴ A metodologia desenvolvida foi o levantamento de dados, por meio de estudo da legislação municipal, estudo da caracterização do déficit habitacional e referencial bibliográfico para caracterizar as atividades da Ocupação Chico Rei.

2.1. Como se constitui a cidade formal: Os marcos habitacionais do município

A ocupação em Ouro Preto se iniciou de maneira espontânea de modo a possibilitar a extração aurífera. O arquiteto e historiador Sylvio de Vasconcellos (1956) aborda o processo de formação da cidade em seu livro “Vila Rica: Formação e Desenvolvimento - Residências”, no qual evidencia que o processo de construção das primeiras residências aconteceu de forma abrupta, sem recursos para uma construção ordenada (Vasconcellos, 1956). Os primeiros arraiais foram formados nas margens dos cursos d’água e foram se agrupando nas áreas de encosta. Estes arraiais conectaram-se a partir do estabelecimento de um eixo principal, o “caminho tronco” (Vasconcellos, 1956).

O crescimento urbano aconteceu a partir deste próprio eixo, onde as áreas mais próximas ao caminho tronco eram mais valorizadas. Todavia, a ocupação também foi crescendo em direção a Serra de Ouro Preto, de modo a acompanhar a mineração que acontecia nos morros (Vasconcellos, 1956).

Vasconcellos (1956) evidencia ainda que a maior parte da população que ocupava a Serra, eram pessoas negras e escravizadas.

É importante pontuar que esta breve pontuação do processo de formação da cidade de Ouro Preto, tem o objetivo de contextualização para pensar o planejamento urbano a partir da criação de políticas públicas, dois séculos depois. Parte-se do princípio que a ocupação do território no período colonial é tema de diversas referências bibliográficas, as quais o tratam de maneira completa, como o próprio Sylvio de Vasconcellos (1956).

O planejamento urbano da cidade por intermédio de políticas públicas só começou a ser pensado a partir da segunda metade do século XX: em 1969 com o Plano Viana de Lima e entre 1973 e 1975 com o Plano de Conservação, Valorização e Desenvolvimento de Ouro Preto e Mariana (Teixeira, 2015). No que se refere à temática da habitação, em 1980, a Prefeitura isentou a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB/MG dos tributos municipais incidentes sobre terrenos e construções integrantes de conjuntos

habitacionais que fossem do seu interesse (Ouro Preto, 1980). Além disso, também como incentivo a produção habitacional, foi dispensado o Alvará de Construção e Baixa e Habite-se de Construção para imóveis financiados pelo SFH em convênio entre associações comunitárias e o Programa de Desenvolvimento de Comunidades - Prodecom (Ouro Preto, 1982).

É importante pontuar aqui a promulgação da Constituição Federal de 1988 para o contexto de criação das legislações municipais a partir deste período. Especialmente sobre o estabelecimento da função social da propriedade como direito individual e coletivo, como citado no Capítulo 1 do documento. Além disso, é estabelecido no Capítulo 2 “da Política Urbana” que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (Brasil, 1998).

Em 1990 são dispostas diretrizes básicas do Plano Diretor do município pela Lei nº 57, dentre elas, para além das zonas básicas definidas pelo macrozoneamento, fica estabelecido

que o documento deverá estudar e dispor “áreas para programas habitacionais de natureza social” e que “considerará os distritos como áreas de expansão urbana preferenciais, principalmente quanto à implantação de programas habitacionais” (Ouro Preto, 1990).

O Plano Diretor de 1996 já no artigo 1º abordou o conceito de função social da cidade e da propriedade e tem como um dos objetivos “facilitar o acesso das populações de baixa renda à moradia de boa qualidade, priorizando a melhoria das condições dos assentamentos existentes” (Ouro Preto, 1996). No capítulo referente às políticas sociais fica definido que a política habitacional de interesse social vai se integrar em um Sistema Municipal de Habitação (SMH), o qual será composto por um órgão gestor e financiador com recursos de um Fundo Municipal específico. O SMH tem como objetivo formular e executar as ações referentes à melhoria das condições habitacionais do município. Ademais, é colocada como diretriz desta política a garantia da “participação das comunidades organizadas em todas as etapas de implantação dos programas e projetos mencionados, **inclusive na sua formulação**” (Ouro Preto, 1996, grifo próprio).

Apesar de citar a função social da cidade e da propriedade, o conteúdo era de maneira geral, vago e generalista. Ainda, não havia no documento as normas para uso e ocupação do solo, portanto, não havia espacialização das propostas físico-territoriais, “o que deixou o Plano Diretor como uma mera carta de intenções” (Teixeira, 2025, p. 142). É necessário pontuar que o Plano Diretor de 1996 foi aprovado no fim da gestão do prefeito Ângelo Oswaldo e foi completamente ignorado pelas próximas gestões que o seguiram, não tendo efetividade para além da sua aprovação. Sendo assim, o poder público municipal continuou a ignorar as suas obrigações em relação ao enfrentamento das problemáticas das questões urbanas (Teixeira, 2015).

No ano seguinte foi criado o Fundo Municipal de Habitação (FMH), destinado a dar suporte financeiros aos programas de investimento de interesse social, dentre eles, a construção de conjuntos habitacionais e de infraestrutura, instalação de equipamento de uso coletivo e apoio ao desenvolvimento comunitário (Ouro Preto, 1997). Algum tempo depois foi promulgada a Lei nº 41, dando um novo passo na política habitacional. Ela instituiu prioridade para os idosos na

aquisição de moradia nos programas habitacionais do município, assegurando a reserva de 10% das unidades de moradia para tal grupo.

Em 2006, por meio da Lei nº 264, foi instituída uma das principais frentes da política habitacional ouropretana, com ampla atuação até os dias atuais: o Apoio Emergencial à Moradia - Auxílio Moradia, como parte do Programa Municipal de Habitação de Interesse Social - Um Teto É Tudo (primeira vez citado em legislação municipal). O programa se configura como acolhimento emergencial para atendimento às famílias retiradas de suas moradias, localizadas em áreas de risco, por intermédio de avaliação técnica da Defesa Civil, Corpo de Bombeiros ou outra intervenção oficial (Ouro Preto, 2006).

Em primeira instância a família é realocada para um abrigo temporário e quando constatada a impossibilidade de retorno à residência, passa a receber uma bolsa financeira para custear o aluguel da nova moradia. Segundo o diagnóstico do PLHIS, no período de 2009 a 2011 o município gastou o equivalente a R\$300.000 por ano com alugueis sociais. Este programa acaba por criar uma problemática recorrente na

cidade, uma vez que como constatado na lei, o auxílio é executado por tempo indeterminado. Dessa maneira, inúmeras famílias vivem por anos dependentes deste benefício sem previsão de retorno à suas residências ou realocação para uma nova moradia própria.

No mesmo ano foi promulgado o Plano Diretor, o qual se encontra em processo de revisão e está vigente durante a elaboração deste trabalho. O mesmo tem como um dos seus objetivos “promover o acesso da população de baixa renda à moradia de boa qualidade, com prioridade para a melhoria das condições dos assentamentos existentes, buscando diminuir a exclusão social e a desigualdade” (Ouro Preto, 2006). Mais uma vez, é citada como diretriz da Política Municipal de Interesse Social a participação da comunidade em todas as etapas de planejamento e implantação dos programas e projetos habitacionais. Além disso, fica estabelecido que o poder público vai coordenar e implementar programas e ações específicos, como: Programa de Urbanização de Assentamentos Precários; Programa de Regularização Fundiária; Programa de Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social; Previsão de instrumentos

de política urbana destinados a implementar parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada para a consecução de objetivos sociais; Programa de Arquitetura e Engenharias Públicas (Ouro Preto, 2006).

Logo após a aprovação do Plano Diretor, foi criado o Conselho Municipal de Habitação e em 2008, declarado por meio do Decreto 1128, a utilidade de uma área identificada para realização de assentamento habitacional em Cachoeira do Campo, onde hoje é o Residencial Vila Alegre. A Lei de Uso e Ocupação do Solo, promulgada em 2011, indicou as normas e condições da Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) que, de maneira geral, busca promover recuperação urbanística, regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social (HIS) em determinadas áreas. O mapa de zoneamento, presente no anexo VI da mesma lei, define a sobreposição de uma mancha de ZEIS em Cachoeira do Campo, conforme figura a seguir (Figura 8).

Figura 8: Mancha de ZEIS em Cachoeira do Campo pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2011.



Fonte: WebGis Ouro Preto. Adaptado pela autora.

Durante este período, estava sendo elaborado o Plano Local de Habitação de Interesse Social, cujo diagnóstico menciona a implantação do programa “Um Teto É Tudo” desde 2005, atuando prioritariamente no acolhimento às famílias removidas de áreas ou situações de risco. O programa prevê como projeto de conjunto habitacional, a produção de 155 unidades habitacionais no bairro Vila Alegre, no distrito de Cachoeira do Campo. Neste período, já haviam sido erguidas 20 casas e mais 15 estavam em andamento, que seriam destinadas às famílias em situação de risco no bairro Taquaral (CRB, 2012).

Apesar de já mencionado no PLHIS e na legislação municipal, o programa “Um Teto É Tudo”, responsável por atender a demanda de habitação de interesse social, só de fato consolidou e expandiu sua atuação, em 2023, pela Lei nº 1.328. O programa se organiza em 5 frentes principais: Apoio Emergencial à Moradia - Auxílio Moradia; Assistência Técnica Pública e Gratuita; Requalificação de Moradias; Aquisição, Construção e Alienação Onerosa ou Gratuita de HIS e lotes urbanizados e Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social.

