



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



LUANA CAMILLE EVANGELISTA SILVA

ALÉM DO TETO: O PÓS-OCUPAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL VILA
ALEGRE EM OURO PRETO - MG

Ouro Preto

2025

LUANA CAMILLE EVANGELISTA SILVA

ALÉM DO TETO

O PÓS-OCUPAÇÃO DO CONJUNTO HABITACIONAL “VILA ALEGRE” EM OURO
PRETO - MG

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo Da Universidade Federal de Ouro Preto, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof. Dra. Giselle Oliveira Mascarenhas

Coorientador: Prof. Dr. Guilherme Ferreira de Arruda

Ouro Preto

2025



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
REITORIA
ESCOLA DE MINAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



FOLHA DE APROVAÇÃO

Luana Camille Evangelista Silva

Além do Teto: O Pós-ocupação do Conjunto Habitacional Vila Alegre em Ouro Preto- MG

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

Aprovada em 23 de fevereiro de 2026

Membros da banca

Dra. Giselle Oliveira Mascarenhas - Orientadora - Universidade Federal de Ouro Preto
Dr. Guilherme Ferreira de Arruda- Coorientador - Universidade Federal de Ouro Preto
Dr. Alexandre Mesquita Silva Bomfim - Universidade Federal de Ouro Preto
Ma. Marcela Rosenberg Figueiredo - Universidade Federal de Minas Gerais

Giselle Oliveira Mascarenhas, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 28/05/2026



Documento assinado eletronicamente por **Giselle Oliveira Mascarenhas, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 28/05/2026, às 11:24, 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 **1115915** e o código CRC **C3557FDB**.

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, a quem dedico todas as minhas conquistas, pois sempre lutou sozinha para que elas se tornassem realidade. Aos meus tios, meu pai e meu avô, que me mostraram desde cedo que a arquitetura também se faz no cotidiano, além do que aprendemos na faculdade.

Aos meus irmãos de coração, Gil e Fernanda, que estiveram ao meu lado em cada choro, cada suspiro e me aplaudiram alto em cada vitória. Aos meus amigos da arquitetura, em especial Carla, Ellen e Victor, cuja parceria na graduação foi imprescindível para que eu chegasse até aqui.

Aos meus orientadores, Giselle Mascarenhas e Guilherme Arruda, que além de me dar todo o suporte na construção desse trabalho, me ajudaram a enxergar um caminho que eu acredito dentro do universo da Arquitetura e Urbanismo. À Prof. Karine Carneiro, cujas avaliações contribuíram amplamente na melhoria deste trabalho.

Aos colegas do mutirão, que ajudaram em força de trabalho, mas também em olhar e sensibilidade.

Agradeço, principalmente, às moradoras do Vila Alegre, que nos receberam com tanto carinho e nos permitiram contar sua história.

E, por fim, à todas as políticas de incentivo à educação que me trouxeram até aqui. Em especial, a OBMEP, que me mostrou desde criança que a educação é o caminho para sonhar mais alto.

RESUMO

O trabalho analisa a produção habitacional de interesse social em Ouro Preto a partir do estudo do programa municipal Um Teto é Tudo e do conjunto habitacional Vila Alegre, localizado no distrito de Cachoeira do Campo, com foco na etapa de pós-morada. Parte-se do reconhecimento do déficit habitacional brasileiro e, em particular, do quadro crítico do município, marcado pela presença significativa de moradias em área de risco, altos valores de aluguel e insuficiência das políticas locais frente às metas estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social. Nesse contexto, o objetivo central é discutir em que medida a política municipal e o conjunto Vila Alegre respondem ao direito à moradia digna, indo além da simples entrega de unidades, por meio da elaboração de uma metodologia de Avaliação Pós-Ocupação (APO) adequada à realidade local. A matriz metodológica proposta busca, assim, qualificar o monitoramento do programa e subsidiar diretrizes que incorporem a experiência dos moradores, a fim de contribuir para políticas de habitação de interesse social mais contínuas, participativas e sensíveis à realidade de Ouro Preto.

Palavras chave: Habitação de Interesse Social; Um Teto é Tudo; Vila Alegre; Cachoeira do Campo; Moradia digna

ABSTRACT

The work analyzes the production of social housing in Ouro Preto based on the study of the municipal program Um Teto é Tudo and the Vila Alegre housing estate, located in the district of Cachoeira do Campo, with a focus on the post-occupation stage. It starts from the recognition of the Brazilian housing deficit and, in particular, of the critical situation of the municipality, marked by the significant presence of dwellings in risk areas, high rental prices, and the insufficiency of local policies in relation to the goals established in the Local Social Housing Plan. In this context, the central objective is to discuss to what extent the municipal policy and the Vila Alegre estate respond to the right to adequate housing, going beyond the mere delivery of units, through the development of a Post-Occupancy Evaluation (POE) methodology suited to the local reality. The proposed methodological framework thus seeks to improve the monitoring of the program and support guidelines that incorporate residents' experience, in order to contribute to social housing policies that are more continuous, participatory, and sensitive to the reality of Ouro Preto.

Keywords: Social Housing; Um Teto é Tudo; Vila Alegre; Cachoeira do Campo; Dignified Housing

LISTA DE FIGURAS

Imagens 1 e 2: Exemplos de casas que foram desocupadas devido ao Alto Risco	10
Imagem 3: Gráfico do aumento do preço médio de aluguel por quarto no distrito sede.....	11
Imagem 4: Novas unidades habitacionais construídas no bairro Vila Alegre, entregues em 2025.....	13
Imagem 5: Comparação de edificações localizadas na Rua 13 em 2019 e 2024.....	14
Imagem 6: Ciclo do edifício e o papel da avaliação pós-ocupação.....	18
Imagens 7 e 8: Postagens a respeito do assunto nas redes sociais de Nikolas Ferreira e Renan Santos, um dos fundadores do MBL, na rede social “X”	27
Imagem 9: Plantas, implantação, fachada e corte transversal do projeto das casas cubo, contando com um ambiente integrado de sala, cozinha e serviço no primeiro pavimento, dois quartos, um banheiro e uma pequena varanda no segundo pavimento.....	25
Imagem 10: Mapa que demonstra a sobreposição entre ZEIS e áreas de risco no distrito sede de Ouro Preto.....	29
Imagem 11: Matéria publicada no website da Prefeitura Municipal de Ouro Preto sobre o retorno do programa “Um Teto é Tudo”.....	36
Imagem 12: Tipologia habitacional empregada pelo programa “Um Teto É Tudo” no conjunto Alto do Beleza.....	39
Imagem 13: Tipologia habitacional empregada pelo programa “Um Teto É Tudo”	40
Imagem 14: Tabela de investimentos em habitação de 2009 a 2012.....	41
Imagem 15: Tabela de estimativa de composição dos investimentos municipais de 2013 a 2023 estabelecidos pelo plano de ação do PLHIS.....	42
Imagem 16: Localização dos conjuntos em Cachoeira do Campo.....	48
Imagem 17: Variação da distribuição da população de Ouro Preto por distrito.....	50
Imagem 18: Evolução da Infraestrutura Urbana no Distrito de Cachoeira do Campo.....	51
Imagens 19 e 20: Jardins Street Mall e Pátio Vivenda.....	52
Imagem 21: Voçoroca localizada nas proximidades do bairro Residencial Dom Bosco, em Cachoeira do Campo.....	53
Imagens 22 e 23: Horários das duas linhas de transporte público que atendem o interior do distrito, ambas passando pelo bairro Vila Alegre.....	54
Imagem 24: Evolução urbana do bairro Vila Alegre de 2006 a 2015.....	56
Imagem 25: Localização do conjunto Vila Alegre e equipamentos públicos próximos.....	57
Imagem 26: Áreas livres no bairro Vila Alegre.....	58
Imagem 27: Mapa de Zoneamento de Cachoeira do Campo.....	59
Imagens 28 e 29: Anúncios de lotes à venda nos lot. Parque da Lagoa e Alta Vila.....	60
Imagem 30: Foto de satélite do loteamento Parque da Lagoa.....	61
Imagem 31: Anúncio de casa popular geminada a venda no bairro Vila Alegre.....	62

Imagem 32: Planta baixa e implantação da edificação.....	62
Imagem 33: Planta do loteamento do conjunto habitacional Vila Alegre.....	63
Imagem 34: Divisão do conjunto habitacional em etapas de construção.....	64
Imagens 35 e 36: Plantas das edificações do programa.....	65
Imagem 37: Quantidade de moradores por família.....	68
Imagem 38: Relação de palavras mais citadas pelos moradores na pesquisa.....	68
Imagem 39: Relação de palavras mais citadas pelos moradores na pesquisa.....	69
Imagem 40: Respostas dos moradores relacionadas ao projeto das habitações.....	69
Imagem 41: Respostas dos moradores mostrando contradição.....	71
Imagem 42: Matriz de avaliação para o Vila Alegre.....	76
Imagens 43 e 44: Ampliação prevista pela prefeitura em duas edificações do conjunto.....	75
Imagem 45: Ampliação de uma das edificações do conjunto, maior do que a prevista, dando espaço a um pequeno comércio.....	76
Imagens 46 e 47: Ampliação nos fundos de três habitações do conjunto.....	77
Imagens 48 e 49: Exemplos de implantação com diferença de nível em relação à rua, sem e com modificações.....	77
Imagens 50 a 52: Exemplos de edificações com grandes modificações.....	78
Imagens 53 e 54: Panfleto de divulgação da reunião e imagem dos na reunião.....	80
Imagem 55: Panfleto de divulgação da reunião.....	81
Imagem 56: Roda de conversa no Vila Alegre no dia 08/11/2025.....	82
Imagem 57: Planta do loteamento do conjunto Vila Alegre.....	87
Imagem 58: Ficha de tópicos para levantamento de modificações.....	88
Imagens 59 a 61: Exemplo de registro fotográfico para levantamento de modificações.....	88
Imagens 62: Exemplo de preenchimento da ficha de levantamento.....	89

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO	15
2.1 METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO	17
2.1.1 Walkthrough	17
2.1.2 Questionários estruturados	18
2.1.3 Entrevistas semiestruturadas/abertas	19
2.1.4 Grupo focal	19
2.1.5 Observações sistemáticas e registros comportamentais	20
2.1.6 Levantamentos arquitetônicos e medições de desempenho ambiental	21
2.2 A APO COMO INSTRUMENTO DE QUALIFICAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS	21
3.1. Linha do tempo do programa “Um Teto é Tudo”	34
3.2. Problemas e contradições	42
4. O CONJUNTO HABITACIONAL VILA ALEGRE	45
4.1 O DISTRITO DE CACHOEIRA DO CAMPO	45
4. 2. O BAIRRO VILA ALEGRE	51
4. 3. O PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL	59
5. A APO DA PREFEITURA	63
6. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DO PÓS-MORADA DO VILA ALEGRE	68
6.1. VISITA INICIAL EXPLORATÓRIA	69
6.2 RODA DE CONVERSA INICIAL	74
6.3. LEVANTAMENTO DE MODIFICAÇÕES E WALKTHROUGH	81
6.4. GRUPOS FOCALIS	85
6.5. ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS E DIRETRIZES PÓS-OCUPAÇÃO	86
7. CONSIDERAÇÕES FINAIS	87

1. INTRODUÇÃO

“[A casa] representa tudo para mim. É uma conquista nossa, depois de tanto tempo esperando, agora vemos o resultado de toda a luta” (Prefeitura de Ouro Preto, 2025). A fala de Jennifer Ayles, uma das beneficiárias do programa “Um Teto é Tudo”, de Ouro Preto, reflete a importância das políticas habitacionais num cenário de déficit. O que, para alguns governos, pode parecer uma política de menor relevância quando comparada a áreas como saúde e educação que atendem a um público mais amplo, representa, para famílias sem acesso à moradia digna, uma transformação profunda e definitiva em suas vidas.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2024), o conceito de déficit habitacional abrange não apenas a ausência total de moradia, mas também situações em que as famílias vivem em condições precárias — como em áreas de risco ou em habitações em estado de coabitação¹ —, bem como aquelas cuja renda mensal de até três salários mínimos é comprometida em mais de 30% com o pagamento de aluguel, caracterizando o chamado ‘ônus excessivo’. De acordo com a última Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) de 2022, há 6.215.313 domicílios em déficit habitacional no Brasil, o que corresponde a 8,3% dos domicílios particulares. O levantamento indica que o principal fator que compõe esse déficit é o ônus excessivo do aluguel, responsável por mais da metade dos casos registrados.

O déficit habitacional brasileiro é um dos principais desafios sociais do país. Em relação a 2019, ele cresceu 4,2%, atingindo principalmente famílias de baixa renda, sobretudo, aquelas chefiadas por mulheres e pessoas pretas ou pardas.(Fundação João Pinheiro, 2022).

Como resposta ao problema, tanto o governo federal quanto governos locais desenvolvem políticas públicas de habitação social, com iniciativas como o “Minha Casa Minha Vida” (MCMV), implantado em 2009, e que tem sido a principal ferramenta de enfrentamento do problema no Brasil.

¹ De acordo com a Fundação João Pinheiro, a coabitação se caracteriza por “onde há a presença de ao menos um núcleo domiciliar secundário e onde também ocorra adensamento de mais de dois moradores por dormitório.” (FJP, 2022)

No entanto, nenhuma delas pode ser considerada uma solução definitiva para o déficit habitacional do país. O MCMV, por exemplo, mesmo apresentando avanços, ainda é alvo de críticas, principalmente em relação à versão vigente até 2022², naquilo que se relaciona à baixa qualidade arquitetônica e urbanística (Amore e Cardoso, 2018, p.2). Além disso, outra crítica importante ao programa é a localização em áreas afastadas da cidade, conforme exposto por Raquel Rolnik, no livro “Guerra dos Lugares” (2015):

A construção de grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas onde a terra é mais barata – forma de provisão habitacional predominante ao longo de décadas – contribuiu substancialmente para impulsionar o espraiamento urbano, a proliferação de um padrão urbanístico monofuncional e o estabelecimento de uma divisão territorial entre ricos e pobres. Apesar dos muitos bilhões de reais em subsídios públicos, o programa MCMV não impacta a segregação urbana existente. Pelo contrário, apenas a reforça. (Rolnik, 2015, p. 298)

No cenário local de Ouro Preto, a situação não é diferente. Na cidade, cuja população estimada é de 77.601 (setenta e sete mil, seiscentas e uma) pessoas (IBGE, 2024), o déficit habitacional no ano de 2024 corresponde a 8.785 (oito mil, setecentos e oitenta e cinco) famílias (Fundação Gorceix, 2024). Considerando que o valor médio de pessoas por família no Brasil, de acordo com o censo de 2022, é de 2,8 pessoas por família, o município possui cerca de 27.715 (vinte e sete mil, setecentos e quinze) pessoas em déficit habitacional, correspondendo a 31,60% da população (Mutirão, 2025).

Uma das razões para esse contexto alarmante é o alto número de moradias em situação de risco geológico na cidade. De acordo com o Serviço Geológico do Brasil (SGB), Ouro Preto tem 313 setores de risco alto ou muito alto. Nestes setores, são 1.567 moradias, com número estimado de 6.524 moradores.

Importante contextualizar que o crescimento urbano da cidade, a partir da década de 1950, expandiu-se em direção às encostas da Serra de Ouro Preto, uma vez que o núcleo histórico e seu entorno já se encontravam ocupados (Oliveira et

² A lei teve a redação alterada em 2023, a fim de aumentar subsídios, reduzir juros (a partir de 4% a.a.) e elevar o teto dos imóveis, pela Lei 14.620/2023 (Brasil, 2023).

al., 2015). Como consequência, uma parcela significativa da população de baixa renda passou a residir em áreas suscetíveis a riscos geológicos

Além disso, há também uma sobreposição entre as áreas de risco e as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) 1 — ou seja, áreas de habitação social já consolidadas — no zoneamento do município. Na prática, o próprio poder público destina para a população de baixa renda regiões que coincidem, parcial ou integralmente, com áreas vulneráveis.

Além da ameaça geotécnica, grande parte dessas edificações apresenta baixa qualidade construtiva, o que aumenta o potencial de dano às edificações (Xavier, 2023), como é possível ver nas imagens 1 e 2 abaixo. Esse cenário se dá, principalmente, num contexto marcado pelas práticas de autoprodução e autoconstrução, aliados à ausência de assistência técnica, o custo elevado dos materiais, a informalidade fundiária, insuficiência de políticas públicas contínuas de apoio à melhoria habitacional, entre outras questões estruturais. Esses fatores contribuem para o alto número de domicílios em situação de inadequação, que correspondem à 3.520 unidades (Fundação Gorceix, 2024).



Imagens 1 e 2: Exemplos de casas que foram desocupadas devido ao Alto Risco nos bairros Taquaral e Piedade. Fonte: Fundação Gorceix (2024)

Ademais, assim como o restante do contexto nacional, o município enfrenta altos preços de aluguéis, impulsionados pelo crescimento das ofertas de locação temporária e uma baixa oferta de moradias e lotes vagos no distrito sede (Fundação Gorceix, 2024). De acordo com dados levantados pelo grupo Mutirão

em 2024 e 2025, de 2018 a 2025, os preços médios dos alugueis por quarto no distrito sede da cidade aumentaram 138%, como é possível observar no gráfico abaixo. Esse aumento pode estar relacionado ao crescimento dos alugueis de curta duração, como a plataforma Airbnb, que também cresceu mais de 100% de 2021 a 2024, e hoje conta com mais de 1.300 anúncios na cidade (Mutirão, 2024).

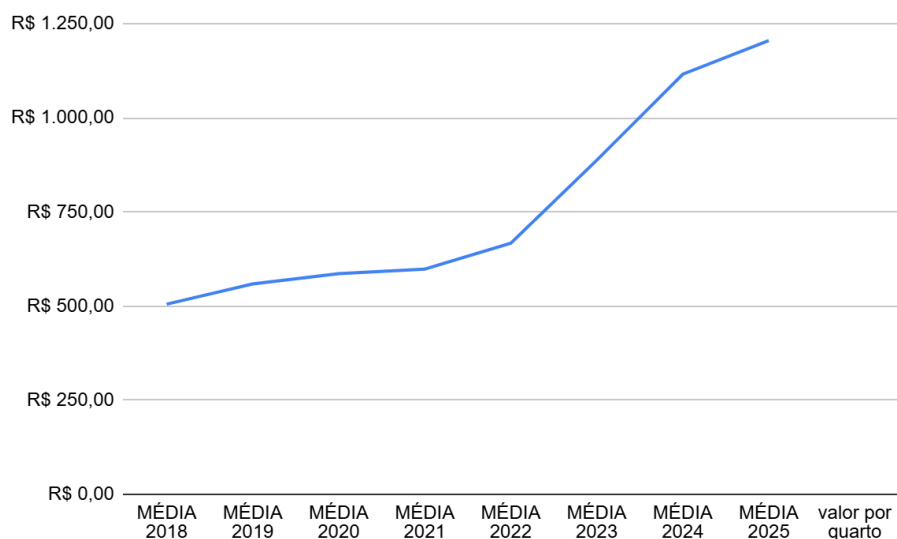


Imagem 3: Gráfico do aumento do preço médio de aluguel por quarto no distrito sede de Ouro Preto. Fonte: Grupo Mutirão: Pesquisa e Extensão Sócio-Espacial, 2025

Como medida de enfrentamento ao déficit habitacional, o poder público municipal criou o programa “Um Teto É Tudo”, voltado a garantir acesso à moradia digna para a população de Ouro Preto. Instituído pela Lei nº 264, de 2006, durante o governo do prefeito Ângelo Oswaldo de Araújo Santos, o programa teve início como uma ação assistencial voltada a famílias em situação de risco, por meio da concessão de aluguel social. Durante os anos, o programa passou a incorporar outras ações, especialmente a construção de moradias populares nos distritos de Cachoeira do Campo e Antônio Pereira. Porém, as ações ao longo dos anos não foram constantes, por exemplo, entre 2020 e 2023, o programa ficou paralisado, retomado apenas após demanda popular.

Após o reinício do programa, a construção de habitações foi continuada no conjunto Vila Alegre, em Cachoeira do Campo. As novas unidades habitacionais seguem o exato mesmo padrão daquelas entregues em 2016, sem uma revisão e atualização do projeto. Não houve, entretanto, uma avaliação das primeiras casas

entregues antes da construção de novas, seguindo o mesmo projeto, como é possível ver na imagem abaixo.



Imagem 4: Novas unidades habitacionais construídas no bairro Vila Alegre, entregues em 2025. No canto esquerdo da imagem, é possível ver uma das habitações entregues anteriormente, com modificações e ampliações. Fonte: Jornal O Espeto (2025)

No entanto, famílias beneficiárias do programa relatam que as edificações têm problemas e que não houve vistoria ou um acompanhamento da prefeitura em relação às habitações em si após a entrega. É possível observar, também, que várias das casas entregues em 2016 já contam com modificações e ampliações em relação às casas originais, como é possível observar na imagem 5 abaixo.

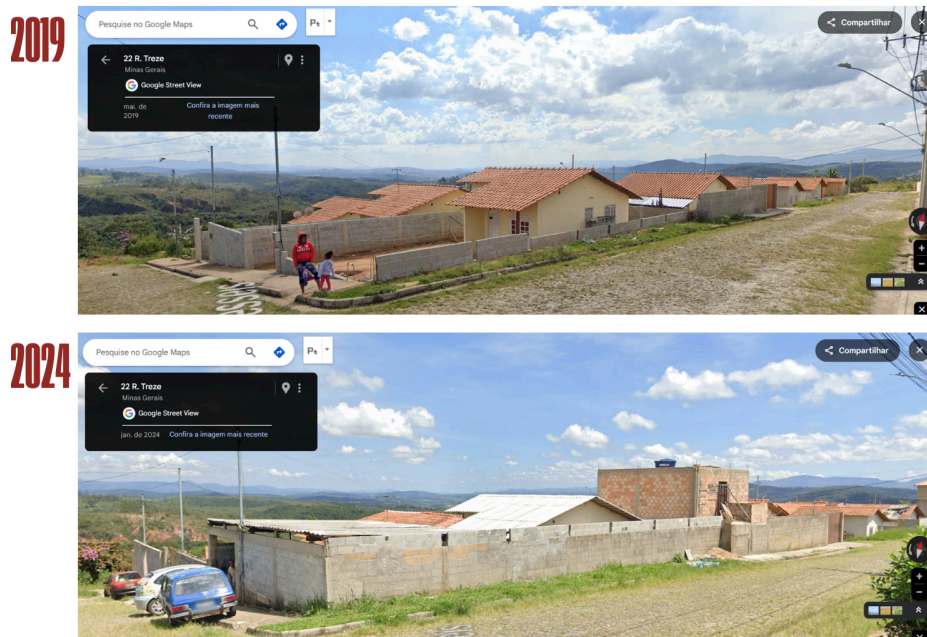


Imagem 5: Comparação de edificações localizadas na Rua 13, entregues em 2016. Nas imagens, é possível observar que, em 2019, já haviam muros de divisa sendo construídos. Já em 2024, as duas casas visíveis possuem ampliações consideráveis. Fonte: Google Street View (Acesso em 2025).

Em 2024, após a entrega de algumas das novas habitações, um questionário de avaliação pós-morada foi aplicado por assistentes sociais da prefeitura aos moradores do conjunto. Pouco mais da metade das famílias participaram da avaliação, que conta com respostas objetivas, mas que elucidam alguns problemas vivenciados pelas famílias. Entretanto, mesmo após a aplicação do questionário, nada mudou em relação às casas construídas pelo programa. Desde então, 22 casas foram entregues no Vila Alegre e outras 15 ainda estão em processo de construção.

Nesse sentido, o presente trabalho busca, como objetivo geral, discutir a questão da provisão habitacional em Ouro Preto a partir da análise, revisão e desenvolvimento de uma metodologia de avaliação de pós-ocupação (APO) das habitações entregues pelo programa. A intenção é avaliar qualitativamente o programa, para além da mera redução do número de famílias em situação de déficit habitacional. O recorte espacial da pesquisa concentra-se no conjunto Vila Alegre, no distrito de Cachoeira do Campo, que reúne o número mais expressivo de casas entregues no município.

Entre os objetivos específicos, está a realização de um diagnóstico e consequente caracterização do conjunto Vila Alegre, visando compreender e documentar e o processo de formação do conjunto habitacional. Para isso, são realizadas pesquisas documentais sobre o programa Um Teto é Tudo e sobre a política habitacional de Ouro Preto, além de entrevistas em caráter coletivo, visitas técnicas e levantamentos para mapear e registrar as alterações, assim como avaliá-las criticamente, tanto do ponto de vista do projeto inicial quanto do ambiente vivido.

Importa também mencionar que o presente trabalho faz parte do grupo de pesquisa e extensão sócio-espacial Mutirão, cujas pesquisas são orientadas, também, pela Profa. Giselle Mascarenhas e Prof. Guilherme Arruda. A pesquisa do TFG faz parte da pesquisa vigente “Produção sócio-espacial de moradias populares em Ouro Preto: possibilidades e limites”. Em síntese o trabalho pretende, assim como a proposta mais ampla da pesquisa, realizar uma caracterização qualitativa da produção sócio-espacial de moradias populares em Ouro Preto, a partir do estudo de caso do conjunto Vila Alegre, em Cachoeira do Campo, um dos principais exemplos de habitação de interesse social produzida pelo poder público municipal. Além disso, propõe-se a estabelecer uma metodologia de avaliação específica para as políticas habitacionais do município, passível de aplicação posterior pelo grupo na análise de outros conjuntos habitacionais.

Entretanto, é importante ressaltar que, devido ao caráter inicial e exploratório da pesquisa, bem como às limitações de tempo inerentes ao desenvolvimento do Trabalho Final de Graduação, nem todas as etapas previstas puderam ser integralmente executadas neste trabalho. Foram realizadas pesquisas documentais, visitas técnicas, registros fotográficos, rodas de conversa e uma análise preliminar das transformações observadas no conjunto habitacional. No entanto, etapas mais aprofundadas da APO — como entrevistas individuais, grupos focais ampliados e levantamentos sistemáticos das modificações realizadas nas unidades — não puderam ser concluídas dentro do período de desenvolvimento do TFG.

Dessa forma, o trabalho concentra-se principalmente na construção de uma base teórica, histórica e metodológica para a continuidade da investigação,

estabelecendo diretrizes e instrumentos preliminares para futuras aplicações. Nesse sentido, a pesquisa não pretende encerrar a discussão acerca do pós-ocupação do conjunto Vila Alegre, mas contribuir para o desenvolvimento de uma metodologia de avaliação contínua, passível de aprofundamento posterior junto ao grupo Mutirão.

Este trabalho é dividido em seis capítulos. Além da introdução, o segundo capítulo apresenta o conceito de Avaliação Pós-Ocupação, métodos possíveis e sua relevância. O terceiro capítulo abordará o programa "Um Teto É Tudo", buscando estabelecer uma linha do tempo do programa e das ações realizadas. O quarto capítulo apresentará o conjunto habitacional Vila Alegre, em Cachoeira do Campo, buscando um entendimento de sua formação e sua relação com o distrito e a cidade de Ouro Preto. No quinto capítulo, será analisada a avaliação pós-ocupação já realizada pela prefeitura municipal. No sexto capítulo, será desenvolvida a metodologia para a concepção de um instrumento próprio de avaliação pós-ocupação, focado nas modificações realizadas pelos moradores ao longo do tempo e na vivência dos moradores.

2. AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO

A Avaliação Pós-Ocupação (APO) ou pós-morada é um campo de estudo e prática que se consolidou nas últimas décadas como instrumento indispensável para a análise da qualidade de ambientes construídos. A avaliação consiste na aplicação de métodos e técnicas de avaliação do desempenho de edificações em fase de uso, ou seja, quando já estão efetivamente ocupados. Essa avaliação vai além da verificação de aspectos técnicos, pois considera igualmente a percepção dos usuários, entendendo que a experiência dos moradores é uma fonte importante de informações para retroalimentar o processo projetual e construtivo (Villa et al., 2016; Ono et al., 2018).

Segundo Villa, Saramago e Garcia (2016), a APO é um processo sistemático que permite identificar os pontos positivos e negativos de um empreendimento, considerando simultaneamente dimensões funcionais, comportamentais e ambientais. Essa estratégia possibilita compreender, por exemplo, de que forma a padronização de unidades habitacionais, ou um projeto pouco adaptável, pode conflitar com a diversidade de perfis familiares, gerando dificuldades de uso e adaptação dos espaços e, conseqüentemente, problemas na permanência das famílias em um dado empreendimento.

Nesse sentido, a discussão sobre APO tem grande importância no contexto da habitação de interesse social. Marcada pela limitação de recursos, padronização de soluções construtivas e pela pressão em atender um grande número de famílias em curto prazo, a produção de HIS frequentemente apresenta limitações que comprometem a qualidade da moradia e sua inserção urbana (Romero et al, 2002). Nesse cenário, a APO surge como instrumento que serve tanto para diagnosticar falhas e propor melhorias em empreendimentos já executados, quanto para ajudar a orientar a criação de políticas habitacionais mais eficazes e adequadas às reais necessidades da população, assim como melhorar as políticas já existentes.

Ciclo virtuoso do edifício e propostas de avaliação para cada etapa de projeto



Imagem 6: Ciclo do edifício e o papel da avaliação pós-ocupação. Fonte: Villa, Saramago e Garcia (2016, p. 9).

Dessa forma, é importante ressaltar que a APO não se trata de uma etapa final do processo de construção das habitações de interesse social. Ela faz parte do ciclo de projeto e as informações coletadas devem alimentar o processo de planejamento posterior, de forma a melhorar a qualidade das habitações construídas, assim como ilustrado pela figura acima (Imagem 6). Ao diagnosticar erros e acertos em empreendimentos habitacionais, a APO pode auxiliar na formulação de diretrizes que orientam novos projetos, reduzindo a repetição de falhas e promovendo maior eficiência no uso de recursos públicos.

A aplicação da APO envolve um conjunto diversificado de métodos e técnicas que garantem a análise abrangente do ambiente construído. De acordo com Villa et al., 2016, podem ser empregados instrumentos quantitativos, como questionários estruturados, e qualitativos, como entrevistas em profundidade e observações sistemáticas do uso do espaço. Há, ainda, levantamentos e medições técnicas relacionadas ao desempenho físico-construtivo, como conforto térmico, acústico e lumínico, acessibilidade e adequação das soluções construtivas. A análise destas intervenções pode revelar estratégias de adaptação da moradia realizadas pelos moradores, como reformas e ampliações realizadas ao longo dos primeiros anos de uso. Estas intervenções podem tanto ser lidas como resposta às limitações dos modelos habitacionais oferecidos quanto como expressão de pertencimento dos moradores às habitações e a vizinhança de modo geral.

Essa pluralidade metodológica possibilita que a APO aborde desde a escala da unidade habitacional até a inserção do conjunto no tecido urbano, passando pela qualidade dos espaços comuns e pela adequação às necessidades coletivas. Além disso, a utilização de métodos variados permite balancear tendências (*bias*) existentes em cada tipo de pesquisa (Villa et al., 2016), o que se faz importante para a compreensão de problemas específicos que podem passar despercebidos por determinados métodos. Ao aliar múltiplos métodos, especialmente aqueles com estrutura mais fluida, evita-se que a avaliação seja focada apenas em um tema definido pelos avaliadores, por exemplo, pois dá espaço para que outras questões surjam ao longo do processo.

2.1 A APO COMO INSTRUMENTO DE QUALIFICAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

No que diz respeito a políticas públicas de habitação social, a APO pode se tornar uma ferramenta metodológica fundamental de qualificação, pois possibilita que agentes públicos, pesquisadores e usuários entendam se o objeto de fato construído corresponde às necessidades das famílias e à sua inserção urbana. Ao contrário de avaliações meramente técnicas e objetivas, a APO — quando feita de maneira multimetodológica — busca compreender como o projeto, a construção e o entorno influenciam a vida cotidiana dos moradores ao longo do tempo. Assim, é possível identificar problemas de conforto, funcionalidade e integração urbana e social que só emergem ao entender a vivência dos conjuntos habitacionais.

No Brasil, na ausência de políticas que avaliavam o momento posterior à entrega das chaves em empreendimentos de interesse social, as universidades federais acabam desempenhando o papel principal na promoção de avaliações críticas do MCMV, especialmente por meio de grupos de pesquisa. Um exemplo disso é o livro “Minha Casa... e a Cidade?: avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros”, uma coletânea de pesquisas realizadas pelas Universidades Federais do Ceará, Pará, Rio Grande do Norte, Minas Gerais, Rio de Janeiro, USP São Carlos e FAU-USP São Paulo, publicada em 2015. A pesquisa conta com análises dos conjuntos de diferentes estados brasileiros, com análises que contemplam diferentes metodologias para entender impactos arquitetônicos, urbanísticos, sociais e ambientais dos empreendimentos,

considerando, principalmente, a vivência das famílias e as diferentes formas como os conjuntos foram integrados às cidades.

Essas avaliações contribuíram para que, ao longo dos anos, o PMCMV passasse por mudanças significativas. Criado em 2009 no governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva com o objetivo de combater o déficit habitacional por meio de subsídios e condições facilitadas de financiamento, o programa passou por uma fase de expansão, de 2009 a 2014, e também por um período de reformulação sob o nome de Casa Verde e Amarela em 2020, durante o governo posterior, de Jair Bolsonaro (Na época, do Partido Social Liberal - PSL). Em 2023, foi retomado com sua denominação original e algumas revisões e ajustes, como as faixas de renda atendidas, ampliação dos subsídios, e exigência de melhor localização dos empreendimentos, mais próxima a infraestrutura, serviços e transporte público. Ademais, foram incluídas melhorias modestas nas especificações das unidades, que incluem itens como varandas, ganchos para redes e estrutura para instalação de ar-condicionado, aspectos reconhecidos pelo governo como essenciais para a qualidade de vida dos moradores.

O próprio presidente Lula destacou, em cerimônias de entrega de unidades do programa em 2024, a importância de incluir elementos aparentemente simples, como varandas em blocos de apartamentos, como forma de respeito à dignidade das famílias e de melhoria da qualidade habitacional. Ele afirmou que, ao observar blocos sem varandas, sentia-se “muito irritado” porque esse elemento de projeto “custa pouco, mas representa respeito ao povo” (Lula da Silva, 2024) e possibilita que os moradores tenham contato com o exterior de suas casas, algo essencial para bem-estar e sociabilidade.