Com relação a provisão de HIS, o município através de repasse financeiro do Ministério das Cidades e orçamento próprio, definiu 4 projetos de conjuntos habitacionais: no bairro Vila Alegre (Cachoeira do Campo), no bairro Dom Luciano (Antônio Pereira), no Bairro Santa Cruz (Sede de Ouro Preto) e no distrito de Santa Rita de Ouro Preto. As unidades habitacionais foram/são entregues à medida em que são finalizadas as obras, de maneira gradual.

Dentre as diretrizes gerais do programa “Um Teto É Tudo” destacam-se:

promover **adequada inserção urbana** da HIS na cidade; **fomentar processos de autogestão e assessoria técnica de apoio à produção de HIS**; incentivar a **diversificação de alternativas de produção habitacional, tipologias habitacionais** e formas de **gestão dos empreendimentos** (Ouro Preto, 2023, grifo próprio).

Nesse sentido, o programa adota uma política que valoriza o entendimento de que só a provisão de habitações não garante o direito à moradia de qualidade, é preciso que ela se

interligue com a cidade de diversas maneiras e que haja participação popular nas decisões de projeto.0

Uma boa política habitacional deveria servir como alavanca para o desenvolvimento social das famílias envolvidas na mesma, isto é, para que essas famílias, a partir da posse da casa própria, possam estabelecer outras relações com a sociedade, que as levem a conquistar patamares de vida superiores a sua situação de origem (Benetti, Peclý e Andreoli, 2017, p. 73)

É importante abordar aqui também a criação dos critérios de elegibilidade e prioridade do programa “Um Teto É Tudo”, pela primeira vez instituídos em termos legais. Anteriormente tais critérios se davam pela necessidade de evacuação das residências motivadas pelo risco geológico, o qual sempre serviu de alavanca para qualquer ação pública no quesito habitacional. Para entendimento dos critérios, a Lei estabelece definições para caracterizar termos como moradia digna, população de baixa renda, habitação de interesse social, renda bruta familiar, entre outros. Entende-se que ter esses termos definidos em lei facilita a aplicação e transparência do Programa, configurando um grande passo na política municipal.

Os critérios que priorizam o atendimento do Programa, definidos no art. 8º, foram estabelecidos de modo a abranger a caracterização do déficit habitacional municipal. Como alguns exemplos: a priorização de famílias com maior tempo inseridas no Auxílio Moradia, famílias removidas definitivamente de imóveis situados em áreas de risco, famílias chefiadas unicamente pela mãe ou uma responsável legal e famílias que morem ou trabalhem a no máximo 1 quilômetro da região onde o empreendimento se localiza. Desse modo, a política pública vai contra a generalização dos programas habitacionais e se concentra nas problemáticas locais.

Logo em seguida, em 2023, foi criado o cargo de Mobilizador Social da Política de Habitação de Interesse Social, com o intuito de compor a equipe multidisciplinar de trabalho. De modo geral, tem como atribuições realizar o acompanhamento social das famílias beneficiadas pelos programas de habitação de interesse social e estar em contato direto com a comunidade e os principais atores que possam contribuir com a mobilização social.

Neste mesmo ano, a Prefeitura Municipal publicou o chamamento público para definir a ordem de prioridade para doação de 59 unidades habitacionais situadas no bairro Vila Alegre. O processo, realizado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), ficou organizado em 3 etapas que constituem o cadastro dos interessados, a elaboração de ordem de pré-classificação e o estudo técnico-social, com intuito de validar as informações das famílias requerentes (Ouro Preto, 2023). É importante ressaltar aqui a ausência de um cadastro feito anteriormente para definir as famílias prioritárias no atendimento da política habitacional municipal no que se refere a provisão de unidades habitacionais, sendo assim, as moradias entregues anteriormente a este período não passaram por este processo regulatório.

Em 2024, por meio da Lei Complementar nº 242, são criadas manchas de ZEIS em novas áreas do território ouropretano, com o objetivo de adequar a propriedade do solo à sua função social. Sendo assim, constam como ZEIS a área do Residencial Vila Alegre e as áreas institucionais do

loteamento Parque da Lagoa (contíguo ao bairro Vila Alegre), como é possível observar na figura a seguir (Figura 9).

Figura 9: Mancha de ZEIS em Cachoeira do Campo, conforme Lei Complementar nº 242.



Fonte: WebGis Ouro Preto. Adaptado pela autora.

Como já mencionado acima, durante a elaboração do presente trabalho o Plano Diretor do município, vigente há 19 anos, se encontra em processo de revisão. Esta conjuntura implica em alterações nas configurações de zoneamento e parâmetros urbanísticos, bem como o estabelecimento de manchas de ZEIS. Tendo em vista a pertinência do processo de revisão, o qual avalia e coloca em foco as questões atuais relacionadas ao território, utiliza-se como fonte de dados neste trabalho o Relatório de Leitura Técnica e a proposta de zoneamento elaborados pela Fundação Gorceix⁵, responsável pela entrega destes produtos. Ambos são utilizados com o objetivo de analisar os dados mais recentes referentes tanto ao zoneamento, quanto aos demais aspectos do município, como as questões habitacionais.

Com o intuito especificamente de comparar as manchas de ZEIS com as apresentadas anteriormente, a proposta de zoneamento se configura de maneira seguinte no distrito de Cachoeira do Campo (Figura 10), conforme disponibilizado na plataforma Webgis Ouro Preto⁶, criada como sendo a

Infraestrutura de Dados Espaciais do Município de Ouro Preto (IDE-OP) pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

A infraestrutura tem como objetivo promover a organização dos dados geoespaciais, sendo a única fonte para obtenção dos mesmos. A gestão é feita pelo Grupo de Trabalho da Infraestrutura de Informações Espaciais do Município de Ouro Preto (GT - IDE - OP), composto por servidores técnicos das Secretarias da Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

⁵ Disponível em: <https://www.ouropreto.mg.gov.br/planodiretor/produtos>

⁶ Site da plataforma: <https://webgis.ouropreto.mg.gov.br/>

Figura 10: Proposta de zoneamento apresentada pela Fundação Gorceix no Processo de Revisão do Plano Diretor.



Fonte: WebGis Ouro Preto. Adaptado pela autora.

Nesta proposta, a ZEIS-1 representa as áreas de Especial Interesse Social que já têm infraestrutura construída, já a ZEIS-2 representa as áreas que não têm infraestrutura adequada, necessitando assim de intervenções neste sentido.

Por fim, por meio dos principais marcos da política habitacional do município é possível entender como se constitui a cidade formal, termo utilizado para se referir a área da cidade que é planejada e regulamentada por leis e normas urbanísticas. Veremos no subcapítulo a seguir qual é a realidade prática da cidade, o que acontece às margens da lei: a cidade informal.

2.2. A cidade que cresce nas margens

Entende-se que o rápido crescimento e industrialização das cidades no século XX, acabou por gerar um aumento demográfico substancial. Todavia boa parte dos indivíduos trabalhadores que migraram para a cidade não possuíam acesso para as áreas urbanas e habitações “formais”, o que resultou em uma produção sócio-espacial à margem de tais áreas, muito marcada pela autoconstrução e formação de espaços periféricos (Oliveira, 2006; Maricato, 2018 apud Nogueira, 2024). Desta maneira, estas áreas periféricas em sua maioria carecem de infraestrutura adequada e de qualidade do espaço urbano:

O aumento da urbanização no Brasil, quiçá em toda a América Latina, não necessariamente se traduz em uma melhor qualidade de vida e habitabilidade urbana para a população (Nogueira, 2018, p.119).

Neste sentido, para entender a demanda por moradias é preciso entender as deficiências das unidades habitacionais, nesse sentido, é utilizado como referência o conceito de déficit habitacional básico definido pela Fundação João

Pinheiro⁷ e citado na introdução deste trabalho. Nele se englobam as unidades sem condições de serem habitadas em razão da precariedade da construção ou desgaste na estrutura física, unidades de coabitação familiar forçada, moradores de baixa renda com dificuldade de arcar com o aluguel na área urbana e os que vivem em casas ou apartamentos alugados com grande densidade.

O Relatório da Leitura Técnica, documento elaborado em 2024 pela Fundação Gorceix no processo de revisão do Plano Diretor e Legislação Complementar⁸, caracteriza o déficit habitacional total e por componentes em Ouro Preto, sendo: 133 unidades de domicílios precários, 1.182 casos de coabitação, 792 casos de ônus excessivo com o aluguel e 61 casos de adensamento excessivo em domicílios alugados. Desta maneira, o total equivale a 2.168 domicílios. De acordo

⁷ Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Cartilha_DH_compressed.pdf. Acesso em 15 de março, 2025.

⁸ Disponível em: <https://www.ouropreto.mg.gov.br/planodiretor/produtos>. Acesso em 20 de julho, 2025.

com o censo de 2022 do IBGE⁹, o total de habitantes na cidade é de 74.821 pessoas e a média de moradores por domicílio é de 2,88 pessoas. Desta maneira, se estabelece uma média de 6.243,84 pessoas vivendo em domicílios que compõem o déficit habitacional, sendo este valor aproximadamente 8,35% do valor da população total da cidade. Ainda no mesmo documento, é apontado como a maior demanda por moradias o atendimento às famílias com renda de até 3 salários mínimos, que corresponde a 53,74% do déficit total.