Esse tipo de ajuste — mesmo que ainda muito simples, visto que a produção do MCMV ainda se caracteriza por projetos mínimos e sem flexibilidade construtiva — reflete uma compreensão um pouco mais aprofundada das necessidades básicas dos usuários, e é exatamente o tipo de informação que APOs podem fornecer. Enquanto avaliações tradicionais baseadas apenas em características físicas ou em perguntas objetivas tendem a invisibilizar aspectos qualitativos, uma APO de qualidade pode revelar como elementos projetuais e urbanísticos impactam a vivência dos usuários e as dinâmicas sociais de seu entorno urbano.

No entanto, mesmo dispondo desse recurso, a realidade do pós-morada de grande parte dos conjuntos habitacionais brasileiros é muito diferente. A prática da APO fora das universidades é pouco difundida e, nos casos em que é necessária — como nos conjuntos financiados pela Caixa Econômica Federal, que exige a avaliação, segundo a assistente social da SMDUH — não existem critérios ou métodos pré-definidos. Assim, a metodologia escolhida tende a ser a mais rápida e fácil — os questionários estruturados — e seus resultados muitas vezes são deficientes ou não são aproveitados para a melhoria do processo projetual.

2.2 METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO

Como mencionado, a APO se estrutura a partir de um conjunto de métodos que possibilitam compreender o desempenho do ambiente construído já em uso. Dessa forma, é possível avaliar não apenas o edifício em si, mas também sua adequação às necessidades dos usuários e à dinâmica urbana na qual está inserido (Abiko e Ornstein, 2002).

No contexto da habitação de interesse social, a adoção de métodos diversificados torna-se fundamental para uma APO de qualidade, uma vez que os empreendimentos costumam atender populações heterogêneas, cujo uso frequentemente extrapola as previsões do projeto original. É importante ressaltar, no entanto, que para além da questão de multimetodologia, — que é unanimidade entre as pesquisas do assunto — existe uma lacuna no que diz respeito a pesquisas mais aprofundadas em relação à o que caracteriza uma APO que qualidade.

A metodologia da APO, idealmente, caracteriza-se pelo uso combinado de instrumentos qualitativos e quantitativos, possibilitando uma leitura abrangente do ambiente avaliado. Essa combinação permite cruzar dados objetivos — como medições de desempenho ambiental — com informações subjetivas relacionadas à percepção, satisfação e apropriação do espaço pelos moradores, garantindo maior consistência aos resultados obtidos (Villa et al., 2016).

Dentre os métodos mais utilizados, estão o *walkthrough* (também conhecido como APO indicativa), as entrevistas e questionários, os grupos focais e levantamentos.

2.2.1 WALKTHROUGH

De acordo com Villa, Saramago e Garcia (2016), o *walkthrough* consiste em visitas técnicas sistematizadas aos empreendimentos, realizadas por avaliadores especializados (arquitetos, engenheiros etc.) acompanhados por moradores, o que permite articular a observação técnica à experiência cotidiana de uso da edificação.

Durante o *walkthrough* são analisados sistemas construtivos, estado de conservação, presença de patologias, funcionalidade dos ambientes e adequação espacial às atividades desenvolvidas no cotidiano. Esse método pode ser adotado em conjuntos habitacionais de interesse social, uma vez que a padronização das soluções construtivas frequentemente resulta em conflitos entre o projeto original e o uso real da moradia, como observado por Abiko e Ornstein (2002).

Além de permitir a identificação de problemas físicos e funcionais, o *walkthrough* evidencia transformações realizadas pelos próprios moradores, como ampliações, mudanças de uso e apropriação de áreas externas, que constituem importantes informações para a revisão de projetos futuros. Nesse sentido, a participação dos moradores nas visitas é ponto relevante, pois permite que a intenção de cada modificação seja esclarecida, evitando concepções errôneas de avaliadores externos.

2.2.2 QUESTIONÁRIOS ESTRUTURADOS

Os questionários estruturados são frequentemente utilizados na APO por possibilitarem a coleta e sistematização de dados quantitativos relacionados ao grau de satisfação dos usuários. De acordo com Abiko e Ornstein (2002), esse instrumento permite identificar padrões recorrentes de adequação ou descontentamento em conjuntos habitacionais, facilitando análises comparativas entre diferentes empreendimentos e unidades. Por mais que possam, sim, avaliar questões qualitativas — desde que as perguntas sejam selecionadas para tal —, os questionários estruturados tendem a privilegiar dados quantitativos, especialmente os questionários fechados e de respostas objetivas.

Em programas habitacionais de interesse social, os questionários costumam abordar aspectos como dimensionamento dos ambientes, conforto,

qualidade construtiva e localização do empreendimento. No entanto, como apontam Villa, Saramago e Garcia (2016), a aplicação isolada desse método pode limitar a compreensão da complexidade do morar, uma vez que respostas objetivas nem sempre captam nuances do uso cotidiano e das relações sociais ali presentes.

Por esse motivo, a articulação entre questionários e outros métodos qualitativos, como entrevistas e levantamentos, é essencial para ampliar a interpretação da APO, especialmente em contextos marcados por diversidade social e cultural. No entanto, essa ferramenta ainda é comumente utilizada de maneira isolada, principalmente considerando sua praticidade de aplicação em grandes empreendimentos.

2.2.3 ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS/ABERTAS

As entrevistas configuram um método qualitativo essencial na APO por evidenciarem as percepções, avaliações e expectativas dos usuários em relação à moradia de uma maneira mais subjetiva e pessoal. Segundo Ono et al. (2018), esse instrumento possibilita compreender dimensões do desempenho habitacional que extrapolam aspectos físicos, abrangendo fatores sociais, comportamentais e simbólicos associados ao morar.

A adoção de entrevistas semiestruturadas favorece a condução de um diálogo orientado, sem restringir a manifestação espontânea dos moradores. Nesse sentido, esse método contribui para revelar questões relacionadas à satisfação com os ambientes, conforto, privacidade, segurança e convivência nos espaços coletivos, aspectos fundamentais para a avaliação da qualidade habitacional e que vão além das respostas objetivas. Além disso, esse instrumento permite que novas questões, além daquelas pré-definidas pelo roteiro, sejam descobertas e abordadas ao longo do diálogo. É nesse quesito, principalmente, que as entrevistas semiestruturadas se diferenciam dos questionários estruturados, pois permitem esse tipo de variabilidade.

Além das entrevistas com moradores, a APO pode incorporar entrevistas com técnicos e gestores envolvidos no processo de concepção e execução dos empreendimentos. Essa ampliação do universo de análise permite interligar

diferentes perspectivas sobre o desempenho do conjunto habitacional, fortalecendo o caráter interdisciplinar da avaliação (Ornstein, 2005).

2.2.4 GRUPO FOCAL

O grupo focal é instrumento que consiste numa reunião coletiva de usuários para discussão orientada por um mediador, favorecendo a troca de experiências e percepções sobre o ambiente construído. Trata-se de um método qualitativo participativo que permite aprofundar a compreensão coletiva não apenas sobre o espaço em estudo, mas também suas relações.

A aplicação do grupo focal em conjuntos de habitação de interesse social possibilita identificar opiniões coletivas e conflitos relacionados ao uso da moradia, à convivência nos espaços coletivos e à gestão do conjunto. De acordo com Villa, Saramago e Garcia (2016), a dinâmica coletiva favorece o surgimento de questões que nem sempre aparecem em entrevistas individuais.

Além de seu potencial analítico, o grupo focal reforça o caráter participativo da APO ao reconhecer a experiência dos moradores como fonte relevante e legítima de conhecimento. Quando articulado a outros métodos avaliativos, esse instrumento contribui para diagnósticos mais sensíveis e contextualizados, fortalecendo a aplicação da APO como ferramenta de aprimoramento das políticas habitacionais (Abiko e Ornstein, 2002).

2.2.5 OBSERVAÇÕES SISTEMÁTICAS E REGISTROS COMPORTAMENTAIS

As observações sistemáticas são, em resumo, a observação e o registro do uso real dos espaços, identificando padrões de circulação, permanência, apropriação e transformação dos ambientes, tanto nas unidades habitacionais quanto nas áreas coletivas. Esse método é essencial para revelar comportamentos não previstos em projeto, relacionando o ambiente construído e o comportamento dos moradores.

No contexto da habitação de interesse social, a observação direta evidencia estratégias adaptativas adotadas pelos moradores, como o uso de diferentes funções em um mesmo ambiente e a ocupação de áreas não previstas em projeto. De acordo com Villa e Ornstein (2013), esses comportamentos indicam

limitações funcionais do projeto original e refletem a necessidade de maior flexibilidade espacial.

A utilização de registros fotográficos, mapas e anotações sistemáticas amplia a capacidade analítica desse método, permitindo relacionar comportamentos observados a características específicas do projeto arquitetônico e urbano (Ono et al., 2018). Esses registros, utilizados como uma etapa inicial da avaliação, podem nortear a aplicação dos outros instrumentos, facilitando a efetividade da APO.

2.2.6 LEVANTAMENTOS ARQUITETÔNICOS E MEDIÇÕES DE DESEMPENHO AMBIENTAL

Os levantamentos permitem avaliar objetivamente as condições oferecidas pelo ambiente construído, envolvendo parâmetros como temperatura, ventilação, iluminação natural e níveis de ruído, assim como modificações realizadas pelos moradores após a ocupação. Esses parâmetros são, frequentemente, comparados a normas técnicas, a legislação e critérios pré-estabelecidos.

Entretanto, a interpretação dos dados obtidos por meio dessas medições deve considerar o contexto de uso e a percepção dos moradores. Conforme destacam Villa, Saramago e Garcia (2016), a sensação de conforto ambiental, por exemplo, não depende exclusivamente de variáveis físicas, mas também de hábitos culturais, expectativas e estratégias adaptativas desenvolvidas no cotidiano. Assim, a articulação entre medições técnicas e os métodos qualitativos é fundamental para uma compreensão mais abrangente do desempenho da habitação, sobretudo em conjuntos de interesse social heterogêneos.

2.3 O PÓS MORADA DE CONJUNTOS HABITACIONAIS NO BRASIL E A QUESTÃO DO CONJUNTO NOVO HABITAT, EM DIADEMA-SP

Dentre os problemas que permeiam a questão da habitação social no Brasil, um deles é o estigma sofrido pelos moradores de conjuntos habitacionais, que podem implicar no “aprofundamento de situações de segregação e estigmatização urbana” (Amore et al, 2015). Essa discriminação é frequentemente potencializada quando a população realiza modificações no projeto original. Muitas vezes auto-produzidas e sem o devido acompanhamento técnico, essas

modificações são motivadas pela necessidade de melhorar a qualidade de vida na habitação, mas são vistas como um corrompimento da estética das habitações entregues por parte da população.

Um exemplo disso é a situação do conjunto habitacional Novo Habitat, em Diadema (SP), que ganhou ampla repercussão nas redes sociais após a publicação de um artigo do deputado federal Nikolas Ferreira (Partido Liberal - PL) no jornal Gazeta do Povo, em outubro de 2025. No artigo, imagens das moradias modificadas pelos próprios moradores foram utilizadas como evidência de uma suposta degradação urbana e moral associada à política de habitação popular. As fotografias, amplamente compartilhadas em plataformas digitais (Imagens 7 e 8), circularam de forma descontextualizada, acompanhadas de discursos que reforçam a ideia de desperdício de recursos públicos e de incapacidade das populações de baixa renda em preservar o patrimônio estatal. Esse processo de viralização foi utilizado para a consolidação de uma narrativa estigmatizante, deslocando o debate do campo das políticas públicas para o campo da responsabilização individual, discriminando famílias beneficiárias sem entender o problema de maneira integral.



Nikolas Ferreira ✓
@nikolas_dm



O Brasil não é pobre - é desordenado. Você dá casa pronta, pintada, alinhada. Em poucos anos vira tijolo cru, gambiarras e caos. Não é economia: é caráter, cultura e espírito. Enquanto não entendermos que decadência começa dentro do homem: espírito adoecido que repele ordem e beleza.



12:57 PM · 2 de out de 2025 · 5 mil Visualizações

3 mil

5 mil

34 mil

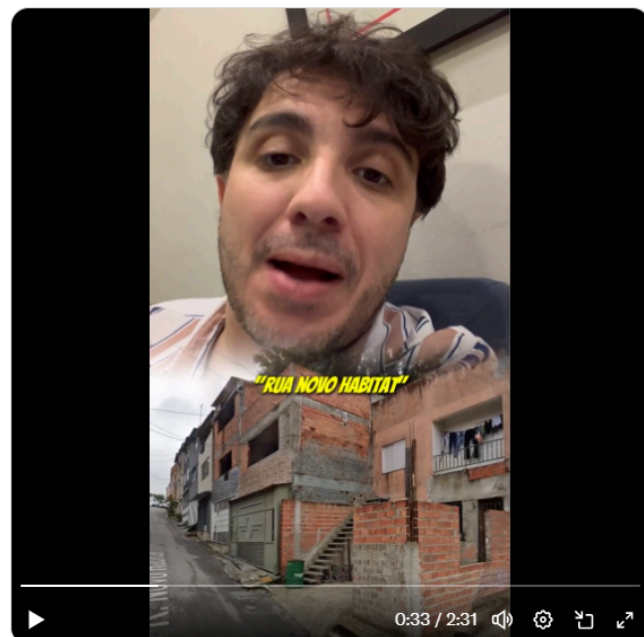
1 mil



Renan Santos
@RenanSantosMBL



Essa rua foi DESFAVELIZADA e FAVELIZADA novamente. BIZARRO!



12:24 PM · 30 de set de 2025 · 408,4 mil Visualizações

266

658

5 mil

743



Imagens 7 e 8: Postagens a respeito do assunto nas redes sociais de Nikolas Ferreira e Renan Santos, um dos fundadores do MBL, na rede social "X". (2025)

No artigo, Nikolas Ferreira sustenta que o caso de Diadema exemplificaria um paradoxo recorrente no Brasil: a concessão do direito à moradia sem a exigência de responsabilidade por parte dos beneficiários em mantê-la. Para o deputado, as transformações realizadas nas residências - originalmente entregues com fachadas e volumetria padronizadas - seriam expressão de uma cultura que "rejeita ordem, estética e regras de convivência urbana, produzindo desorganização espacial e desvalorização do investimento público" (Ferreira, 2025). A crítica se estrutura, portanto, a partir de uma leitura moralizante do espaço urbano, na qual o problema central não seria o projeto ou a execução da política habitacional, mas o comportamento dos moradores na apropriação.

Essa interpretação, no entanto, ignora aspectos fundamentais do próprio projeto original do Novo Habitat e das realidade das famílias para qual ele foi concebido. Conforme descrito pela arquiteta Fabrícia Zulin, responsável pelo

projeto, para Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, o projeto das chamadas “Casas Cubo” foi desenvolvido como solução pontual para abrigar famílias excluídas do processo de reurbanização da área, devido à resistência destas ao deslocamento para outros conjuntos habitacionais. As unidades foram concebidas como sobrados compactos, com aproximadamente 48,5m², distribuídos em dois pavimentos, em lotes de 5,5 por 5,0 metros.

Embora a proposta tenha sido apresentada como alternativa inovadora diante das limitações físicas do território, sua concepção revela incoerências significativas quando confrontada com as necessidades reais das famílias atendidas. A tipologia adotada partiu de um modelo idealizado de um núcleo familiar médio e com a previsão apenas do uso residencial, desconsiderando a complexidade das dinâmicas sociais presentes no local (Imagem 9). Muitas das famílias possuíam maior número de moradores, demandas por espaços multifuncionais e necessidade de adaptação da moradia para atividades econômicas domésticas, o que não foi contemplado no desenho original das unidades (CAU/SP, 2018).



Imagem 9: Plantas, implantação, fachada e corte transversal do projeto das casas cubo, contando com um ambiente integrado de sala, cozinha e serviço no primeiro pavimento, dois quartos, um banheiro e uma pequena varanda no segundo pavimento. Fonte: CAU/M, 2018.

Essa inadequação é agravada pela ausência de participação efetiva dos moradores no processo de projeto. Ainda que o discurso institucional reconheça a

intenção de atender famílias específicas, as decisões fundamentais - como tamanho das unidades, organização espacial e possibilidades de ampliação futura - foram tomadas de forma centralizada, sem que os usuários finais pudessem influenciar de maneira substancial as escolhas projetuais. Dessa forma, a moradia foi tratada como produto técnico acabado, e não como processo social passível de adaptação e construção coletiva. Uma das poucas conquistas dos moradores no processo de projeto foi a alteração do sistema construtivo, que seria em alvenaria estrutural, e passou a ser em estrutura de concreto armado, demonstrando que já havia o interesse dos moradores em modificações posteriores à entrega.

Nesse sentido, as consequências desse distanciamento entre projeto e realidade tornam-se evidentes após a ocupação. Em resposta à Nikolas Ferreira, o jornal Intercept Brasil realizou uma reportagem com entrevistas aos moradores, que demonstram que as modificações realizadas nas casas não decorreram de desrespeito ao espaço urbano, mas da necessidade de tornar a moradia funcional para o cotidiano das famílias. Ampliações, anexos e adaptações surgiram como resposta à insuficiência de área, à falta de ambientes adequados e à ausência de políticas públicas de acompanhamento técnico pós-ocupação (Intercept Brasil, 2025). Nesse contexto, a autoconstrução aparece como estratégia de sobrevivência urbana diante da omissão estatal.