Ademais, o Relatório considera que 985 domicílios foram ou serão atingidos por ações de remoção por risco ou obra pública e estima um total de 3.520 domicílios com alguma situação de inadequação. Este critério de inadequação se aplica aos casos de moradias que não apresentam condições adequadas de habitabilidade, mas não sugere necessariamente a construção de novas unidades. São critérios que configuram um domicílio inadequado: carência por infraestrutura, adensamento excessivo de moradores,

⁹ Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ouro-preto/pesquisa/10102/122229>. Acesso em 20 de agosto, 2025.

ausência de unidades sanitárias domiciliares exclusivas, grau de precariedade da unidade que demanda manutenção e questões fundiárias. De maneira a sintetizar o déficit habitacional total no município, considera-se o déficit habitacional básico (2.168), a demanda por remoções e obras públicas (985), a inadequação de domicílios (3.520) e a demanda demográfica (2.112). Sendo assim, o valor total do déficit habitacional se configura em **8.785 moradias**.

Portanto, é possível perceber que o município apresenta uma alta demanda habitacional e que as iniciativas do Poder Municipal neste sentido não têm sido suficientes para abarcar todo este número. São diversos os motivos pelos quais as famílias de baixa renda não conseguem acesso às moradias via mercado formal. Para entendê-los é necessário retomar ao século XX, especialmente no período da década de 1930, onde é criado o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN), atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Em 1938, o SPHAN decretou o tombamento do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Ouro Preto, o processo histórico ocorrido em Minas Gerais foi

entendido, pelos modernistas, como a síntese da identidade nacional e da arquitetura tradicional (Nogueira, 2024).

A partir desse período, acontecia também um rápido crescimento na cidade fruto do processo de industrialização. Os morros até então eram pouco ocupados com algumas construções remanescentes do período colonial. Neste sentido, se tornaram a opção de moradia viável para os trabalhadores, de baixa remuneração, que vieram à cidade em busca de melhores condições de vida (Sobreira, 2014 apud Nogueira, 2024).

Na década de 1960 e 1970, expande-se as iniciativas voltadas ao estímulo do turismo no “centro histórico”, este termo comum é utilizado para designar à área que recebe um maior incentivo de preservação, no Plano Diretor vigente se configura como a Zona de Proteção Especial (ZPE) (Nogueira, 2024). Portanto, até os dias atuais, o processo de preservação desta área se torna cada vez mais incisivo com o propósito de alavancar a atividade turística.

Por consequência, a especulação imobiliária na cidade acaba se fortalecendo. Os imóveis nestas áreas centrais, disponíveis

para aluguel ou venda, acabam, em sua maioria, atingindo valores exorbitantes. Ainda, é relevante pontuar a crescente utilização dos imóveis para aluguel de curta temporada voltado à atividade turística, principalmente por plataformas como “Airbnb”.

Esta breve sintetização, expõe o cenário de grande valorização das áreas centrais da cidade e conseqüentemente, a expulsão de trabalhadores para áreas “à margem”, geralmente áreas de encostas sujeitas a risco geológico e ambiental. A ocupação nestes territórios se dá através da autoprodução do espaço e das próprias moradias. Historicamente, a ausência de políticas públicas efetivas para pensar a urbanização para além do centro histórico e a questão habitacional, “obriga” a população de baixa renda a resolver esta demanda por conta própria, muitas vezes por assentamentos irregulares ou ocupações espontâneas, como é o caso da Ocupação Chico Rei e do Sítio do Pica Pau Amarelo.

No dia 25 de dezembro de 2015, 300 famílias ocuparam uma área pertencente à Indústria Novelis (“Terras da Novelis”),

nascendo assim, a Ocupação Chico Rei I. O objetivo deste movimento era reivindicar estas terras que não cumpriam sua função social, ao passo que inúmeras famílias não possuíam uma situação de moradia adequada. No entanto, 10 dias depois da ocupação a Novelis solicitou a reintegração de posse do terreno e 20 dias depois, os ocupantes foram expulsos e o acampamento foi destruído por intermédio de intensa força policial (Ferreira, 2024).

O Movimento continuou com reuniões e mobilizações e no dia 13 de fevereiro de 2016, ocupou as terras públicas da antiga Fundação Estadual do Bem-Estar do Menor (FEBEM), as quais haviam sido cedidas pelo Estado de Minas Gerais ao município e não estavam sendo utilizadas. Com o apoio técnico da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP), foi realizada uma repartição de 1,2 hectares deste terreno em lotes individuais e, a partir disso, as casas começaram a ser construídas. Todavia, a Prefeitura Municipal em 2019 solicitou a reintegração de posse da área e a desocupação mais uma vez se deu com a participação agressiva da força policial (Ferreira, 2024).

Figura 11: Faixa do acampamento Chico Rei.



Fonte: Faraco, 2019.

Figura 12: Parte dos integrantes da Ocupação em frente à casa de pau-a-pique.



Fonte: Faraco, 2019.

Mesmo com as tentativas de desmobilização, o Movimento continuou vivo e ativo no objetivo de pressionar o poder público para apontar uma solução para as famílias desabrigadas. Neste mesmo ano, foi realizada uma vigília em frente à sede da Prefeitura Municipal. Após estas mobilizações, a Prefeitura concedeu o aluguel social à parte dos manifestantes, mas o benefício abrangeu somente aqueles que atendiam aos critérios estabelecidos pela prefeitura (Ferreira, 2024).

No dia 05 de julho, o Prefeito nomeou alguns membros da Ocupação para o Conselho Municipal de Habitação. E o Movimento permaneceu na luta, através de ações, passeatas, reuniões ordinárias e rodas de conversa. Em janeiro de 2022, em razão do desalojamento de famílias do bairro Taquaral por intensas chuvas, iniciou-se a Ocupação Novo Taquaral nas terras da Actech, inicialmente contou com a participação de 40 famílias (Ferreira, 2024).

O acampamento foi montado em parceria com o MTST. Posteriormente, algumas famílias do Taquaral tiveram acesso ao Auxílio Moradia e deixaram o acampamento, o qual

começou a ser ocupado pelas famílias da Ocupação Chico Rei e passou definitivamente a se chamar Ocupação Chico Rei II (Ferreira, 2024).

Entre 2022 e 2023 se realizou a construção das casas de alvenaria, em substituição às barracas do início do acampamento. Foram construídos também banheiros, uma cozinha coletiva e uma horta comunitária (Figuras 13, 14 e 15) (Ferreira, 2024).

Figura 13: Banheiro comunitário na Chico Rei II.



Fonte: Ferreira, 2024.

Figura 14: Cozinha comunitária na Chico Rei II.



Fonte: Ferreira, 2024.

Figura 15: Horta comunitária na Chico Rei II.



Fonte: Ferreira, 2024.

É imprescindível citar aqui um importante passo na luta do Movimento pelo acesso à moradia digna: a elaboração do Plano Popular da Ocupação Chico Rei II, que contou com a colaboração entre o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), assessorias técnicas, grupo Mutirão (DEARQ/UFOP) e é claro, os próprios moradores. Como tratado por Ferreira: “Este plano consiste em uma estratégia-piloto de execução autogestionária para a política de interesse social voltada aos ocupantes da Chico Rei II” (Ferreira, 2024, p.79).

A Ocupação Chico Rei desde 2015 até o presente momento, tem alavancado substancialmente a discussão por moradia no município de Ouro Preto. Isto tem sido realizado por meio de manifestações, passeatas, ocupação de espaços públicos (Figura 16), presença e participação em assembleias legislativas e demais reuniões nas Câmara de Vereadores, entre outros. A presença constante no âmbito político pressiona cada vez mais o poder público frente às políticas habitacionais, as quais vêm tomando mais forma recentemente, apesar de certas problemáticas que já foram e ainda serão mencionadas.

Figura 16: Ocupação Chico Rei em manifestação ocupando a Praça Tiradentes.



Fonte: Jornal Primaz, 2025.

3. O RESIDENCIAL VILA ALEGRE EM FOCO

Este capítulo se concentra no estudo de caso: a consolidação do Residencial Vila Alegre a partir das relações urbanas e como se dá o processo de pós-ocupação. Primeiramente, são sintetizados os dados “oficiais” do conjunto, os quais se configuram como legislações urbanas, desenho técnico, infraestrutura existente, entre outros. Para isso, foi realizado um levantamento de tais dados por diferentes fontes.

Em seguida, com o objetivo de apresentar a realidade do Residencial, são apresentadas as próprias percepções desenvolvidas em visita de campo ao local. Além disso, apresenta-se o questionário desenvolvido pela equipe de serviço social com os moradores do conjunto, explicitando a metodologia utilizada, a qual foi explicada em conversa com uma das assistentes sociais do projeto. Ainda, relata-se as principais respostas, que interessam o desenvolvimento do estudo de caso, concedidas pelos moradores.

Por fim, são traçadas as conclusões obtidas com estas pesquisas e por meio de estudo de referências bibliográficas, apresenta-se propostas metodológicas para procedimentos de Avaliação Pós-Ocupação, juntamente com uma análise crítica da metodologia adotada no Residencial Vila Alegre.