O Intercept também evidencia que muitas dessas adaptações estão associadas à geração de renda, com o uso da moradia como espaço de trabalho, característica recorrente nas periferias urbanas brasileiras. Ao ignorar essa dimensão socioeconômica, a crítica difundida nas redes sociais reduz o fenômeno urbano a uma questão estética e moral, invisibilizando as condições sócio-econômicas que afetam as necessidades espaciais dos moradores.

Também em resposta à discussão, Raquel Rolnik publicou um artigo na plataforma do LabCidade, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, aprofundando a análise do caso. Segundo Rolnik, programas deste tipo frequentemente operam sob uma racionalidade liberal que valoriza a entrega da unidade habitacional como solução definitiva, mas negligencia os processos sociais posteriores à ocupação, transferindo aos moradores a responsabilidade por resolver as falhas do projeto.

Raquel Rolnik aponta, ainda, a incoerência entre o discurso que exalta o empreendedorismo individual e a criminalização das soluções informais adotadas pelas famílias. Ao mesmo tempo em que se exige autonomia e responsabilidade, nega-se suporte técnico, financiamento adequado e planejamento participativo para que essas adaptações ocorram de forma segura e integrada à cidade formal. Assim, o chamado “puxadinho” não deve ser interpretado como desordem urbana, mas como expressão concreta da incapacidade do Estado de oferecer políticas habitacionais completas e contínuas.

Dessa forma, o caso do Novo Habitat evidencia que as transformações observadas no conjunto habitacional não são fruto da irresponsabilidade individual, mas da incompatibilidade entre o projeto originalmente concebido e as necessidades concretas das famílias atendidas, somada à ausência de participação no processo de projeto e de acompanhamento pós-ocupação. A repercussão midiática do episódio revela como essas narrativas podem intensificar problemas estruturais e reforçar estigmas sociais. É preciso deslocar o debate do campo da moralidade para as das políticas públicas de produção heterônoma³, em que a opinião dos beneficiários tem pouca importância no processo, contradizendo o conceito de direito à cidade⁴ (Kapp, 2012). A moradia deve ser reconhecida como um processo social contínuo e não como produto pré-definido e finalizado, necessitando de participação popular e acompanhamento no pós-ocupação.

³ A produção heterônoma designa formas de produção em que o processo de trabalho, as decisões de projeto, o ritmo e a organização do canteiro são definidos externamente aos trabalhadores e moradores, por agentes como o Estado, empresas construtoras e financiadores, de modo a subordinar o fazer arquitetônico e construtivo à lógica da acumulação de capital e da racionalização produtiva. Já a produção autogestionária refere-se a arranjos nos quais os próprios sujeitos envolvidos – famílias, associações e movimentos de moradia – assumem coletivamente a condução das etapas de organização, decisão, execução e gestão da obra, manejando recursos públicos e saberes técnicos em direção a maior autonomia, repartição de responsabilidades e experimentação de outros modos de produzir o espaço e o trabalho, ainda que sob fortes condicionantes institucionais. (Mascarenhas, 2022)

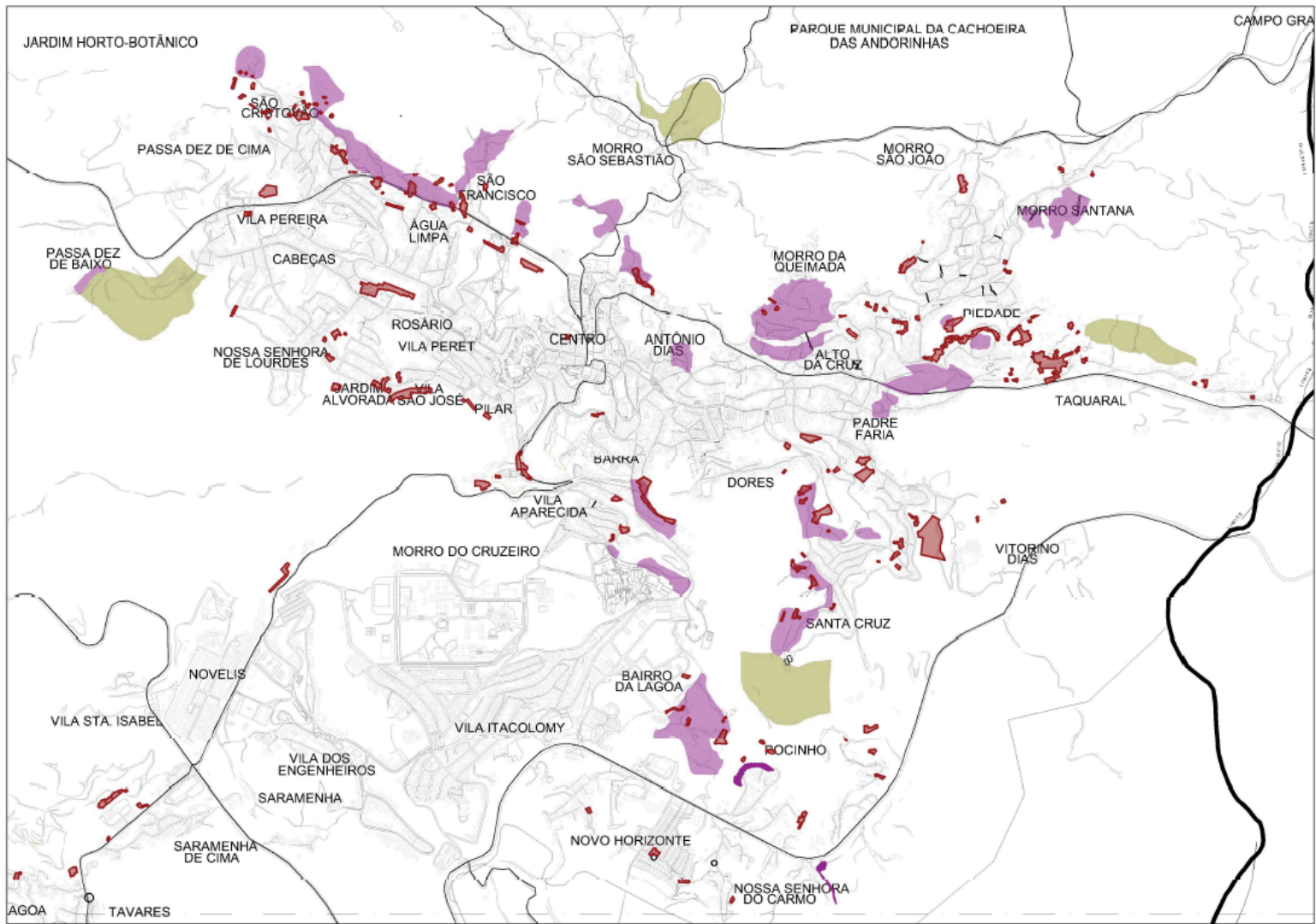
⁴ O direito à cidade é um direito coletivo de participação e de uso que compreende a possibilidade de todos os habitantes intervirem na produção, na gestão e na transformação do espaço urbano. Ele designa a apropriação plena da cidade como “obra” comum, na qual o valor de uso – ligado à vida urbana, aos encontros e à experiência cotidiana – prevalece sobre o valor de troca associado à mercantilização e à produção da cidade como mercadoria (Lefebvre, 1968).

3. O PROGRAMA “UM TETO É TUDO” ENQUANTO POLÍTICA HABITACIONAL EM OURO PRETO

As políticas públicas em prol do direito à moradia em Ouro Preto têm, historicamente, se estruturado em resposta a momentos emergenciais. A expansão da mancha urbana da cidade se intensificou na década de 1970, impulsionada pelo crescimento populacional e pelo intenso movimento migratório do campo para a cidade observado em diversas regiões do Brasil (Sobreira e Fonseca, 2001). Com a escassez de terrenos adequados, devido ao relevo do território, e a ausência de políticas públicas para provisão da moradia, a população de baixa renda passou a ocupar terrenos afetados pela mineração nas encostas do município, principalmente nos bairros Santana, Morro da Queimada e Taquaral.

É possível observar essa ocupação no mapa abaixo, que relaciona as áreas de risco da cidade e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). As áreas de ZEIS-1⁵, em verde, se refere justamente às áreas já consolidadas, e todas elas apresentam parcelas de áreas de risco alto ou muito alto. Essa sobreposição mostra que as áreas de risco geológico da cidade são ocupadas, principalmente, pela população de baixa renda, como é possível ver no mapa abaixo.

⁵ O governo municipal define como Zona de Especial Interesse Social 1 (ZEIS 1), “áreas ocupadas por habitações em condições precárias ou com predominância de loteamentos precários ou irregulares” em que haja o interesse público “em promover a recuperação urbanística, à regularização fundiária, a produção e manutenção de Habitações de Interesse Social – HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;”



DISTRITO SEDE DE OURO PRETO
 ÁREAS DE RISCO x ZEIS 1 E 2

- LEGENDA:**
- ZEIS 1 - ZONA DE INTERESSE ESPECIAL 1*
 - ZEIS 2 - ZONA DE INTERESSE ESPECIAL 2*
 - ÁREAS DE RISCO MÉDIO, ALTO OU MUITO ALTO

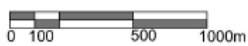


Imagem 10: Mapa que demonstra a sobreposição entre ZEIS e áreas de risco no distrito sede de Ouro Preto. Fonte: Autoria própria, com base nos dados do WebGis de Ouro Preto.

O primeiro Plano de Desenvolvimento Municipal de Ouro Preto foi o Plano Viana de Lima, elaborado pelo arquiteto e consultor da UNESCO Alfredo Evangelista Viana de Lima, entre 1968 e 1970. O plano era, entretanto, focado na preservação de bens históricos e paisagísticos, com breves considerações sobre o sistema viário e a expansão da malha urbana.

É também a partir da década de 70 que se iniciam os registros de movimentos de terra, em especial escorregamentos, em áreas habitadas da cidade. Em 1979, foram registradas mais de 100 ocorrências graves, atingindo inclusive o Centro histórico. É a partir deste momento que surge o primeiro estudo de ordenamento de fato da cidade, a “Carta Geotécnica de Ouro Preto”, em 1982, cujas recomendações, contudo, acabaram sendo gradualmente esquecidas pela população (Sobreira e Fonseca, 2001).

As ocorrências registradas nos anos de 1989, 1992, 1995 e 1997 resultaram em vítimas fatais e atingiram, principalmente, as áreas periféricas da cidade (Sobreira e Fonseca, 2001). É nesse contexto, considerando o impacto desses acidentes na população de baixa renda, que o poder municipal passou a instituir políticas direcionadas à habitação social.

Em 1989, por meio da resolução 16/89 e 28/89, foi firmado um convênio entre a Secretaria de Estado de Assuntos Municipais e o Município de Ouro Preto, dando origem ao “Programa Comunitário de Habitação Popular”, com o intuito de construir 50 unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda do município (Ouro Preto, 1989). Contudo, não há registro da construção dessas casas.

Já em 1993, por meio da lei 91/93, foi criado o Fundo de Habitação Popular da cidade, que, em consonância com o Conselho Municipal de Habitação, destinava recursos para a construção de moradias, produção de lotes urbanizados, melhoria de unidades habitacionais, entre outras finalidades (Ouro Preto, 1993). No ano seguinte, as diretrizes do fundo foram modificadas pela Lei nº 20/94, que estabeleceu critérios específicos para sua utilização, mantendo, entretanto, os objetivos originais (Ouro Preto, 1994).

No entanto, em 1997, há outra lei, a 32/97, que cria o agora denominado “Fundo Municipal de Habitação”. A lei é diferente na redação, mas mantém os princípios e objetivos da anterior: “dar suporte financeiro e programas de investimento de interesse social, na área de habitação, para a população de baixa renda” (Ouro Preto, 1997). A promulgação dessa legislação coincidiu com a mudança na gestão municipal: após o mandato de Ângelo Oswaldo de Araújo Santos (1993–1996), assumiu a prefeitura José Leandro Filho, do mesmo partido, o PMDB.

Mesmo com a criação do fundo, as políticas relacionadas à habitação social permaneceram praticamente paralisadas por quase uma década, enquanto os deslizamentos continuaram a ocorrer. Em 2001 e 2002, foram registrados 51 incidentes (Luz, 2024). Foi só em 2006, após a reeleição do prefeito Angelo Oswaldo, que o poder municipal voltou a direcionar atenção à questão da habitação, com a criação do programa “Um Teto é Tudo”. Instituído pela Lei nº 264, de 2006, o programa teve início como uma ação assistencial voltada a famílias em situação de risco, por meio da concessão de aluguel social.

Ao longo dos anos, a iniciativa foi ampliada, incorporando novas frentes de atuação. Com a edição de outras leis municipais, em 2010 e 2017, o programa passou a incluir a oferta de assistência técnica pública e gratuita, a regularização fundiária, a requalificação de moradias e a construção e aquisição de habitações de interesse social.

Mesmo contando com outras frentes de trabalho, a atuação mais expressiva da municipalidade continua sendo a construção de novas moradias. O processo de provisão habitacional foi iniciado em 2007, logo após o estabelecimento do aluguel social, mas a construção das primeiras casas se iniciou apenas em 2013. Até 2020, foram construídas e entregues mais de 130 habitações, distribuídas entre os distritos de Cachoeira do Campo — nos conjuntos Alto do Beleza e Vila Alegre — e de Antônio Pereira, no conjunto Dom Luciano.

No entanto, durante as quase duas décadas de existência, as ações do programa ocorreram de forma descontínua, sujeitas às mudanças de prioridades e interesses de cada gestão municipal. Desde o início do programa, apenas a primeira leva de habitações — iniciada em 2013 — foi concluída e entregue entre 2016 e 2020, em função de diversos percalços ao longo da obra, como o abandono da empresa responsável e episódios de ocupação. Após isso, não houve o desenvolvimento de novas unidades até 2022.

O programa permaneceu, de certa forma, paralizado até 2022, quando foi retomado pelo poder público municipal, durante mais um mandato do prefeito Angelo Oswaldo (Imagem 11). O programa foi restabelecido e, no início do ano seguinte, regulamentado por meio da Lei nº 1.328, de 3 de janeiro de 2023, que instituiu a Política de Habitação de Interesse Social do Município de Ouro Preto.

Desde então, o programa “Um Teto é Tudo” atua como uma espécie de guarda-chuva para toda a política habitacional ouropretana, englobando o auxílio moradia, assistência técnica pública e gratuita, requalificação, aquisição e construção de moradias e a regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S). De 2023 até a data deste trabalho, no entanto, as ações mais significativas do programa permanecem sendo a construção de moradias e o aluguel social. Estão em curso, também, ações de REURB-S e algumas práticas de melhoria habitacional, ainda que em ações pontuais e personalistas, sem um chamado público, por exemplo.



Imagem 11: Matéria publicada no website da Prefeitura Municipal de Ouro Preto sobre o retorno do programa “Um Teto é Tudo”. Fonte: Prefeitura Municipal de Ouro Preto

3.1. LINHA DO TEMPO DO PROGRAMA “UM TETO É TUDO”

A linha do tempo abaixo apresenta um resumo das ações do programa “Um Teto É Tudo” ao longo dos anos, desde sua criação, em 2006, até o ano de 2025. Os dados presentes nela foram obtidos pelos meios considerados oficiais da prefeitura de Ouro Preto, a saber: o acervo de leis da prefeitura, que contém todas as leis e decretos mencionados abaixo⁶, os dados levantados pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) de 2011, e pela Leitura Técnica realizada pela Fundação Gorceix para a revisão do Plano Diretor da cidade, em 2024.

É importante ressaltar, porém, que a história das políticas habitacionais em Ouro Preto é permeada por questões paralelas à história oficial. Por muito tempo, a política habitacional ouropretana era baseada em favores políticos, especialmente em períodos eleitorais (Alves, 2012). Além disso, a presença de movimentos sociais — como a ocupação Chico Rei e o Movimento dos Trabalhadores Sem Teto (MTST) — atuou como uma força importante para a movimentação da luta por moradia na cidade .

O objetivo de traçar a linha do tempo é evidenciar e entender as ações institucionais da prefeitura em prol da habitação, assim como a cronologia da construção das casas nos distritos de Cachoeira do Campo e Antônio Pereira. Por isso, ela se separa em duas linhas paralelas: 1) a produção habitacional em específico e 2) outras ações dentro do Programa “Um Teto é Tudo”.

⁶ Disponíveis no site <https://www.ouropreto.mg.gov.br/pages/leis-cmop.php>

Como já mencionado, a lei “Um Teto é Tudo” foi homologada em 13 de julho de 2006, e surgiu como um projeto de Apoio Emergencial à Moradia - Auxílio Moradia, , destinado, conforme dispõe o artigo 1º, a atender:

- I. “Família removida em decorrência da execução de obra pública
- II. Família que, vítima de calamidade, tenha sido removida de área sem condições de retomo, comprovadas por laudo técnico do órgão municipal competente;
- III. Família que resida em habitação precária, situada em área de risco, em ocupação clandestina ou irregular;
- IV. Família sem casa, que habite ruas, pontes e viaduto no Município”

A lei também estabelece critérios para a inclusão das famílias no programa, como possuir renda familiar de até três salários mínimos e não ser proprietária de outro imóvel. Embora tenha surgido com caráter emergencial, oferecendo inicialmente apenas o aluguel social, representou um avanço significativo na política habitacional do município, possibilitando a realocação de famílias em situação de risco. Ainda em 2006, após mobilização popular, foram liberados R\$ 8,1 milhões para a construção de habitações de interesse social. Foi a partir dessa lei e também desse aporte financeiro que se viabilizaram as políticas habitacionais subsequentes.