3.1. Sob a perspectiva do projeto

Para a elaboração do estudo de caso, inicialmente é necessário realizar um levantamento de dados, com o objetivo de sistematizar as informações iniciais sobre o objeto de estudo, tais como: localização do empreendimento, restrições urbanísticas e demais legislações cabíveis, a infraestrutura urbana instalada, aspectos relacionados à mobilidade, informações gráficas do projeto (desenhos técnicos) e dados gerais sobre o conjunto (Villa, Saramago, Garcia, 2016).

O Residencial Vila Alegre se localiza no bairro de mesmo nome, dentro do distrito de Cachoeira do Campo. O bairro se caracteriza por ser majoritariamente residencial, com a maioria das residências sendo unifamiliares de 1 a 2 pavimentos (Figuras 17 e 18). No zoneamento vigente, ele se localiza dentro da Zona de Adensamento Restrito 2 (ZAR-2), a qual compreende as regiões em que as condições de relevo, características de risco geológico, geometria, desarticulação do sistema viário ou a tendência a ocupação

residencial unifamiliar exigem a adoção de parâmetros que devem ajustar e restringir o adensamento demográfico.

Os parâmetros urbanísticos deste zoneamento se configuram como: coeficiente de aproveitamento (CA)¹⁰ igual a **1,0**; quota de terreno por unidade habitacional (QTUH)¹¹ igual a **80 m²/unid**; taxa de ocupação (TO)¹² igual a **50%**; taxa de permeabilidade (TP)¹³ igual a **30%**; altura máxima da edificação igual a **12 metros**, afastamento frontal de **3 metros** e lateral de **1,5 metros** (para pavimentos com até 6 metros de altura) ou de **2,3 metros** (para pavimentos com altura entre 6 e 15 metros) e lote mínimo igual a **250 m²** (OURO PRETO, 2011, grifo próprio).

¹⁰ O potencial construtivo é calculado a partir da multiplicação da área total do terreno pelo CA em que se situa (OURO PRETO, 2011).

¹¹ O QTUH controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto (OURO PRETO, 2011).

¹² É a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área de terreno (OURO PRETO, 2011).

¹³ É a relação entre a área permeável do terreno e a área total (OURO PRETO, 2011).

Figura 17: Exemplo de residência de 1 pavimento na Rua Sete, no Bairro Vila Alegre.



Fonte: Google Street View, 2025.

Figura 18: Exemplo de residência de 2 pavimentos na Rua Sete, no Bairro Vila Alegre.



Fonte: Google Street View, 2025.

O distrito de Cachoeira do Campo é caracterizado geologicamente pela presença substancial de voçorocas em seu território, alvo de inúmeros estudos acadêmicos. Na Figura 19 é possível notar a voçoroca Vila Alegre, localizada entre os bairros Vila Alegre e Sacramento.

Apesar das áreas urbanizadas estarem localizadas em áreas de baixa suscetibilidade à movimentação de massa, elas estão bem próximas às áreas de médio e alto risco. Além disso, a ocupação espontânea, processo historicamente natural à urbanização, é um fator que contribui significativamente para o aumento da incisão de erosão como apontado por Salete Fany Cherobin (2012) em sua dissertação de mestrado cujo objeto de estudo foi a voçoroca Vila Alegre.

Figura 19: Voçoroca Vila Alegre.



Fonte: Cherobin, 2012.

O bairro se caracteriza como uma das áreas de expansão do distrito e formação de nova centralidade, com um crescimento urbano recente e uma infraestrutura ainda em consolidação (Figura 20). Neste sentido, conta com a presença de uma unidade básica de saúde (UBS), alguns pontos de comércio e serviço e o Centro de Atenção Integral à Criança e ao Adolescente (CAIC) Felipe dos Santos, um dos equipamentos mais relevantes na área por conta de sua infraestrutura. O CAIC tem uma proposta de educação integral com atividades educativas e de formação, dentro dele está a Escola Haydée Antunes, a maior escola da rede municipal de Ouro Preto (Souza, 2024).

Figura 20: Mapa dos equipamentos e serviços próximos ao Vila Alegre.



Fonte: Google Earth, 2025. Adaptado pela autora

Contíguo ao bairro Vila Alegre, encontra-se o recente loteamento Parque Lagoa (Figuras 22 e 23), com lotes de aproximadamente 250 m², com uma infraestrutura já consolidada e muitas residências ainda em processo de construção. Segundo o site da MBA Imobiliária, um lote de 273 m² está sendo anunciado por R\$90.000,00, o m² por R\$330,00 é um valor médio em relação aos valores praticados na cidade, como foi observado em pesquisa a sites de imobiliárias locais. Percebe-se assim, que o público alvo deste loteamento abrange indivíduos com poder aquisitivo e padrão de vida considerados razoáveis, o que se entende no senso comum como classe média. As áreas institucionais deste loteamento serão destinadas para a construção de 240 unidades habitacionais faixa 2 e faixa 3 por meio do programa “Um Teto É Tudo” (Souza, 2024).

Figura 22: Mapa de localização do Loteamento e do Conjunto Habitacional.



Fonte: Google Earth, 2025. Adaptado pela autora.

Figura 23: Imagem aérea do loteamento Parque da Lagoa.



Fonte: Urbaville Urbanismo.

Segundo o PLHIS, em 2011, 350 domicílios no bairro se encontravam em situação de inadequação fundiária e infraestrutura precária, 30 unidades em área de risco e 50 em más condições de habitabilidade. Como já citado anteriormente, a previsão de produção habitacional total no Vila Alegre é de 155 unidades, as quais priorizam as demandas oriundas das áreas de risco do Distrito Sede (CRB, 2011). Ainda, o PLHIS recomenda que a ocupação seja diversificada, com residências, sobrados e edifícios de 3 a 4 pavimentos, destinados às faixas de renda de 0 a 6 salários mínimos.

No período de 2007 a 2008 foi desenvolvido o projeto para atender o conjunto habitacional (Figuras 24 e 25), optando por empregar construções térreas, em um pavimento, em lotes de 200 m², com tipologia única de 52 m², que consiste em: 2 quartos, sala, copa cozinha, instalação sanitária e varanda, com acabamento em pintura externa sobre reboco e pintura interna sobre bloco estrutural. O custo estimado em 2011 desta tipologia era de R\$48.812,40, sendo R\$938,70 por m². O custo unitário básico de construção (CUB) em junho deste mesmo ano para residências unifamiliares era de R\$929,15

por m² e para projetos de interesse social era de R\$609,99 por m² ¹⁴.

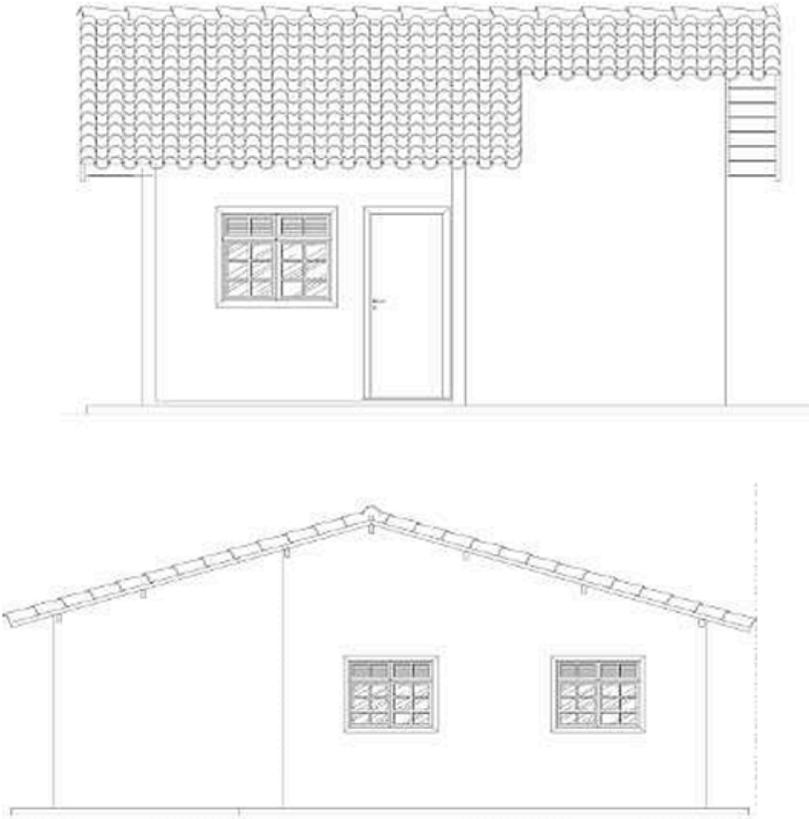
Figura 24: Planta da unidade.



Fonte: CRB, 2011.

¹⁴ Disponível em: <https://sinduscon-mg.org.br/cub/tabela-do-cub/>. Acesso em 20 de agosto de 2025.

Figura 25: Fachadas da unidade.



Fonte: CRB, 2011

3.2. Quando o projeto e o cotidiano se encontram

Após o levantamento geral dos dados, foi realizada, em julho de 2025, uma visita de campo ao bairro e ao conjunto, com caráter exploratório e em parceria com o projeto de pesquisa “Moradias Populares” do grupo Mutirão, com a presença de dois professores e uma outra aluna de graduação do curso de Arquitetura e Urbanismo. Foi possível identificar os aspectos positivos e negativos do ambiente e verificar a situação atual em que o conjunto se encontra. O principal objetivo era a familiarização com o local de análise para compreender a estrutura física do objeto em estudo.