Em 2007, foi homologada a lei 357, em 3 de setembro de 2007, que cria o Conselho Municipal de Habitação, responsável por “definir a política municipal de habitação, estabelecendo as diretrizes e prioridades e fiscalizar a aplicação de recursos do fundo municipal de habitação” (Prefeitura de Ouro Preto, 2007). Já em 2008, a área que em que hoje se localiza o residencial Vila Alegre, em Cachoeira do Campo, foi desapropriada pela Prefeitura Municipal para a realização de assentamento habitacional, por meio do Decreto 1128/2008.

Nesse período, foi elaborado o primeiro projeto de casas populares (imagem 12) e iniciada a construção de 35 unidades na região do Alto do Beleza, em Cachoeira do Campo. Essas moradias foram inicialmente destinadas a 27 famílias removidas de áreas de risco e já beneficiárias do aluguel social do

programa “Um Teto é Tudo”. Entretanto, durante o processo de construção, outras famílias que também estavam em situação de vulnerabilidade social ocuparam as casas e, por decisão judicial, tiveram seu direito de permanência reconhecido (PLHIS, 2012). As famílias que originalmente receberiam as unidades foram indenizadas com o valor de R\$ 25.000,00 cada.

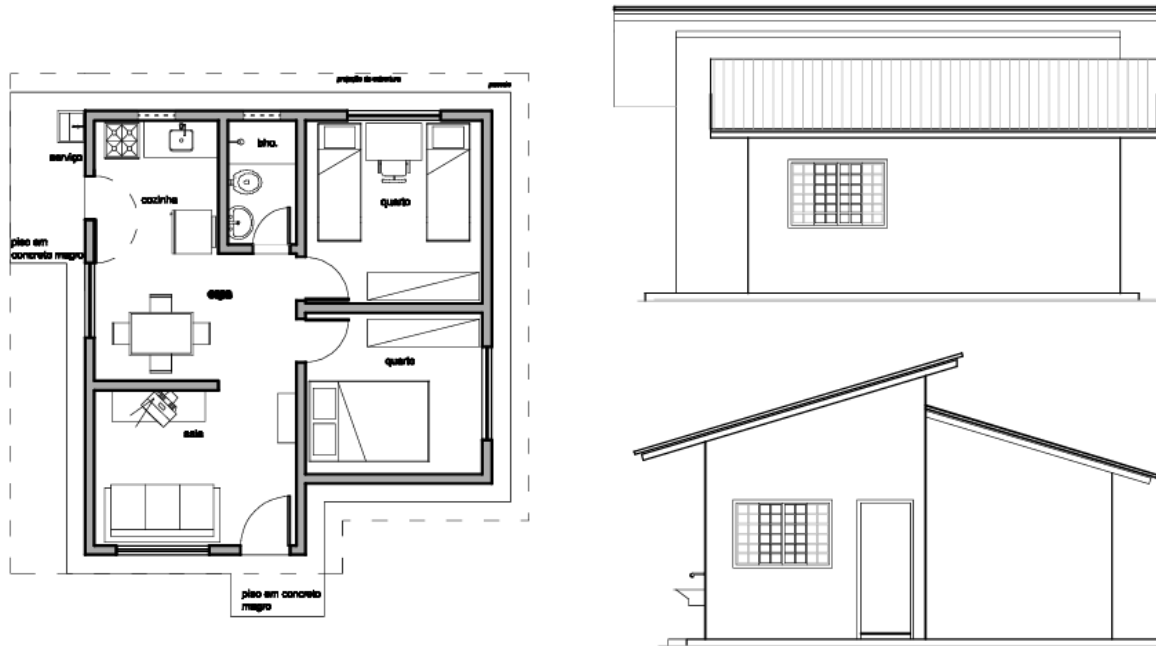


Imagem 12: Tipologia habitacional empregada pelo programa “Um Teto É Tudo” no conjunto Alto do Beleza. Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ouro Preto, Etapa 2: Diagnóstico, 2011.

Em 2010, foi homologada a lei 609 de 29 de novembro de 2010, que instituiu os modelos de projetos arquitetônicos, denominados ‘Plantas Populares’ (Imagem 13). Essa tipologia passou a ser adotada na construção de dois novos conjuntos habitacionais: o Vila Alegre, no distrito de Cachoeira do Campo, e o Residencial Dom Luciano, no distrito de Antônio Pereira.

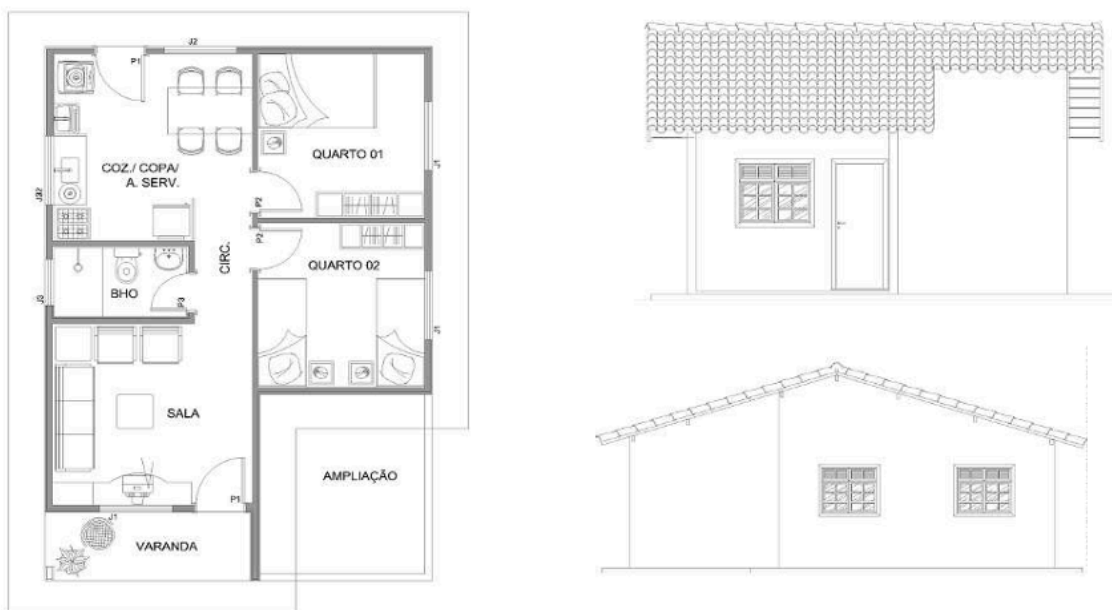


Imagem 13: Tipologia habitacional empregada pelo programa “Um Teto É Tudo” nos conjuntos Vila Alegre e Dom Luciano. Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ouro Preto, Etapa 2: Diagnóstico, 2011.

Também em 2010, foi sancionada a lei 610, que 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 acompanhamento da construção de habitação de interesse social. A lei define os termos para “Assistência Técnica Pública e Gratuita” para regularização, construção ou melhorias de moradias. De acordo com o diagnóstico do PLHIS, o governo municipal investiu cerca de R\$800.000,00 em melhorias habitacionais de 2009 até 2012, além do aluguel social e a construção do Alto do Beleza, cujos valores estão discriminados no quadro abaixo, desenvolvido na etapa de diagnóstico do PLHIS.

QUADRO 1.2 - INVESTIMENTOS EM HABITAÇÃO 2009 - 2012			
CARACTERIZAÇÃO	MUNICÍPIO	GOVERNO FEDERAL	TOTAL
ALUGUEL SOCIAL	600	-	600
ALTO DO BELEZA	470	585	1.055
MELHORIAS HABITACIONAIS	800	-	800
URBANIZAÇÃO INTEGRADA (PAC 1)	5.700	9.000	13.800
ELABORAÇÃO DO PLHIS	7	56	63
SANTA RITA (PAC 2 / Minha Casa, Minha Vida)	1.300	4.000	5.300
TOTAL	8.877	13.641	22.518
Obs.: valores x 1.000 Reais			

Imagem 14: Tabela de investimentos em habitação de 2009 a 2012. Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ouro Preto, Etapa 2: Diagnóstico, 2011.

Em 2012, foi instituído o PLHIS do município. O documento conta com três volumes: o detalhamento da metodologia a ser utilizada na avaliação, diagnóstico da cidade e de suas políticas de habitação e um plano de ação detalhado, com o planejamento dos próximos 10 anos, assim como o orçamento previsto.

Dentre as ações previstas pelo PLHIS, incluem-se dois eixos principais relacionados à habitação: a “regularização, urbanização e integração de assentamentos precários consolidáveis nos locais de origem e/ou para reassentamento” e “ampliação e diversificação da oferta da produção de HIS com vistas ao equacionamento da demanda atual e futura” (PLHIS, v.3, p.29). É importante destacar que, além da reduzida oferta de unidades habitacionais, a falta de diversidade nas tipologias arquitetônicas também são pontos críticos. Já naquele momento o PLHIS recomendava alterações que ampliassem essa diversidade tipológica e, ao mesmo tempo, possibilitasse soluções mais econômicas, como edificações de múltiplos pavimentos ou unidades geminadas.

O plano de ação estabelece diversas iniciativas voltadas à melhoria habitacional, incluindo a meta de construir 1.800 unidades até 2023, distribuídas

entre Cachoeira do Campo (Alto do Beleza e Vila Alegre), os distritos de Antônio Pereira e Santa Rita de Ouro Preto, além do bairro Santa Cruz, no distrito-sede. A tabela abaixo mostra a meta estabelecida pelo PLHIS, assim como o custo total estimado para cada ação proposta.

QUADRO 6.10 – ESTIMATIVA DE COMPOSIÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM NÍVEL MUNICIPAL – 2013 / 2023					
DESCRIMINAÇÃO	META	CUSTO ESTIMADO TOTAL (R\$)	REPASSE	CONTRAPARTIDA	INVESTIMENTO ANUAL MUNICIPAL
1. Produção de moradias	1.800 UH's	R\$ 81.000.000,00	R\$ 56.700.000,00 (70%)	R\$ 24.300.000,00 (30%)	R\$ 2.209.090,91
2. Realocação habitacional	850 famílias	R\$ 38.250.000,00	R\$ 26.775.000,00 (70%)	R\$ 11.475.000,00 (30%)	R\$ 1.043.181,82
3. Melhorias habitacionais	2.000 UH's	R\$ 20.000.000,00	R\$ 14.000.000,00 (70%)	R\$ 6.000.000,00 (30%)	R\$ 545.454,55
4. Regularização fundiária	5.110 propriedades	R\$ 4.088.000,00	R\$ 2.044.000,00 (530%)	R\$ 2.044.000,00 (50%)	R\$ 185.818,18
5. Urbanização de assentamentos precários ocupados (*)	5.350 lotes	R\$ 53.500.000,00	R\$ 37.450.000,00 (70%)	R\$ 16.050.000,00 (30%)	R\$ 1.459.090,91
6. Aquisição de terrenos (*) para produção de 2.600 uh's	60 ha	R\$ 12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$ 12.000.000,00 (100%)	R\$ 1.090.909,09
7. Indenizações e desapropriações	verba anual	R\$ 3.850.000,00	R\$ 0,00	R\$ 3.850.000,00 (100%)	R\$ 350.000,00
8. Execução de loteamentos para fins habitacionais sociais: projeto e execução da urbanização	2.650 unidades	R\$ 21.820.000,00	R\$ 15.274.000,00 (70%)	R\$ 6.546.000,00 (30%)	R\$ 595.090,91
9. Planejamento e projetos	150.000,00 / ano	R\$ 1.650.000,00	R\$ 825.000,00 (50%)	R\$ 825.000,00 (50%)	R\$ 75.000,00
10. Desenvolvimento institucional e formação de quadro técnico	200.000,00 / ano	R\$ 2.200.000,00	R\$ 0,00	R\$ 2.200.000,00 (100%)	R\$ 200.000,00
TOTAL ESTIMADO	R\$ 238.358.000,00	R\$ 238.358.000,00	R\$ 153.068.000,00 (65%)	R\$ 85.290.000,00 (35%)	R\$ 7.753.636,36
INVESTIMENTO ANUAL ESTIMADO³	R\$ 21.668.909,09	R\$ 21.668.909,09	R\$ 13.915.272,73	R\$ 7.753.636,36	R\$ 21.668.909,09

Nota: REPASSE - recurso captado junto ao Governo Federal, Estadual ou parceiros (a fundo perdido). CONTRAPARTIDA - recurso próprio do município

³ Em relação ao Diagnóstico, estruturou-se a projeção dos investimentos a partir de 2013, atualizando-se os valores conforme orientações do Setor Habitacional da PMOP.

Imagem 15: Tabela de estimativa de composição dos investimentos municipais de 2013 a 2023 estabelecidos pelo plano de ação do PLHIS. Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social de Ouro Preto, Etapa 3: Plano de ação, 2011.

Em 2013, seguindo o PLHIS, a prefeitura dá início à construção das casas do conjunto habitacional “Vila Alegre” em Cachoeira do Campo e no conjunto “Dom Luciano” em Antônio Pereira. Paralelamente, é realizado o cadastro das famílias contempladas pelo programa pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Habitação e Cidadania.

No entanto, como tratado nesta Introdução, em 2015, a empresa contratada abandonou a obra e a construção das casas foi interrompida (Alves, 2021). Parte das casas construídas nessa etapa já estavam finalizadas, e, em 2016, 96 casas populares no conjunto do Vila Alegre, em Cachoeira do Campo, e 18 no conjunto “Dom Luciano”, em Antônio Pereira, foram entregues à população.

Em 2017, por meio do Decreto 1076, a prefeitura alterou o Inciso III do artigo 1 da lei 264/2006, excluindo famílias provenientes de ocupações denominadas irregulares do direito à participação no programa.

No mesmo ano, a prefeitura retoma o convênio com o Governo Federal, dentro do Programa de Urbanização, Regularização e Integração de Assentamentos Precários, do Ministério das Cidades, com recursos do PAC-FNHIS/2007 (Programa de Aceleração do Crescimento - Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) e contrapartida municipal (Alves, 2021). Em 2018, a construção de 16 casas no conjunto habitacional “Dom Luciano” é retomada. Essas unidades são entregues apenas em 2020.

Em 2018, por meio do Decreto nº 5.197/2018, foi instituído no Município de Ouro Preto o critério para a Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S), estabelecendo como requisito de enquadramento a comprovação de renda familiar de até dois salários mínimos. Embora a Prefeitura já tivesse citado a REURB-S como parte do programa “Um Teto É Tudo”, esse foi o primeiro momento em que o instrumento foi formalmente definido na legislação municipal. Em 2020, o Decreto nº 5.622/2020 alterou esse critério, ampliando o limite de renda para até três salários mínimos.

Em 2020, após a finalização das últimas unidades em Antônio Pereira, o programa permaneceu paralisado. Apenas em 2022, após movimentação popular, o programa “Um Teto É Tudo” foi retomado (Mutirão, 2023), com a publicação do chamamento público para profissionais de arquitetura e urbanismo e engenharia civil, por meio do edital 4/2022, para atuar na assistência técnica pública e gratuita.

Em 2023, é homologada a lei 1328/2023, que estabelece a política de habitação de interesse social do Município de Ouro Preto. A lei é responsável por organizar as ferramentas do programa, que passa a contemplar as seguintes ações:

“I. Apoio Emergencial à Moradia – Auxílio Moradia, nos termos da Lei Municipal nº 264/2006;

II. Assistência Técnica Pública e Gratuita para regularização, construção ou melhorias de moradias, nos termos da Lei Municipal nº 610/2010;

III. Requalificação de Moradias por meio de melhorias e reformas;

IV. Aquisição, Construção e Alienação Onerosa ou Gratuita de HIS e lotes urbanizados;

V. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, nos termos da Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.”

A lei estabelece, também, os critérios de elegibilidade ao programa. Para ser considerada uma família de baixa renda, a renda mensal bruta não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos, e 1 (um) salário mínimo de renda per capita, cumulativamente. Ademais, a lei estabelece critérios de prioridade para a distribuição das unidades habitacionais, sendo eles:

“I. Famílias que estejam em atendimento pelo Auxílio Moradia do Município;

II. Famílias com maior tempo inseridas no Auxílio Moradia do Município ou contempladas pelo benefício eventual de vulnerabilidade temporária estabelecido pela Lei Municipal nº905/2014;

III. Famílias que apresentem a menor renda per capita;

IV. Famílias removidas definitivamente de imóveis situados em área de risco de desastres, de acordo com parecer técnico emitido pelo Poder Executivo;

V. Famílias que tenham maior tempo de moradia no Município;

VI. Famílias de que façam parte, pessoas com deficiência ou doença crônica incapacitante para o trabalho, comprovado por laudo médico;

VII. Famílias de que façam parte, pessoas idosas, comprovada por documento oficial que comprove o nascimento;

VIII. Famílias chefiadas unicamente pela mãe ou uma única responsável legal por crianças e adolescentes, comprovado por documento de filiação ou documento oficial emitido pela justiça que comprove a guarda;

IX. Famílias de que faça parte, pessoa atendida por medida protetiva prevista na Lei nº 11.340 de 7 de agosto de 2006 (Lei Maria da Penha) comprovado por cópia da petição inicial do Ministério Público que formaliza a ação penal;

X. Famílias que habitem ou trabalhem a no máximo 1 (um) quilômetro de distância da região administrativa que se localizar o empreendimento;

XI. Famílias que apresentem um maior número de dependentes;

XII. Famílias com demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;

XIII. Outros, a serem submetidos previamente à aprovação do Conselho Municipal de Habitação.” (Ouro Preto, 2023)

Após a retomada do programa, em 2023, 22 novas moradias foram entregues no conjunto Vila Alegre em 2024 e outras 20 no final de 2025, e algumas estão em processo de finalização. Todas as novas habitações foram construídas com a mesma tipologia das anteriores.