É importante ressaltar que já havia sido realizada uma visita ao local durante o processo de mobilização social, etapa do processo de revisão do Plano Diretor, em estágio na Fundação Gorceix. Entende-se que a realização de mais visitas de campo possibilita análises mais aprofundadas e evidencia aspectos que podem ter sido deixados de lado. Todavia, o fator do tempo de pesquisa e elaboração do

trabalho é limitante para o desenvolvimento de uma metodologia de campo mais abrangente.

Ainda assim, o trabalho de campo possibilitou observar como o projeto se consolida junto ao cotidiano. O objetivo da visita abarca a percepção inicial dos espaços avaliados, as apropriações imediatas dos moradores, as principais alterações realizadas pelos mesmos e as características gerais dos ambientes (Villa, Saramago, Garcia, 2016). Pretende-se aqui descrever os pontos mais importantes observados para alcançar os objetivos supracitados.

Logo de início, foram avistadas as novas unidades em processo de construção, as obras já estavam em processo de conclusão, com a finalização dos acabamentos (Figuras 26 e 27). As residências são construídas sob platôs nivelados, o que permite a delimitação do lote e favorece a iluminação e ventilação, outro fator que colabora para isto, são os afastamentos adequados, cumprindo a exigência de afastamentos laterais de 1,5 metros e frontal de 3 metros. A previsão de entrega destas 20 unidades é no fim de agosto deste ano.

Figura 26: Unidades em processo de construção



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

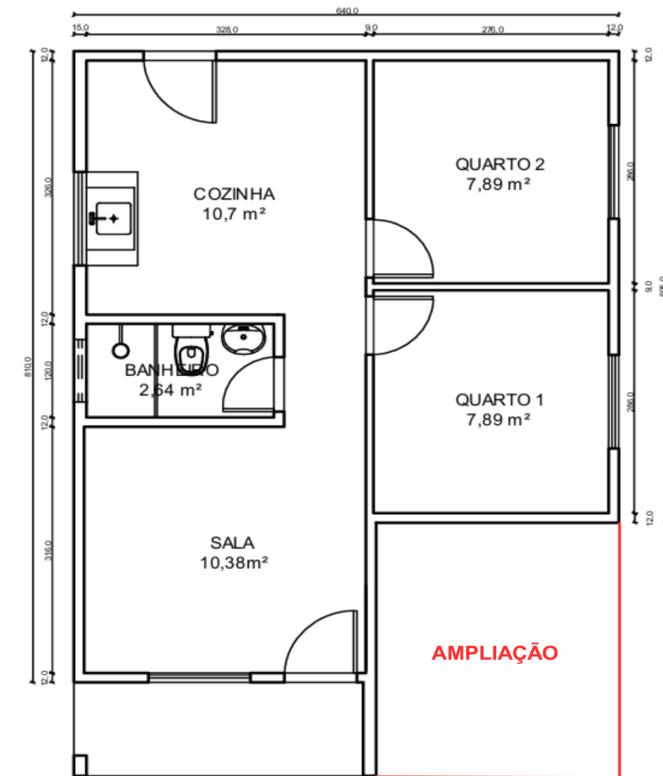
Figura 27: Unidades em processo de construção



Fonte: Acervo Pessoal, 2025.

Figura 28: Planta da unidade com previsão de ampliação.

Ao analisar a planta da unidade, percebe-se uma área de ampliação prevista no projeto (Figura 28). Contudo, o sistema construtivo é alvenaria estrutural, o que cria impasses para a implantação de aberturas, uma vez que neste sistema, as paredes desempenham um papel fundamental na sustentação da estrutura do edifício e a quebra ou remoção das mesmas pode comprometer a estabilidade da construção.



Fonte: SMDUH – Departamento de Habitação; PMOP. Adaptado pela autora.

Ao avançar da caminhada, foram se mostrando as unidades entregues há mais tempo e o contraste é impressionante. Em algumas casas é quase impossível perceber a estrutura original, em consequência das modificações e acréscimos realizados pelos moradores (Figuras 29, 30, 31, 32 e 33). A modificação mais comum que foi possível perceber e que é encontrada na maioria das unidades, é a construção de muros que separam os lotes, em algumas essa separação se dá por cercas ou vegetação. Os muros acabam comprometendo os afastamentos e com isso, a ventilação e iluminação. Outras modificações comuns encontradas foram: acréscimo de pavimento, construção da ampliação prevista no projeto, construção de garagem e modificação do telhado.

As modificações realizadas nas unidades são um dos aspectos que mais se destacam no conjunto, já que praticamente todas as residências passaram ou estão passando por alterações. Esse fenômeno evidencia as limitações da tipologia original, que não atende às necessidades das famílias, as quais acabam promovendo, por conta própria, adaptações para que as moradias correspondam às condições e realidades de suas vidas

cotidianas. Desta maneira, é importante refletir em que medida as necessidades de morar dos indivíduos têm sido satisfeitas.

Figura 29: Residência com modificação de projeto.



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Figura 30: Residência com modificações de projeto.



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Figura 31: Residência com modificações de projeto.



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Figura 32: Residência com modificações de projeto.



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Figura 33: Residência com modificações de projeto.



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Em relação ao arruamento, a maioria das ruas são calçadas com pavimento de pedras irregulares, salvo algumas ruas mais recentes que ainda não foram calçadas. São vias locais e não há delimitação de estacionamento, mas com carros estacionados dos dois lados da via favorece a passagem de um carro. Vale considerar que durante a visita, a qual foi realizada durante horário de trabalho, não havia muita movimentação de automóveis ou pessoas (nem nas vias e nem em frente às casas).

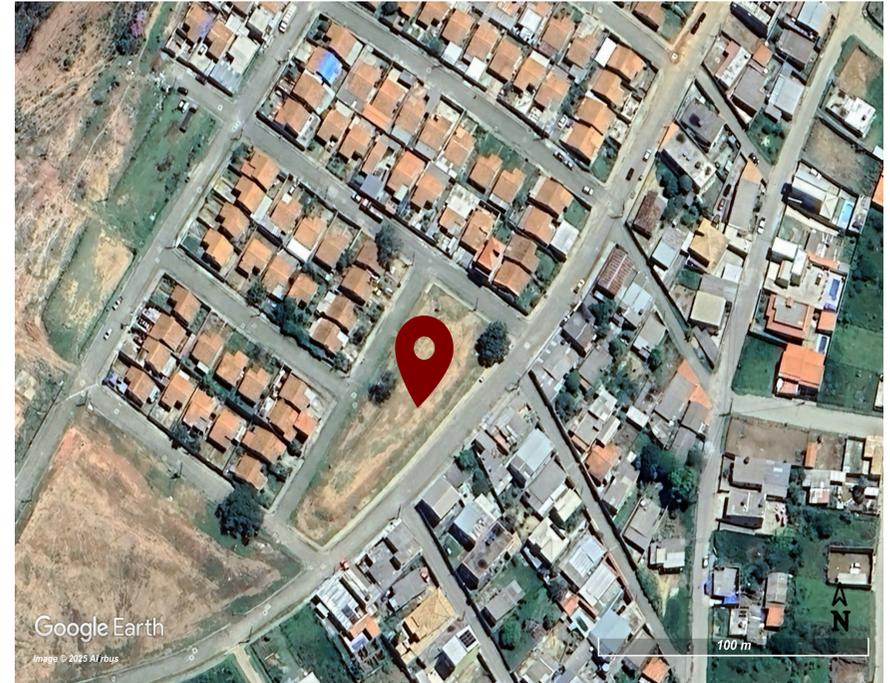
Ao continuar o percurso, chega-se até uma área vazia, que se encontra completamente abandonada e sendo utilizada pelos moradores como ponto de acúmulo de resíduos sólidos, onde são posteriormente queimados, foram percebidos diversos pontos de queimada no espaço (Figuras 34 e 35). No entanto, há coleta de lixo regularmente. Lá se situa um ponto de ônibus ao lado de alguns bancos, onde a partir do encontro com alguns moradores, foi relatado que quando este campo está limpo, é usado pelas crianças como espaço de lazer, relataram ainda a carência de espaços para isto, que possam ser utilizados pela comunidade.

Figura 34: Campo em situação de descaso e abandono.



Fonte: Acervo pessoal, 2025.

Figura 35: Área correspondente indicada no mapa.



Fonte: Google Earth, 2025 - Adaptado pela autora.

Um pouco mais à frente se encontram as últimas unidades que foram entregues em 2024 (Figura 36, 37, 38, 39, 40 e 41). Um dos aspectos que mais chama a atenção é a qualidade do espaço externo: não há qualquer tipo de tratamento de drenagem, paisagístico e de acessibilidade. O cotidiano revela que o espaço da área de serviço é de fato um problema, uma vez que as roupas são estendidas improvisadamente nos afastamentos entre as casas. Neste conjunto de unidades, não foram percebidas muitas modificações realizadas pelos moradores, o que provavelmente se deve a recente entrega das habitações, apenas uma casa se encontrava em processo de construção da ampliação prevista.

Figura 36: Últimas unidades entregues.



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

Figura 37: Últimas unidades entregues.



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

Figura 38: Residência com ampliação em construção.