De acordo com a prefeitura, até abril de 2024, data da realização da Leitura Técnica da Fundação Gorceix para a revisão do Plano Diretor, foi concluído um processo de REURB-E⁷ no bairro Jardim Itacolomy e estão em desenvolvimento pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação os processos de Reurb-S do Taquaral e Jardim Esperança, todos no distrito sede (Fundação Gorceix, 2024).

3.2. PROBLEMAS E CONTRADIÇÕES

Um dos principais problemas ao levantar informações sobre a trajetória do programa “Um Teto é Tudo” é a escassez de dados públicos sobre etapas centrais de sua implementação, como quais eram os critérios e procedimentos de seleção das famílias (antes da existência da lei 1328/2023) e o tempo de tramitação entre o cadastro e a entrega das unidades habitacionais.

Em novembro de 2025, foi realizada uma roda de conversa no conjunto Vila Alegre, com a presença de 15 mulheres, moradoras do conjunto — tanto desde 2016 quanto beneficiárias de 2024 e 2025 — e que ainda estão na lista de espera pelo benefício ou no aluguel social. Na data, foram feitos relatos sobre as complexidades de várias esferas do programa, desde o aluguel social até o processo de seleção e entrega das casas.

⁷ A REURB, ou Regularização Fundiária Urbana, consiste na regularização de áreas urbanas ocupadas de forma irregular, visando garantir o direito à moradia e promover a inclusão social. A política possui duas modalidades principais: Reurb-S (de Interesse Social) e Reurb-E (de Interesse Específico). A Reurb-S é voltada para a regularização de áreas ocupadas por população de baixa renda, enquanto a Reurb-E abrange áreas ocupadas por outros segmentos da sociedade, sem a restrição de renda ou de uso do espaço (Jusbrasil, 2023).

A história relatada pelos moradores beneficiários da política passa por fatos ocultados das documentações oficiais. Dentre esses fatos que só emergem no contato com a comunidade, estão presentes atrasos e ocupações — como o movimento pró-moradia, relatado por uma das moradoras do Vila Alegre — que denunciam falhas no processo e insegurança a respeito do recebimento das casas, que persistem até entre os beneficiados mais recentes.

No total, desde o início do programa até o fim de 2025, foram construídas 207 casas, nos distritos de Cachoeira do Campo e Antônio Pereira. O número passa muito longe da meta estabelecida pelo PLHIS, que era de 1.800 (mil e oitocentas) unidades habitacionais. De acordo com o vereador Wanderley Kuruzu, a verba liberada pelo governo federal em 2007, de R\$8.100.000,00 (oito milhões e cem mil reais), não foi utilizada em sua totalidade. De acordo com o vereador, amplamente envolvido na questão habitacional de Ouro Preto, a política “é precária, mais um nome [Um Teto é Tudo] do que um programa”. (Alves, 2021).

Essa questão escancara o principal problema da política do município: a ausência de ações concretas e duradouras para a resolução do problema habitacional. Tais questões parecem indicar que a mas uma falta de planejamento e investimento é intencional. O direito à moradia — não apenas um teto, mas um lar seguro e digno — é garantido pela Constituição Brasileira de 1988 e é competência comum da União, de estados e municípios (Brasil, 1988, art. 6º). Portanto, as ferramentas responsáveis por garantir esse direito devem ser efetivas e contínuas, e não vinculadas apenas à momentos emergenciais e períodos eleitorais.

Além disso, são frequentes as críticas a instrumentos e mecanismos como o aluguel social, frequentemente apresentado como uma das alternativas para a efetivação do direito à moradia. O benefício é de R\$700,00 (setecentos reais), valor muito inferior à média de aluguéis na cidade, que de acordo com levantamento realizado pelo Grupo Mutirão, é de R\$1200,00 (mil e duzentos reais) por quarto em 2025 no distrito sede. As casas com aluguel equivalente frequentemente estão, também, em áreas de risco, ou em condições de grande precariedade, o que obviamente não contribui para resolver o problema do déficit habitacional. Conversando com moradores do Vila Alegre que já passaram pelo programa, a

queixa, além do valor, é que a prefeitura atrasa os pagamentos, dificultando a relação com os locatários.

Todos esses problemas escancaram um denominador comum: a falta de monitoramento do programa “Um Teto é Tudo” e a política da cidade de maneira geral. Ao não monitorar e revisar as ações do poder público, políticas inefetivas são perpetuadas, e a ausência delas, como é o caso de Ouro Preto, pode passar despercebida. O Plano Local de Habitação de Interesse Social, por exemplo, que é uma ferramenta importante de diagnóstico, monitoramento e planejamento, embora ainda esteja vigente, está desatualizado e não serve mais como parâmetro para avaliar a política habitacional da cidade. O poder público iniciou seu processo de planejamento de sua revisão em apenas 2025, 13 anos após a publicação de sua primeira e única versão.

Por isso, ferramentas como a APO, objeto de estudo deste trabalho, são entendidas como muito relevantes para a construção de uma política pública efetiva e que realmente faça a diferença na qualidade de vida da população, para além de números de beneficiários.

4. O CONJUNTO HABITACIONAL VILA ALEGRE

Dentre as 207 unidades habitacionais construídas na política habitacional municipal, 138 delas foram construídas no bairro Vila Alegre, em Cachoeira do Campo. Além das casas já entregues, mais 16 unidades estão em processo de construção. Assim, o conjunto Vila Alegre se constitui como a ação mais significativa da política habitacional de Ouro Preto, e por isso é o objeto de estudo deste trabalho.

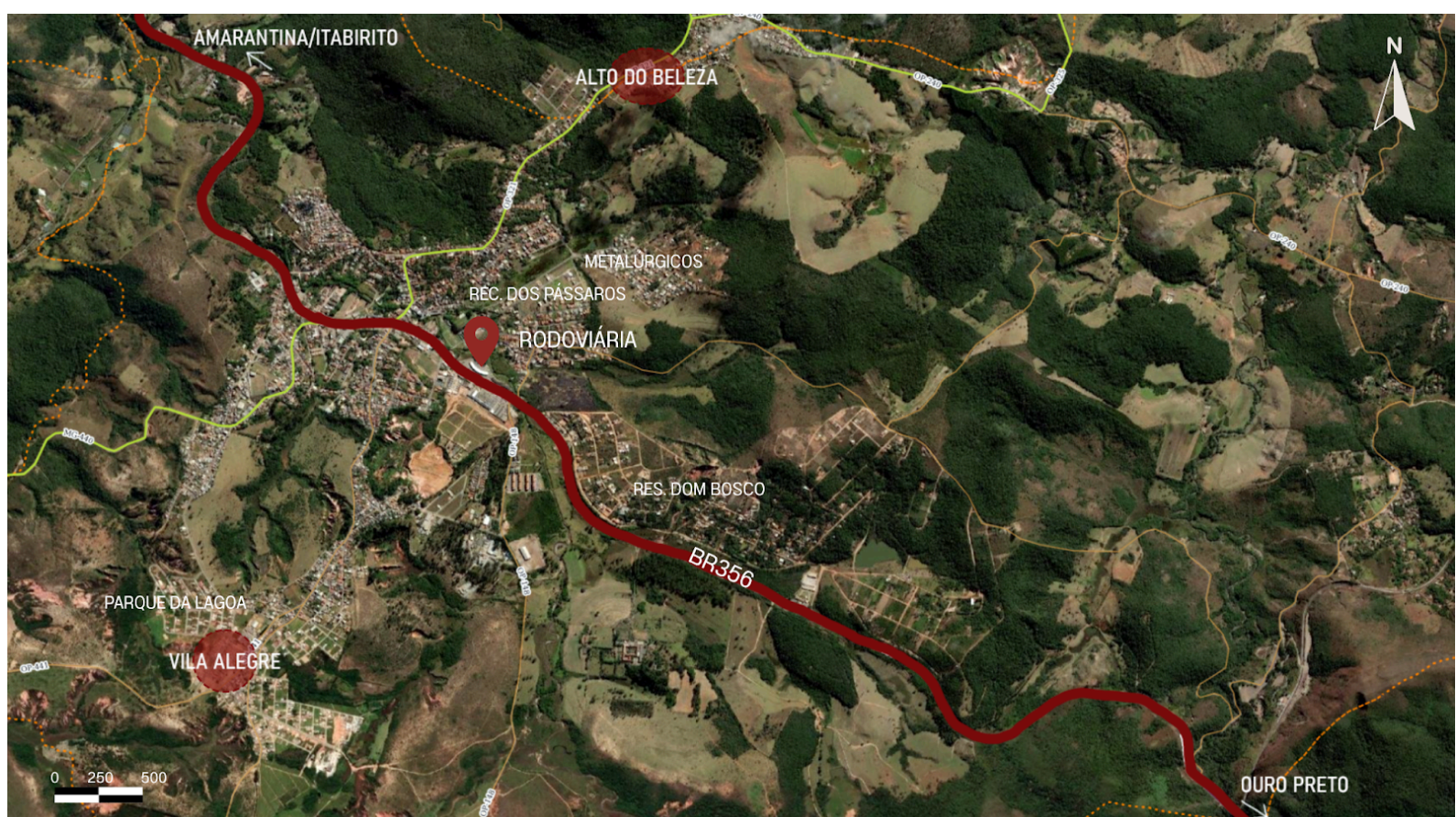


Imagem 16: Localização dos conjuntos e das áreas de expansão no distrito de Cachoeira do Campo. Fonte: Elaboração própria com base em imagem de satélite do WebGis de Ouro Preto.

Na imagem acima (Imagem 16), é possível entender a localização do conjunto dentro do distrito, que se localiza entre os distritos sede de Ouro Preto e Itabirito, às margens da BR 356. Antes de se proceder à análise do pós ocupação, precisamos compreender sua formação e inserção em três âmbitos: o distrito em que está localizado o empreendimento, o bairro e, por fim, o conjunto em si.

4.1 O DISTRITO DE CACHOEIRA DO CAMPO

O distrito de Cachoeira do Campo, situado a 18 km da sede do município de Ouro Preto, tem sua formação ancorada nos anos iniciais do século XVIII. Mas, ao contrário de muitos núcleos da região, não se originou da exploração aurífera. Seu nome e sua ocupação inicial estão intimamente ligados às condições físicas locais, como a topografia e o Rio Maracujá, que aliados ao clima ameno, favoreciam atividades agrícolas e silvipastoris (Fundação Gorceix, 2023). Essas características naturais definiram o padrão inicial de ocupação e uso do solo do distrito.

Ao longo dos séculos XIX e XX, houve um processo contínuo de diversificação econômica, com o fortalecimento do comércio e da agropecuária. Somados à sua posição geográfica estratégica — atuando como rota de integração entre a sede municipal e o vetor sul da Região Metropolitana de Belo Horizonte —, esses fatores impulsionaram o avanço da urbanização. A Rodovia dos Inconfidentes (BR-356) atua como o eixo vetor desse processo, cortando a área urbana e atraindo ocupações ao longo de suas margens, criando uma certa centralidade comercial. Desde os processos de ordenamento territorial iniciados em 1996, o distrito passou a assumir uma condição de centralidade regional, o que desencadeou ocupações tanto planejadas quanto desordenadas, com expansão radial em direção aos distritos de Glaura, Amarantina e às cidades de Itabirito e Belo Horizonte.

No que diz respeito à distribuição populacional, o distrito de Cachoeira do Campo teve um aumento populacional de 35% de 2010 até 2012, passando dos 12 mil habitantes, maior que a maioria dos municípios mineiros. Em relação à população do município, passou de 12% em 2010 para 16% em 2022, um aumento de quase 35%. Esse número pode ser observado na imagem 15, que apresenta a variação da distribuição da população de Ouro Preto por distrito de 1991 a 2022. Esse aumento é, de acordo com a Leitura Técnica da Fundação Gorceix, parcialmente decorrente da pandemia de COVID 19, pois muitas pessoas passaram a optar por residir em áreas mais distantes do centro urbano e da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Esse movimento impulsionou uma intensa dinâmica imobiliária ao longo do eixo da BR-356, no sentido de Itabirito,

impactando de forma significativa Cachoeira do Campo, os distritos vizinhos, o Distrito de Lavras Novas e a localidade da Chapada. (Fundação Gorceix, 2023)

Tabela 5 – Distribuição da população residente por distrito, segundo ano.

Distrito	Variação da população do Município de Ouro Preto										
	1991		2000			2010			2022		
	Pop.	(%)	Pop.	(%)	Δ	Pop.	P(%)	Δ	Pop.	(%)	Δ
Ouro Preto	37398	60	39802	60	2404	40916	58	1114	41682	55,69	766
Amarantina	2524	4	2940	4	416	3577	5	637	4874	6,51	1297
Antônio Pereira	3363	5	3905	6	542	4480	6	575	4710	6,29	230
Cachoeira do Campo	6541	10	7704	12	1163	8923	13	1219	12035	16,08	3112
Engenheiro Corrêa	506	1	392	1	-114	403	1	11	306	0,41	-97
Glaura	1081	2	1290	2	209	1418	2	128	1515	2,02	97
Lavras Novas	0	0	0	0	0	929	1	929	1002	1,34	73
Miguel Burnier	1944	3	954	1	-990	809	1	-145	643	0,86	-166
Rodrigo Silva	1269	2	1267	2	-2	1080	2	-187	1082	1,45	2
Santa Rita de Ouro Preto	5430	9	4589	7	-841	4243	6	-346	3511	4,69	-732
Santo Antônio do Leite	1441	2	1481	2	40	1705	2	224	1817	2,43	112
Santo Antônio do Salto	0	0	1167	2	1167	1068	2	-99	916	1,22	-152
São Bartolomeu	1017	2	786	1	-231	730	1	-56	754	1,01	24
Município	62514	100	66277	100	3763	70281	100	4004	74847*	100	4566

Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

(*) – A totalização da população apresenta pequenas diferenças em função da data da publicação, em curso dos dados e eventuais atores de expansão do tipo de dado levantado.

Imagem 17: Variação da distribuição da população de Ouro Preto por distrito. Fonte: Leitura Técnica da Fundação Gorceix, 2023

A ocupação espacial de Cachoeira do Campo avançou de maneira expressiva ao longo das últimas décadas. Entre 1995 e 2005 a mancha urbana avançou 23,1%, ficando em 2005 com 2,54 km², o equivalente a 4,46% da área do distrito, como é possível ver no mapa abaixo (Imagem 18). Esse avanço concentrou-se, naquele período, no atual bairro Centro, ao longo da Rodovia dos Inconfidentes, e nas áreas que hoje correspondem a Vila Alegre e Alto do Beleza, além do surgimento de novos loteamentos como o Bairro Metalúrgico e o Recanto dos Pássaros (localizados nas proximidades do terminal rodoviário).

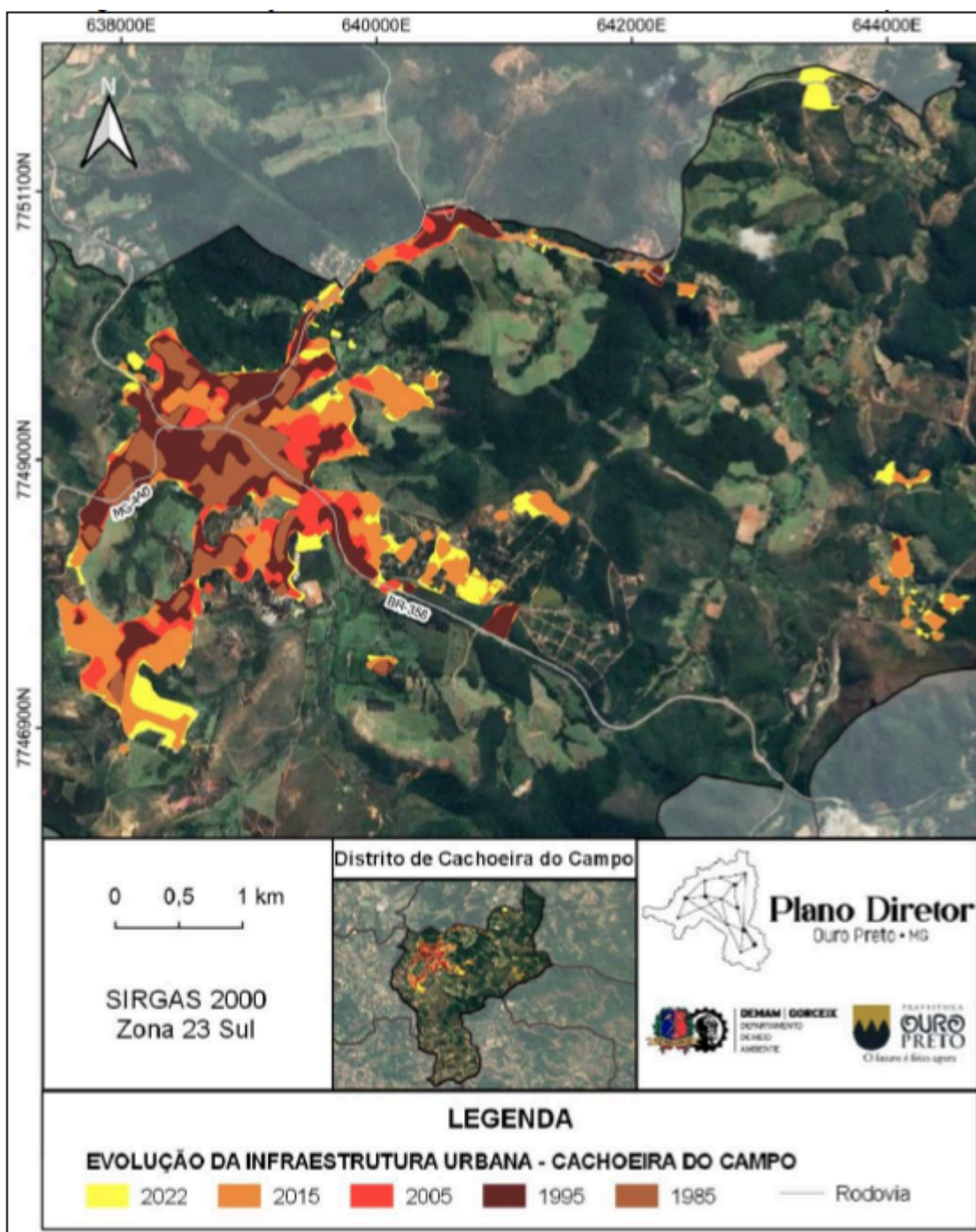


Imagem 18: Evolução da Infraestrutura Urbana no Distrito de Cachoeira do Campo. Fonte: Leitura Técnica da Fundação Gorceix, 2023

Entre 2005 e 2015, registrou-se o segundo maior aumento (36%), elevando a área urbanizada para 3,97 km², ou 6,96% do território do distrito. Nesse período, expandiram-se áreas como o Residencial Dom Bosco, o Bairro Metalúrgico, o Parque da Lagoa e, novamente, Vila Alegre.