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

Figura 39: Descaso com o tratamento do entorno do lote.



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

Figura 40: Descaso com o tratamento do entorno do lote.



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

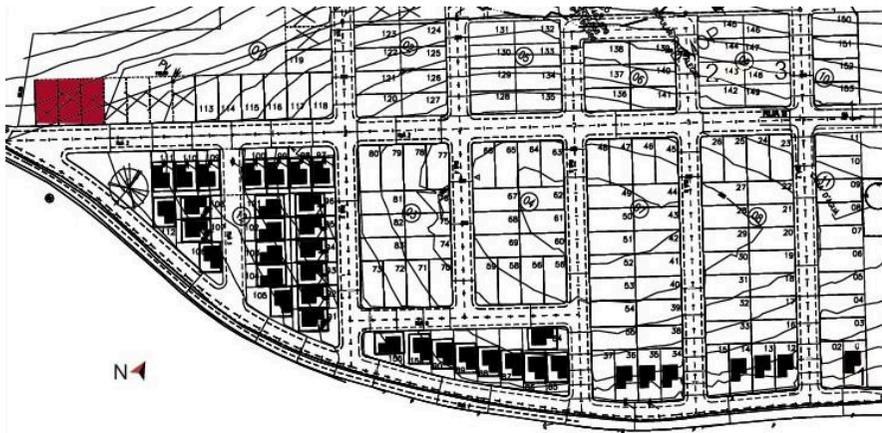
Figura 41: Descaso com o tratamento do entorno do lote.



Fonte: Acervo Giselle Mascarenhas, 2025.

As unidades mais próximas à torre de alta tensão (Figura 42) contam com modificações relacionadas à segurança: uma delas conta com câmeras de segurança na entrada da residência, outra conta com grades em todas as aberturas e uma outra era murada. Ao redor destas unidades o que se encontra é abandono, áreas tomadas pelo matagal, o que explica a aparente sensação de insegurança nos moradores das mesmas.

Figura 42: Indicação na planta das residências próximas à torre de alta tensão.



Fonte: SMDUH, PMOP. Adaptado pela autora.

Uma quadra à frente estão sendo realizadas obras de nivelamento do terreno para a construção de novas unidades. Dessa maneira, percebe-se que o maior objetivo é a entrega das unidades e apenas posteriormente, serão pensados e construídos os espaços públicos.

De modo geral, foi possível perceber o descaso existente em relação à qualidade do tratamento da implantação das próprias unidades e de um projeto que atenda as demandas dos beneficiários. Aspectos como inserção urbana e garantia de espaços públicos são deixados de lado pelo poder público. Durante a caminhada, notou-se pequena variedade e disponibilidade de comércios e serviços próximo ao conjunto, sendo mais presente a existência de pequenos mercados. Já na região próxima ao CAIC, é possível encontrar maior quantidade e variedade destes pontos, além de espaços públicos, como academia ao ar livre. De certa maneira, o conjunto aparenta estar esquecido pelo poder público, o espaço urbano não é colocado como ponto central e por isso, não existe vitalidade.

Em maio de 2024, foi aplicado um questionário aos moradores do Vila Alegre pela equipe de Serviço Social da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Prefeitura de Ouro Preto. Este questionário, denominado “Pós-Morada”, faz parte de uma etapa do processo do Projeto Técnico Social, uma parceria com a CEF. A empresa disponibilizou um roteiro de perguntas gerais a serem aplicadas, todavia foram adaptadas à comunidade em questão, a partir das pesquisas implementadas pela equipe de Serviço Social e do contato com os moradores do conjunto.

Este questionário foi aplicado pessoalmente nas residências e teve adesão de 51% do total de famílias. Em conversa com uma das assistentes sociais da equipe, foi apontada a dificuldade de alcançar todas as famílias do conjunto. A aplicação aconteceu em horário comercial, momento em que grande parte dos moradores estão fora de casa a trabalho, o que explica o engajamento obtido.

Além disso, destacou-se que a aplicação do questionário tornou-se necessária tanto pelas demandas apresentadas

pelos famílias à equipe, quanto pelo elevado índice de violência no conjunto.

A seguir, a partir do esquema de nuvem de palavras, aborda-se as questões mais relevantes para este estudo com base nas respostas obtidas neste questionário (Figuras 43, 44 e 45). Este método foi utilizado como uma estratégia didática para dar ênfase aos principais pontos mencionados nas respostas do questionário, bem como auxiliar na identificação rápida das palavras-chave.

Figura 43: Nuvem de palavras: O que mais gosta no Residencial?



Fonte: Aatoria própria

Figura 44: Nuvem de Palavras: O que menos gosta no Residencial?



Fonte: Aatoria própria.

Figura 45: Nuvem de palavras: Quais melhorias impactaram positivamente no cotidiano dos moradores?



Fonte: Autoria própria.

Para além das perguntas expostas nas nuvens de palavras, foi questionado se o morador(a) pensou em algum momento em se mudar do residencial, os que afirmaram que sim apontaram alguma das seguintes justificativas: a distância de famílias e amigos do local de moradia; problemas relacionados a falta de segurança e violência no conjunto; problemas com a própria vizinhança ou familiares (conflitos pessoais, perturbação sonora); distância entre o local de moradia e os locais de trabalho; tamanho da residência (pequeno para as necessidades da família) e dificuldade de se adequar ao modo de vida urbano, por ter se acostumado ao modo de vida rural. A maioria dos moradores morava anteriormente em áreas de risco ou estava dependente do auxílio moradia.

Ademais, 35 moradores (54,7% das respostas totais) relataram que os custos com deslocamento foram modificados, tendo sofrido aumento. E 45 (70,3% das respostas totais) afirmaram que os horários de ônibus são insuficientes para atender às necessidades dos moradores. Ainda, apenas 10 (15,6% das respostas totais) responderam que o tamanho da residência não é adequado.

Foi relatado a existência do projeto de uma pracinha, em frente às últimas casas entregues, juntamente com um ponto de apoio da Guarda Municipal. Ademais, existe também o projeto de um campinho de futebol. A execução destes espaços não está inserida no mesmo projeto de execução das uh's, então só seria realizado posteriormente a finalização destas.

Outrossim, o questionário foi utilizado para nortear as políticas de saneamento, coleta de lixo e mobilidade. Foi mencionado ainda as implicações trazidas pela implementação dos equipamentos públicos (Escola, CRAS, UBS), os quais aumentaram significativamente o fluxo do bairro, considerando que o mesmo não estava preparado para isto no quesito de infraestrutura.

No que se refere à organização das famílias, foi constituída uma Comissão de Acompanhamento de Obras, formada pelos próprios moradores, contando com: um representante das novas unidades, um das unidades antigas, um das unidades que ainda serão entregues e um do grupo do chamamento que não receberá moradia, mas participa do

processo de acompanhamento. O objetivo da comissão é encaminhar as demandas do residencial e das famílias à equipe de serviço social.

A equipe realiza uma ação no residencial uma vez no mês, há algum tempo atrás, as ações eram realizadas de 15 em 15 dias, todavia, precisaram ser reduzidas já que o corpo técnico se encontra sobrecarregado com outras demandas. Estas ações são geralmente reuniões com os moradores para discutir diversos assuntos: atualmente está sendo desenvolvido um projeto de catadores para estimular a geração de renda, há ainda o projeto de criação de horta comunitária ou individual e já ocorreram algumas reuniões sobre boas condutas, uma vez que os principais conflitos no residencial são de comportamento. Um fato importante a ser mencionado é que não existe um espaço físico adequado para a realização destas reuniões, elas acontecem geralmente debaixo da árvore, apenas quando são realizadas assembléias, utiliza-se o espaço da escola.

3.3. Percepções sobre o estudo de caso

Neste subcapítulo, é inserido o que foi possível concluir com este estudo de caso, a partir dos dados obtidos e das observações pontuadas nos subcapítulos anteriores. Para formular as conclusões acerca do projeto do conjunto e das unidades, utiliza-se como base alguns conceitos e critérios definidos na metodologia desenvolvida pelo grupo de pesquisa PROURB da FAU-UFRJ, condensadas no livro “Qualidade da Habitação de Interesse Social em Três Escalas: Análise do Programa Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro” (2017).

Em relação à uma escala maior, de inserção urbana, o conjunto se encontra em uma área que ainda está em fase de desenvolvimento e de constituição de uma nova centralidade. Portanto, é importante avaliar alguns critérios que caracterizam uma boa localização urbana. Neste sentido, no que diz respeito à educação e saúde, o bairro conta com uma infraestrutura relevante, apesar de alguns moradores solicitarem a presença de médicos especialistas na UBS,

quando questionados sobre melhorias que impactariam positivamente no questionário aplicado (explicitado no subcapítulo anterior). Todavia, não existe infraestrutura para além destes dois componentes, os moradores carecem de maneira significativa de estruturas de lazer, cultura e esporte, fundamentais na garantia da qualidade de vida.

Em relação à oferta de comércio, o bairro possui uma grande disponibilidade, apesar de não haver tanta variedade, o tipo de comércio mais presente é o de mercearia/mercado. Ainda assim, nas imediações do conjunto habitacional (Figura 20) não há oferta considerável, os moradores precisam se deslocar quando necessitam de outras demandas. Em uma área de centralidade é importante considerar também a oferta de empregos e de cursos técnicos ou profissionalizantes, o que não é observado no caso do Vila Alegre.

De modo geral, convém analisar estes fatores, uma vez que a localização na cidade na qual o conjunto está inserido, contribui para a reprodução da qualidade de vida dos moradores (Benetti, Peclly, Andreoli, 2017).

Em seguida, na escala do conjunto em si, a partir de alguns critérios adotados é possível avaliar a qualidade do projeto e das relações de continuidade ou ruptura que se estabelecem. Sendo assim, é importante garantir no conjunto habitacional “um tecido urbano intrincado e pleno de usos cruzados, evitando a especialização funcional” (Benetti, Peclly, Andreoli, 2017, p.116). A diversidade de usos desenvolve ambientes urbanos saudáveis e estimula espaços dinamizados a partir do fluxo de pessoas.

A implantação do Residencial Vila Alegre é realizada em um cenário monofuncional, residencial de baixa densidade e com usos e funções insuficientes para garantir uma dinâmica urbana viva. Nesta situação, não há espaço para atividades que ocupem os espaços residuais, a rua não é percebida como um espaço público e sim, um espaço vazio.

A diversidade também se ausenta quando observamos a repetição do projeto arquitetônico, adotando apenas uma tipologia, o que gera um padrão repetitivo e monótono de utilização do espaço. Tal fato provoca ainda “um padrão de

imobilidade morfológica e multiplicação repetitiva de edificações” (Benetti, Peclly, Andreoli, 2017).

Associado ao conceito de diversidade, está o conceito de flexibilidade, tão importante quanto a ser considerado na concepção de projeto. Com a previsão de área de expansão na planta arquitetônica do Residencial, adota-se uma certa flexibilidade, todavia, um tanto quanto limitada. Percebe-se a rigidez formal da solução estrutural e da unidade, composta de dois quartos, independente do tamanho da família. O projeto arquitetônico deve, principalmente, se adequar às singularidades de cada grupo de moradores e poder se modificar a partir das necessidades próprias dos mesmos.

Segundo Jan Gehl (1971 apud Benetti, Peclly, Andreoli, 2017, p.128) a estrutura física dos espaços reflete e sustenta os desejos da estrutura social do complexo habitacional. Desta maneira, os espaços de convivência são importantes para combater a rigidez espacial e permitir oportunidades de encontro, criando espaços de permanência e convivência, nos quais o morador se conecta com o movimento da rua. No caso do Residencial Vila Alegre, estes espaços não são

valorizados no projeto do empreendimento, já que não existem elementos físicos capazes de dar suporte para os movimentos da comunidade e configurar uma estrutura de sociabilidade.

A partir de tudo que foi elaborado, é possível concluir que o Residencial Vila Alegre é fruto de uma política habitacional que coloca como prioridade apenas a produção da própria unidade, sem considerar que o habitat em torno dela é essencial para garantir a reprodução de um modo de vida com qualidade e habitabilidade. Esta política é insuficiente para garantir o direito à moradia e o direito à cidade.

Ainda, considerando a quantidade de modificações realizadas pelos moradores, percebe-se a importância da garantia da participação popular em todas as fases do processo construtivo de unidades de habitação de interesse social:

Basta ver que é a aproximação do saber técnico e popular o que “salva” tanto o usuário - que poderá desfrutar de uma arquitetura mais adequada às suas condições de vida, já que “participou” do seu processo de concepção -, quanto o operário - que produzirá a boa arquitetura, com menos esforço e mais feliz -, salvando, assim, o próprio projeto (Carvalho, 2013, p. 76).

Para além das conclusões do projeto, é preciso avaliar aqui também a metodologia do questionário aplicado aos moradores do conjunto por meio do projeto “Pós-morada”, além de apontar indicações para uma metodologia alternativa. Para isto, é utilizado como base um referencial bibliográfico acerca de metodologias de Avaliação Pós-Ocupação (APO).

A APO é uma alternativa metodológica para avaliação de desempenho de ambientes construídos e um instrumento capaz de aferir, por realimentação, os erros e acertos encontrados no objeto de estudo avaliado a partir do ponto de vista dos usuários (Lay; Reis, 1994, p.29 apud Andrade, 2007, p.45).

A APO se torna relevante, principalmente, quando se adota nos conjuntos habitacionais soluções urbanísticas, construtivas e arquitetônicas repetitivas e em ampla escala, os quais vão atender uma população heterogênea, com distintos repertórios culturais, hábitos e atitudes (Andrade, 2007).

Como apontado no subcapítulo anterior, uma das características mais notáveis no pós-ocupação no Residencial são as modificações realizadas pelos moradores nas unidades. Sendo assim, propõe-se a realização de um

levantamento cadastral das unidades habitacionais alteradas construtivamente, com o intuito de identificar a tendência de adequação dos espaços, a maneira como estão sendo utilizados e como estão acontecendo os arranjos, para que se possa comparar o resultado pós-intervenção em relação à proposta de projeto original (Andrade, 2007).

Como as modificações são realizadas sem qualquer tipo de assessoria técnica, elas podem comprometer aspectos como ventilação, iluminação, acessibilidade e aproveitamento adequado dos espaços. Portanto, para garantir que tais intervenções estejam de acordo com princípios de qualidade habitacional e de habitabilidade, é importante propor que o programa habitacional municipal disponibilize projetos com sugestões de ampliações verticais e horizontais, com diferentes possibilidades e estabeleça critérios para as ampliações, no que tange a apropriação indevida de áreas públicas e áreas de recuo. Ainda, é preciso promover orientações aos moradores quanto às intervenções construtivas, clarificando a importância de aproveitar a iluminação e ventilação natural para garantir o conforto, de

garantir as dimensões mínimas dos ambientes e a melhor distribuição dos espaços (Andrade, 2007).

De volta à metodologia aplicada pela equipe de serviço social no Residencial Vila Alegre, utilizou-se apenas um método de coleta de dados, o questionário. As pesquisas que se baseiam apenas em uma técnica de coleta de informações, tendem a apresentar resultados questionáveis, uma vez que todos os métodos têm aspectos positivos e negativos (Marans e Ahrentzen, 1987 apud Villa, Saramago, Garcia, 2016, p.48). Desta maneira, para os complexos problemas de pesquisa e aplicações na área do ambiente-comportamento serem compreendidos, propõe-se a utilização de métodos quantitativos e qualitativos, o que convencionalmente é chamado de múltiplos métodos (Villa, 2013 apud Villa, Saramago, Garcia, 2016, p.48).

A utilização de diferentes métodos na APO se fundamenta na possibilidade de coleta de diferentes tipos de dados, o que permite contrabalançar os possíveis desvios dos resultados. Ademais, propõe-se ainda, a utilização de metodologias de avaliação com abordagens não convencionais, as quais

levem em consideração outros componentes para além da avaliação física do ambiente construído, considerando as diferentes percepções das características que interferem no comportamento dos usuários (Villa e Ornstein, 2013 apud Villa, Saramago, Garcia, 2016, p.11).

Neste sentido, é imprescindível apontar as contribuições oferecidas pelo livro “Observando a qualidade do lugar: procedimentos para a avaliação pós-ocupação” desenvolvido dentro do Programa de Pós-Graduação da FAU/UFRJ. Esta publicação, além de condensar diversos métodos alternativos de APO, apresenta o conceito de abordagem experiencial, na qual “o observador se transforma em sujeito ou protagonista de uma experiência produzida no processo de interação com o ambiente e com seus usuários” (Rheingantz, Azevedo, Brasileiro, Alcantara, Queiroz, 2009).

Por fim, foi relatado pela assistente social a dificuldade de engajamento das famílias do Residencial Vila Alegre para responderem ao questionário, sendo extremamente comum nestes casos a rejeição à participação em pesquisas de opinião e de satisfação. No entanto, Villa, Saramago e Garcia

(2016) relatam um aumento da participação da população ao tomarem conhecimento de que a pesquisa é um instrumento de modificação e qualificação do espaço. Destarte, o interesse dos moradores está intrinsecamente ligado ao desejo de melhorias no ambiente que estão inseridos (Villa, Saramago, Garcia, 2016).

Diante das considerações propostas e análises realizadas, ficam estabelecidos apontamentos metodológicos mais abrangentes e coerentes ao avaliar a relação entre o usuário e o ambiente no conjunto habitacional, podendo ser aplicadas em futuros projetos de APO por parte do poder público municipal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por intermédio da pesquisa empreendida, este trabalho se propôs a compreender a produção do conjunto habitacional a partir de todo o contexto que o envolve, neste caso, com recorte para as relações urbanas consolidadas no Residencial Vila Alegre, um empreendimento significativo para a política habitacional local, que passou por diversas fases desde o início de sua implementação até os dias atuais.

Foi pretendido inicialmente, com o intuito de entender a lógica da constituição das políticas e programas habitacionais, estudar referências bibliográficas neste sentido. Bem como, o estudo dos movimentos populares no que tange a luta pelo direito à moradia, de modo a compreender a importância e avanço destes na consolidação de tais políticas. Posteriormente, foi preciso entender esta mesma lógica na escala do município, desta maneira, pretendeu-se realizar um estudo das legislações vigentes e referencial bibliográfico.

Neste trabalho, o objetivo foi compreender como o Residencial Vila Alegre se relaciona com o contexto urbano

em que está inserido. Tal relação foi avaliada por meio da lógica formal (estudo das legislações municipais, da estrutura do programa que o abrange, do projeto técnico, do questionário aplicado no processo de pós-morar), como também, por meio da percepção visual decorrente da visita de campo.