Já entre 2015 e 2022 o crescimento foi menos expressivo (cerca de 3,1%), concentrando-se sobretudo nas regiões do Vila Alegre, Residencial Dom Bosco, Bandeirinha e bairro Metalúrgicos, localizados no mapa apresentado no tópico 4 (Imagem 14).

A ocupação espalhada, às margens da BR-356, produziu assentamentos descontínuos entre Itabirito e Ouro Preto, em sua maioria ocupando a faixa de domínio da rodovia. Essas edificações adquiriram, ao longo do tempo, uso comercial, com a criação de grandes empreendimentos comerciais, como o Jardins Street Mall e o Pátio Vivenda (Imagens 19 e 20).



Imagens 19 e 20: Jardins Street Mall (esquerda) e Pátio Vivenda (direita). Fonte:

<https://www.instagram.com/shoppingjardinsstreetmall/> e <https://www.instagram.com/patiovivenda/>

Além disso, o território apresenta um número significativo de focos erosivos e voçorocas (Imagem 21) que circundam o núcleo urbano, impondo limitações ambientais ao adensamento em algumas regiões, incluindo as proximidades do conjunto Vila Alegre.



Imagem 21: Voçoroca localizada nas proximidades do bairro Residencial Dom Bosco, em Cachoeira do Campo. Fonte: <https://www.ouopreto-ourtoeworld.jor.br/rodinconfidentes.htm>. Acesso em 18 de agosto de 2025.

Em termos de mobilidade, Cachoeira do Campo destaca-se como o único distrito de Ouro Preto com serviço de transporte de característica urbana (mais de 50 viagens por dia, incluindo uma linha que liga o Vila Alegre ao Alto da Beleza, como é possível ver nas imagens 22 e 23) e com atendimento aos fins de semana, o que reforça seu papel de centralidade regional. Essa questão também é importante para a escolha do distrito para a produção de habitações de interesse social, pois combina um relevo mais propício que o distrito sede à uma mobilidade facilitada, tanto para o distrito sede de Ouro Preto quanto para Itabirito, localizada a 21,7 quilômetros de Cachoeira do Campo.

LINHA DISTRITAL CACHOEIRA X VILA ALEGRE

SEGUNDA À SEXTA

Saída da Rodoviária de Cachoeira do Campo para o Vila Alegre

05:50 - 06:05 - 06:30 - 06:40 - 06:40 - 07:00 - 07:30/07:30 - 07:40 - 07:45 - 07:50 - 08:20 - 08:40 - 09:10 - 09:30 - 09:40 - 10:00 - 10:20 - 10:40 - 11:00 - 11:20 - 11:40 - 12:00 - 12:20 - 12:35 - 12:40 - 13:00 - 13:20 - 13:40 - 14:00 - 14:20 - 14:40 - 15:00 - 15:20 - 15:40 - 16:00 - 16:20 - 16:35 - 16:45 - 17:00 - 17:20 - 17:40 - 18:00 - 18:20 - 18:40 - 18:50 - 19:00 - 19:20 - 19:35 - 20:00 - 20:20 - 21:00 - 22:10

Horários em VERMELHO pela BR-356, Posto Painha e segue para Vila do Cruzeiro e Vila Alegre

Horários em AZUL carro em trânsito. Horários previsto de passar no centro.

SÁBADO

Horários previsto de passar no centro para a Vila Alegre

06:00 - 06:20 - 06:30 - 07:20 - 08:00 - 08:30 - 09:10 - 09:40 - 10:20 - 10:50 - 11:30 - 12:00 - 12:40 - 13:10 - 14:20 - 15:30 - 16:40 - 17:50 - 19:00 - 20:00 - 21:00

Horários em VERMELHO saída da Rodoviária para Vila Alegre, pela BR, Posto Painha e segue para Vila do Cruzeiro e Vila Alegre.

Horários em AZUL carro em trânsito. Horários previsto de passar no centro.

DOMINGO E FERIADO

Partidas da Vila Alegre

06:15 - 07:20 - 08:30 - 09:40 - 10:50 - 12:00 - 13:10 - 14:20 - 15:30 - 16:40 - 17:50 - 19:00 - 20:00 - 21:00

Horários em AZUL carro em trânsito. Horários previsto de passar no centro.

LINHA URBANA CACHOEIRA X ALTO DO BELEZA

SEGUNDA À SEXTA

Saída da Rodoviária de Cachoeira do Campo

05:45 - 06:10 - 06:40 - 07:05 - 07:30 - 07:55 - 08:20 - 08:45 - 09:10 - 09:35 - 10:00 - 10:25 - 11:00 - 11:25 - 11:55 - 12:00 - 12:25 - 13:00 - 13:25 - 14:00 - 14:25 - 15:00/15:00 - 15:25 - 16:00 - 16:05 - 16:25 - 17:00 - 17:05 - 17:25 - 18:00 - 18:00 - 18:25 - 19:00 - 19:25 - 20:00 - 20:25 - 21:00 - 21:25 - 22:10 - 22:35

Horários em VERMELHO via Vila Alegre
Horário em VERDE carro em trânsito, previsto de passar no Rodoviária para o Alto Beleza.
Horários em AZUL saída da UPA

Saída do Alto do Beleza

05:45 - 06:10 - 06:40 - 07:10 - 07:30 - 08:20 - 09:10 - 10:00 - 11:00 - 12:00 - 12:15 - 13:00 - 14:00 - 15:00 - 15:20 - 16:00 - 16:25 - 17:00 - 17:30 - 18:00 - 18:30 - 19:00 - 20:00 - 21:50

Horários em Vermelho via Vila Alegre
Horários em Azul ponto final na UPA

SÁBADO

Saída da Rodoviária de Cachoeira do Campo

06:40 - 07:50 - 08:15 - 08:35 - 09:15 - 09:45 - 10:25 - 10:55 - 11:35 - 12:05 - 12:45 - 13:15 - 14:25 - 15:35 - 16:45 - 17:55 - 19:05 - 20:05 - 21:05

Horário em VERDE carro em trânsito, previsto de passar no Rodoviária para o Alto Beleza.

Saída do Alto do Beleza

06:00 - 07:00 - 07:40 - 08:10 - 08:50 - 09:20 - 10:00 - 10:30 - 11:10 - 11:40 - 12:20 - 12:50 - 14:00 - 15:10 - 16:20 - 17:30 - 18:40 - 19:40 - 20:40

Horários em Vermelho via Vila Alegre

DOMINGO E FERIADO

Saída da Rodoviária de Cachoeira do Campo

06:45 - 07:45 - 08:55 - 10:05 - 11:15 - 12:25 - 13:35 - 14:45 - 15:55 - 17:05 - 18:15 - 19:25 - 20:25 - 21:25

Horário em VERDE carro em trânsito, previsto de passar no Rodoviária para o Alto Beleza.

Saída do Alto do Beleza

06:00 - 07:00 - 08:10 - 09:20 - 10:30 - 11:40 - 12:50 - 14:00 - 15:10 - 16:20 - 17:30 - 18:40 - 19:40 - 20:40

Horários em Vermelho via Vila Alegre

Imagens 22 e 23: Horários das duas linhas de transporte público que atendem o interior do distrito, ambas passando pelo bairro Vila Alegre. Fonte: Consórcio Rota Real.

Essas características fazem com que o distrito seja, pelo menos em teoria, um local propício ao adensamento e à instalação de conjuntos de habitação de interesse social, especialmente considerando as limitações do distrito sede.

4. 2. O BAIRRO VILA ALEGRE

O bairro Vila Alegre, no distrito de Cachoeira do Campo, que hoje abriga o conjunto habitacional de mesmo nome, implantado no âmbito do programa “Um Teto É Tudo”, tem data de consolidação anterior ao próprio programa. Segundo o histórico da Escola Municipal Professora Haydée Antunes, a instituição de ensino surgiu em 1974, na Capela de São Sebastião da Cruz dos Monges, denominação que, à época, também designava o bairro. O nome “Cruz dos Monges” remonta ao período do domínio português, quando altos impostos eram impostos à população e monges nômades eram perseguidos como forma de coibir o contrabando de ouro. Durante suas andanças, esses monges deixavam, em cada localidade onde passavam a noite, uma cruz de madeira como sinal para outros monges que viessem a atravessar a região. Dessa prática, surgiu o nome que marcou a identidade local (E.M. Professora Haydée Antunes, 2019). (E.M Professora Haydée Antunes, 2019).

É em torno da capela que o bairro se desenvolveu inicialmente, ocupando, a princípio, apenas a rua principal (hoje denominada de Rua Um e Rua Sete). Em 1995, a escola é transferida para o prédio recém construído do Centro de Atenção Integral à Criança Filipe dos Santos (CAIC), a poucos metros da capela. É lá que a escola funciona até hoje, atendendo mais de mil alunos e se tornando a maior escola da Rede Municipal de Ensino de Ouro Preto. A escola é responsável pelo atendimento da maioria dos alunos dos bairros Vila Alegre, Vila do Cruzeiro e Alto Beleza (E.M Professora Haydée Antunes, 2019).

A ocupação do bairro permaneceu desta forma até o início da construção das casas do programa “Um Teto É Tudo”, em 2013. De acordo com o PLHIS (2012), a população residente no local, na época, era de baixa renda e o bairro já apresentava um padrão de ocupação adensado. Após a desapropriação da área aos fundos do prédio do CAIC e a construção das primeiras casas entregues, dois loteamentos vizinhos foram criados, denominados “Parque da Lagoa” e “Alto da Vila”, na localização mostrada no mapa abaixo (Imagem 24).



2006



2015

Imagem 24: Evolução urbana do bairro Vila Alegre de 2006 a 2015. Fonte: Elaborado pela autora, com base nas imagens de satélite disponíveis na plataforma Google Earth (2006 e 2015).

O bairro conta com apenas um equipamento público, o CAIC, que serve de espaço tanto para a escola municipal quanto para a UBS (Imagem 15). Por mais que conte com áreas reservadas para espaços livres de uso público e equipamentos urbanos comunitários (ELUP e EUC), nenhum equipamento de lazer foi realmente construído, mesmo com a solicitação dos moradores. O bairro tem acesso relativamente fácil à UPA de Cachoeira do Campo, localizada na área central do distrito, a cerca de 1,5 quilômetros do bairro Vila Alegre. É nessa área em que estão localizados, também, os serviços, como comércios, farmácias e afins. O bairro possui duas rotas de transporte público — Vila Alegre e Alto do Beleza— que fazem a ligação entre o bairro e a área central.



Imagem 25: Localização do conjunto Vila Alegre e equipamentos públicos mais próximos. Fonte: Elaborado pela autora, com base nas imagens de satélite disponíveis na plataforma WebGis de Ouro Preto.

De acordo com o depoimento da assistente social da SMDUH (2025), que trabalha diretamente com o bairro Vila Alegre, a prefeitura tem planos para a construção de uma praça e um campo de futebol em duas áreas livres do bairro, conforme a imagem 26 abaixo. No entanto, como é possível ver na planta de parcelamento do bairro (imagem 33), a área livre definida como a instalação da futura praça, a mais próxima das casas, é parte dos lotes e não área institucional. Por isso, a informação sobre a data e o local de construção desses equipamentos ainda é incerta para os moradores, o que gera insatisfação no bairro, segundo a assistente.

Também de acordo com a assistente social, a área livre já é utilizada pelos moradores mesmo sem estruturas específicas, — especialmente pelas crianças — como campo de futebol e espaço para brincadeiras. No entanto, o uso depende

da manutenção da área, principalmente a poda da grama, o que nem sempre é cumprido pela prefeitura.



Imagem 26: Áreas livres no bairro Vila Alegre. Fonte: Elaborado pela autora, com base nas imagens de satélite disponíveis na plataforma Google Earth (2006 e 2015)

A respeito do zoneamento, tanto a área do conjunto quanto dos loteamentos próximos é definida pela prefeitura municipal, a partir do Plano Diretor, como ZAR-2 (Zona de Adensamento Restrito 2) e ZA-1 (Zona de Adensamento 1), de acordo com o último zoneamento, de 2011 (Tabela 1). A análise do zoneamento mostra que, embora a área destinada ao conjunto tenha sido desapropriada em 2008 e já integrasse os planos da prefeitura à época, ela não foi classificada como ZEIS, sendo essa designação atribuída apenas a uma parte de

outro loteamento, o Alto da Vila. Somente em 2024, por meio da Lei nº 242, de 15 de maio de 2024, a área do conjunto passou a ser enquadrada como ZEIS-2 — já estando, neste momento, predominantemente edificada.

ZONA	CA	LM (m ²)	TM (m)	TO (%)	QTUH (m ² /unid)	TP (%)
ZAR-2	1,0	250	10	50	80	30
ZEIS 2	1,0	125	5	80	25	20

Tabela 1: Parâmetros urbanísticos aplicados ao Vila Alegre. Fonte: Elaborado pela autora, com base na Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo de Ouro Preto (lei nº 93/2021).

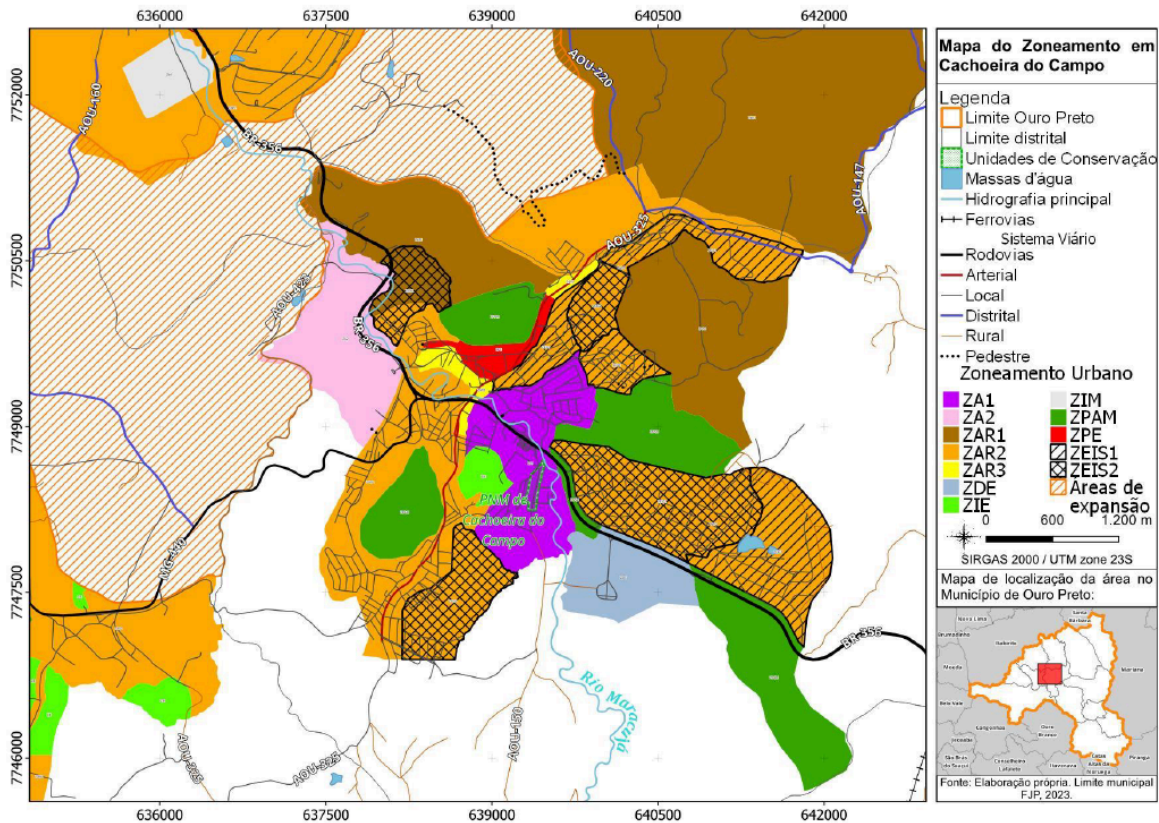


Imagem 27: Mapa de Zoneamento de Cachoeira do Campo. Fonte: Fundação Gorceix (2023)

Para analisar a inserção conjunto habitacional no bairro, se faz necessário entender as dinâmicas do mercado nos loteamentos próximos. Com a informação dos preços de lotes e edificações construídas nas proximidades, o que ajuda a saber o possível valor de mercado das habitações entregues pela prefeitura aos beneficiários.