Foi importante observar o processo de consolidação do conjunto no intuito de perceber como o ambiente se adequa ao usuário e as modificações resultantes desta interação. Neste sentido, o questionário aplicado aos moradores pela equipe de Serviço Social elucidou as percepções e necessidades das famílias sobre o local de moradia.

Ao levantar os dados sobre o Residencial Vila Alegre e principalmente sobre o questionário supracitado, definiu-se um outro ponto crucial no trabalho: entender a metodologia desta aplicação, seus pontos negativos e positivos e a partir do estudo de referencial bibliográfico, apontar indicações de métodos alternativos de Avaliação Pós-Ocupação, para que se constitua uma pesquisa mais estruturada.

Considerando os resultados obtidos ao longo do processo, entende-se que os objetivos do trabalho foram alcançados. A pesquisa teve uma grande importância pessoal, uma vez que foi possível aproximar questões extremamente relevantes, que se dão para além da escala municipal e enriqueceu não só a trajetória acadêmica, como também, a própria trajetória de vida.

Por fim, espera-se que este trabalho possa contribuir para uma avaliação qualitativa da política e do conjunto habitacional, criando bases para metodologias alternativas e pesquisas futuras. É imprescindível que o direito à moradia e à cidade estejam sempre em foco.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (ed.). **Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, 2002. Coletânea Habitare/FINEP, v. 1.
- ALVES, Rosemary de Paula. **Do território, às minas e um horizonte de exploração**: Análise do programa “Um Teto É Tudo” desenvolvido pela política de habitação na cidade de Ouro Preto - MG. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Serviço Social) - Universidade Federal de Ouro Preto, Minas Gerais, 2021.
- AMORE, Caio Santo. **Lupa e telescópio**: o mutirão em foco. São Paulo, anos 90 e atualidade. 2005. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.
- ANDRADE, Karla Eugênia de Souza. Avaliação pós-ocupação de conjuntos habitacionais populares implantados pelo Programa Viver Melhor no Candeal Pequeno. **Cadernos PPG-AU/UFBA**, Salvador, n. 6, p. 39-52, 2007.
- CHEROBYN, Salete Fany. **Estimativa de erosão e sua relação com os diferentes mecanismos erosivos atuantes**: Estudo da voçoroca Vila Alegre. 2012. Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2012.
- BENETTI, P. C.; PECLY, M. L.; ANDREOLI, M. C. **Qualidade Da Habitação De Interesse Social em Três Escalas: Análise do Programa Minha Casa Minha Vida no Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Rio Books. UFRJ. PROURB, 2017.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria** - 6ª ed.- São Paulo: Estação Liberdade, 2011.
- CRB ARQUITETOS. **PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social – Ouro Preto – MG. Etapa 2 - Diagnóstico**. Ouro Preto, 2012.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos.** São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FERREIRA, Pollyana Castro. **Lar e luta:** A ocupação Chico Rei II no contexto da luta por moradia em Ouro Preto - Minas Gerais. 2024. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade Federal de Ouro Preto, Mariana, 2024.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. **Habitação a contrapelo:** as estratégias de produção do urbano dos movimentos populares durante o Estado Democrático Popular. 2018. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

LUZ, Maria Carla de Souza Viana da. **Um teto é tudo? Análise do acesso à moradia digna através da implantação do programa 'Um Teto É Tudo' no bairro**

Taquaral, em Ouro Preto - MG. 2024. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2024.

MASCARENHAS, Giselle Oliveira. **Outros canteiros:** possibilidades e limites da produção de moradias por autogestão de Belo Horizonte. 2022. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2022.

NOGUEIRA, Rodrigo da Cunha. **Habitar em risco:** Racismo ambiental e urbano na Serra de Ouro Preto - MG. 2024. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2024.

OLIVEIRA, Viviane Fernanda de. Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: mudanças e permanências na política habitacional. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 15, n. 50, p. 36–53, jun. 2014.

OURO PRETO. **Decreto nº 6.523 de 21 de junho de 2022.** Regulamenta a concessão do auxílio moradia instituído pela Lei Municipal nº 264, de 13 de julho de 2006, que dispõe sobre o apoio emergencial à moradia e dá outras providências. [S./], 21 jun. 2006. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Decreto nº 7.064 de 03 de agosto de 2023.** Regulamenta o Chamamento Público para definição da ordem de prioridade para doação das 59 moradias populares situadas no bairro Vila Alegre, no distrito de Cachoeira do Campo, no município de Ouro Preto. [S./], 03 ago. 2023. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei Complementar nº 01 de 1996.** Institui o Plano Diretor do Município de Ouro Preto e dá outras providências. [S./], 1996. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei Complementar nº 222 de 11 de abril de 2023.** Cria o cargo de Mobilizador Social da Política de Habitação de Interesse Social para compor a equipe

multidisciplinar de trabalho prevista na Lei Municipal nº 1.328, de 03 de janeiro de 2023, que estabelece a política de habitação de interesse social do Município de Ouro Preto. [S./], 11 abr. 2023. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei Complementar nº 29 de 28 de dezembro de 2006.** Estabelece o Plano Diretor do Município de Ouro Preto. [S./], 28 dez. 2006. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 163 de 11 de julho de 1980.** Isenta a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB/MG, de Tributos Municipais incidentes sobre terrenos e construções integrantes de Conjuntos Habitacionais do seu interesse. [S./], 11 jul. 1980. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 1.328 de 03 de janeiro de 2023.** Estabelece a política de habitação de interesse social do Município de Ouro Preto. [S./], 03 jan. 2023. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 262 de 29 de setembro de 1982.** Dispensá de Alvará de Construção, Baixa e Habite-se de Construção, Imóveis Residenciais Financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação, em convênio PRODECOM/ ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS, deste município. [S./], 29 set. 1982. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 264, de 13 de julho de 2006.** Dispõe o projeto de apoio emergencial à moradia e dá outras providências. [S. /], 13 jul. 2006. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 357 de 06 de setembro de 2007.** Cria o Conselho Municipal de Habitação. [S./], 06 set. 2007. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 35 de 25 de setembro de 1997.** Cria o Fundo Municipal de Habitação e dá outras providências. [S./], 25 set. 1997. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 41 de 03 de junho de 2005.** Institui prioridade para os(as) idosos(as) na aquisição de moradia própria nos Programas Habitacionais do Município e dá outras providências. [S./], 03 jun. 2005. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 57 de 10 de dezembro de 1990.** Dispõe sobre as diretrizes básicas do Plano Diretor do município de Ouro Preto e dá outras providências. [S./], 10 dez. 1990. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 610 de 29 de novembro de 2010.** Cria o Serviço Municipal de Engenharia e Arquitetura Pública que assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e o acompanhamento da construção de habitação de interesse social. [S./], 29 nov. 2010. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

OURO PRETO. **Lei nº 879 de 17 de dezembro de 2013.** Dispõe sobre o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social/ SMHIS; cria o Fundo Municipal de Habitação de

Interesse Social/FMHIS e institui o Conselho Municipal de Habitação/CMH. [S.l.], 17 dez. 2013. Disponível em: <https://cmop.mg.gov.br/leis/>. Acesso em junho, 2025.

PESSOA, Luiz. BNH: perspectiva histórica da edificação de conjuntos habitacionais. **Temporalidades – Revista de História**, ISSN 1984-6150, Edição 34, v. 12, n. 3, setembro/dezembro, 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO (MG). **Processo de revisão do Plano Diretor e legislação complementar do Município de Ouro Preto: Etapa II – Leitura técnica. Produto 3: Relatório de leitura técnica. Volume 2: Aspectos sociais e demográficos; aspectos econômicos; mobilidade; patrimônio cultural; uso e ocupação do solo; habitação; turismo.** Ouro Preto: Fundação Gorceix, jun. 2024. Revisto em nov. 2024.

SANVITTO, Maria Luiza. Conjunto Habitacional BNH: registro de um exemplar. **Docomomo Brasil**. Brasília, junho.2011.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras

e capital financeiro. 2010. Tese (Doutorado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, Tais Mille Souza. **Praça comunitária de Vila Alegre:** Projeto de um espaço livre de uso público para a nova centralidade urbana de Cachoeira do Campo. 2024. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2024.

TEIXEIRA, Ricardo. **Uma conjuntura de aparências:** a não construção de um sistema municipal de planejamento urbano em Ouro Preto. 2015. 260 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.

VASCONCELLOS, S. de. **Vila Rica: formação e desenvolvimento - Residências.** Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Cultura – Instituto Nacional do Livro, 1956.

VILLA, Simone Barbosa; SARAMAGO, Rita de Cássia Pereira; GARCIA, Lucianne Casasanta. **Desenvolvimento de metodologia de avaliação pós-ocupação do Programa Minha Casa Minha Vida: aspectos funcionais, comportamentais e ambientais.** Brasília: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA, 2016.

RHEINGANTZ, Paulo A.; AZEVEDO, Giselle; BRASILEIRO, Alice; ALCANTARA, Denise de; QUEIROZ, Mônica. **Observando a Qualidade do Lugar: procedimentos para a avaliação pós-ocupação.** Rio de Janeiro: PROARQ/FAU-UFRJ, 2009.