A partir da pesquisa no *website* da imobiliária Agradar Imóveis, — sediada em Cachoeira do Campo — realizada em agosto de 2025, os lotes comercializados nos loteamentos citados com a área mínima de 250m² — conforme definido pela legislação — têm sido ofertados por, em média, R\$100.000,00; cerca de R\$400,00 o metro quadrado (m²), como nos exemplos das imagens 28 e 29 abaixo.

COD.: 193427

LOTE - PARQUE DA LAGOA-CACHOEIRA DO CAMPO/OURO PRETO

VENDA **R\$ 100.000,00**

Área Total
250

Lote no Bairro Parque da Lagoa em Cachoeira do Campo/OP.
-Lote com aproximadamente 250m², localizado na quadra 9 possui excelente topografia.
- Bairro planejado com infraestrutura completa, próximo de comércios e escolas, localizado à 5 min do centro comercial de Cachoeira do Campo/OP.

AGRADAR IMÓVEIS:AV.PEDRO ALEIXO,76,CENTRO,CACHOEIRA DO CAMPO/OURO PRETO.
CONTATOS:(31)98307-9690/3553-2061.



COD.: 201007

LOTE - ALTA VILA - CACHOEIRA DO CAMPO-OP

VENDA **R\$ 130.000,00**

Área Total
300

Excelente lote no loteamento Alta Vila.
10 metros de frente e 30 metros de lateral
-Bairro com infraestrutura completa: Água, luz, esgoto, pavimentação;
-Lote localizado próximo a escola e comercios.

AGRADAR IMÓVEIS:AV.PEDRO ALEIXO,76,CENTRO,CACHOEIRA DO CAMPO,CENTRO/OP.
CONTATOS:(31)98703-9690/3553-2061.

Compartilhe:

[Chamar no Whatsapp](#) [Enviar Mensagem](#)



Imagens 28 e 29: Anúncios de lotes à venda nos loteamentos Parque da Lagoa e Alta Vila. Fonte: Agradar Imóveis (Acesso em 10 de agosto de 2025)

Além da comercialização de lotes, observa-se também a produção de casas populares para venda, em geral geminadas, especialmente no loteamento Parque da Lagoa. Essas edificações, visíveis na imagem de satélite abaixo, além de serem geminadas, ocupam os afastamentos laterais — prática permitida pela legislação municipal — aparentam atingir valores próximos ao

limite máximo de ocupação, explorando praticamente todo o potencial construtivo dos lotes, característica frequente em moradias populares (imagem 30). A construção de casas geminadas permite que o aproveitamento construtivo do lote seja atingido sem aumentar significativamente a área das unidades, mantendo a tipologia de casas populares sem o uso de verticalização. No entanto, isso faz com que a área livre do lote para cada casa seja reduzida pela metade, e a flexibilidade das unidades habitacionais para receber modificações seja limitada em relação à uma casa individual.



Imagem 30: Foto de satélite do loteamento Parque da Lagoa, onde é possível ver diversas edificações geminadas. Fonte: WebGis de Ouro Preto

A casa das imagens abaixo (imagens 29 e 30), é exemplo de uma habitação geminada, construída num terreno de 300,00m². A taxa de ocupação da edificação é de 59,80% e o coeficiente de aproveitamento é 0,87 (de 1,0 possível). Cada uma das unidades tem 3 quartos e uma área prevista para expansão no subsolo. As casas estão sendo comercializadas por R\$440.00,00 cada uma, com cerca de 90m² de área construída, cerca de R\$4.900,00 o metro quadrado, incluindo o lote.

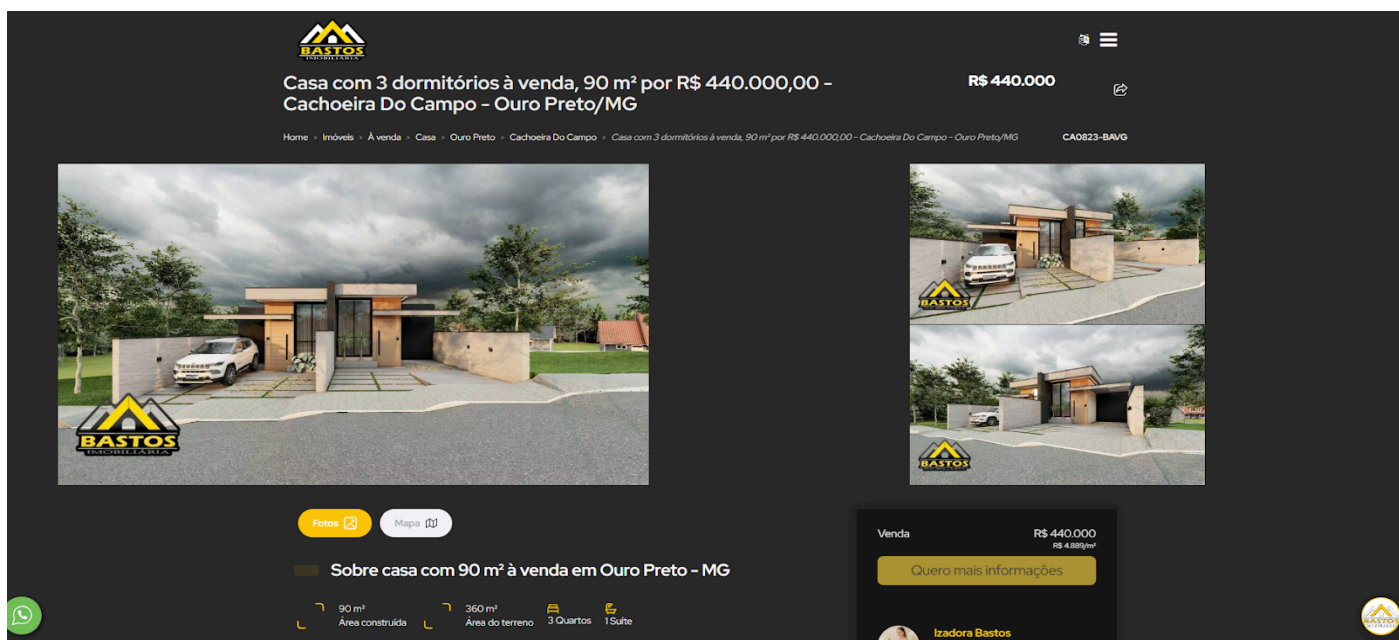


Imagem 31: Anúncio de casa popular geminada a venda no bairro Vila Alegre. Fonte: Bastos Imobiliária

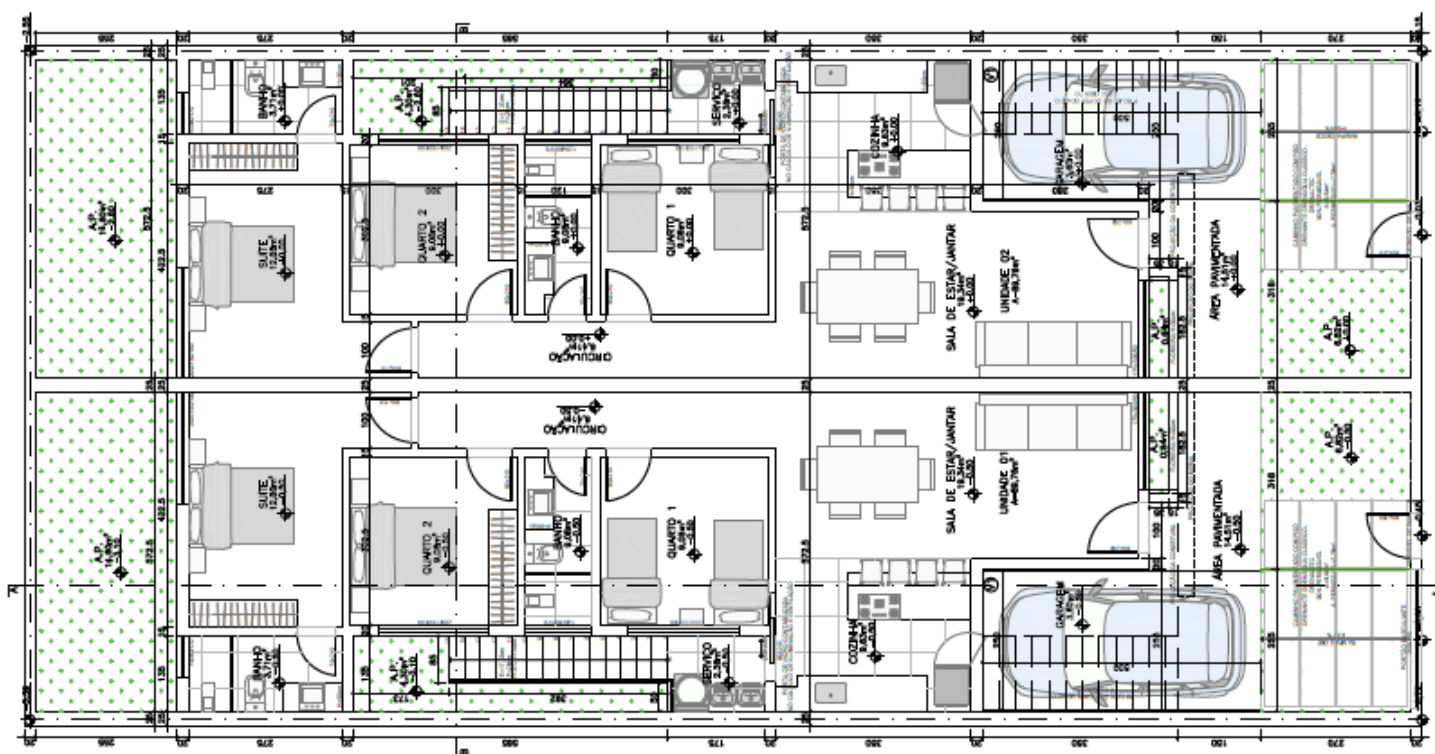


Imagem 32: Planta baixa e implantação da edificação. Fonte: Luana Bastos Arquitetura

Essas características demonstram que o local escolhido para o conjunto é uma área com potencial para a expansão e adensamento, especialmente para habitações populares. Diferente da crítica feita a outros conjuntos habitacionais no Brasil, frequentemente localizados em áreas muito periféricas, segregadas da

cidade formal, o Vila Alegre se localiza numa área em desenvolvimento, o que pode contribuir para a criação de uma área urbana consolidada e com melhor acesso à cidade e a equipamentos públicos.

No entanto, essa comercialização em áreas próximas pode afetar a relação entre valor de uso e valor de troca das habitações. A intenção da construção de habitações para a solução do déficit habitacional parte do pressuposto da permanência das famílias no local, perpetuando o valor de uso das edificações. No entanto, é preciso ter atenção às ações do mercado, a fim de evitar uma possível gentrificação. Se o valor de troca das edificações — ou seja, o valor de venda destas — for maior que o valor de uso — que se manifesta na qualidade de vida dos moradores na casa e no bairro — a tendência é que as famílias vendam as casas, podendo, inclusive, retornar para uma situação de déficit.

4. 3. O PROJETO DO CONJUNTO HABITACIONAL

O projeto do conjunto habitacional do Vila Alegre, de acordo com o PLHIS, de 2013, previa o loteamento e a construção de 155 unidades habitacionais no terreno reservado para este fim. A planta do loteamento (imagem 33), fornecida pela prefeitura, apresenta a divisão dos lotes e a implantação de parte das edificações, evidenciando como elas se organizam em função do traçado viário e das dimensões de cada terreno.

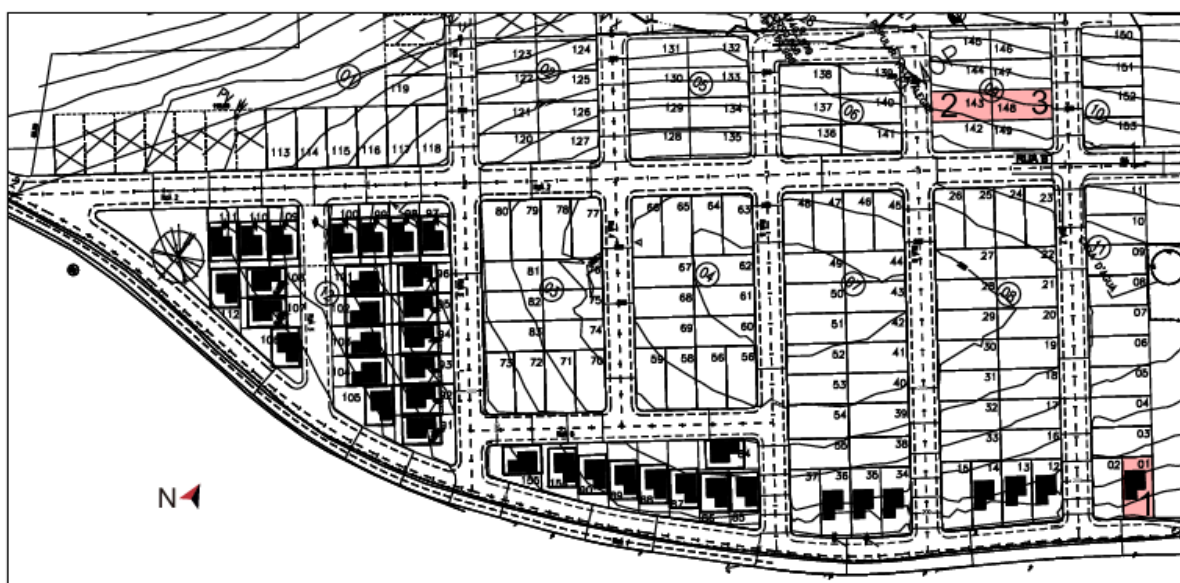


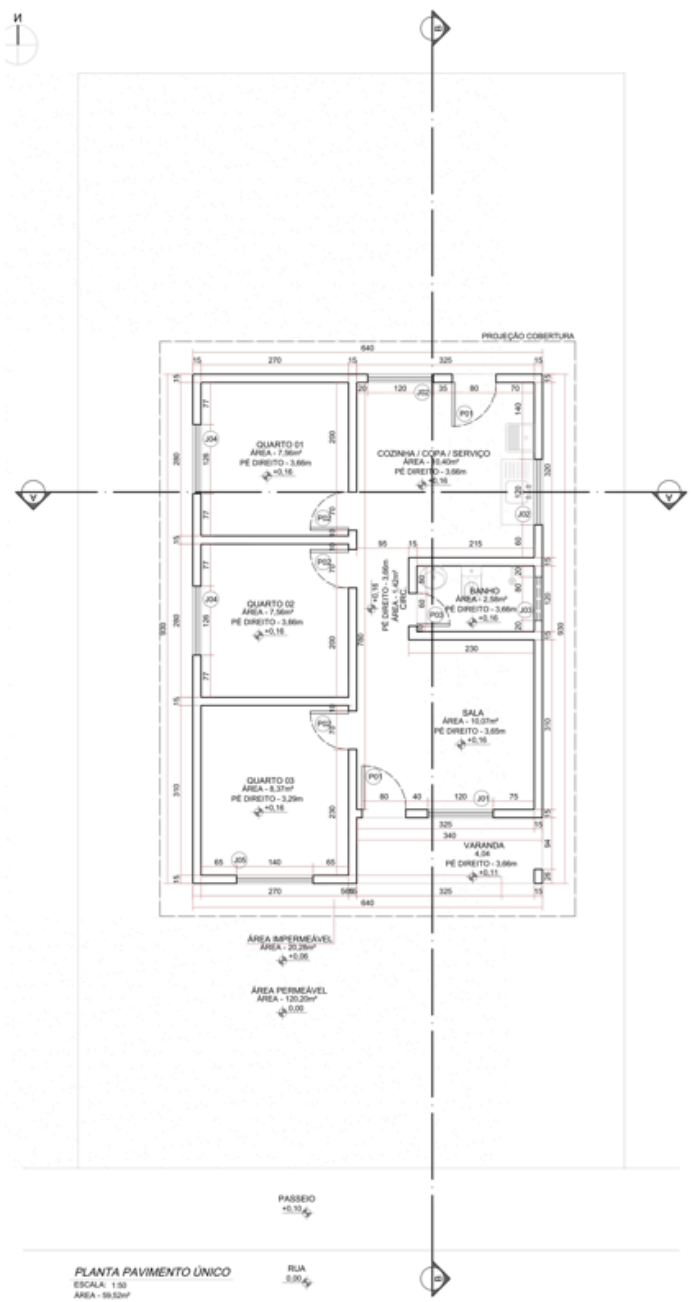
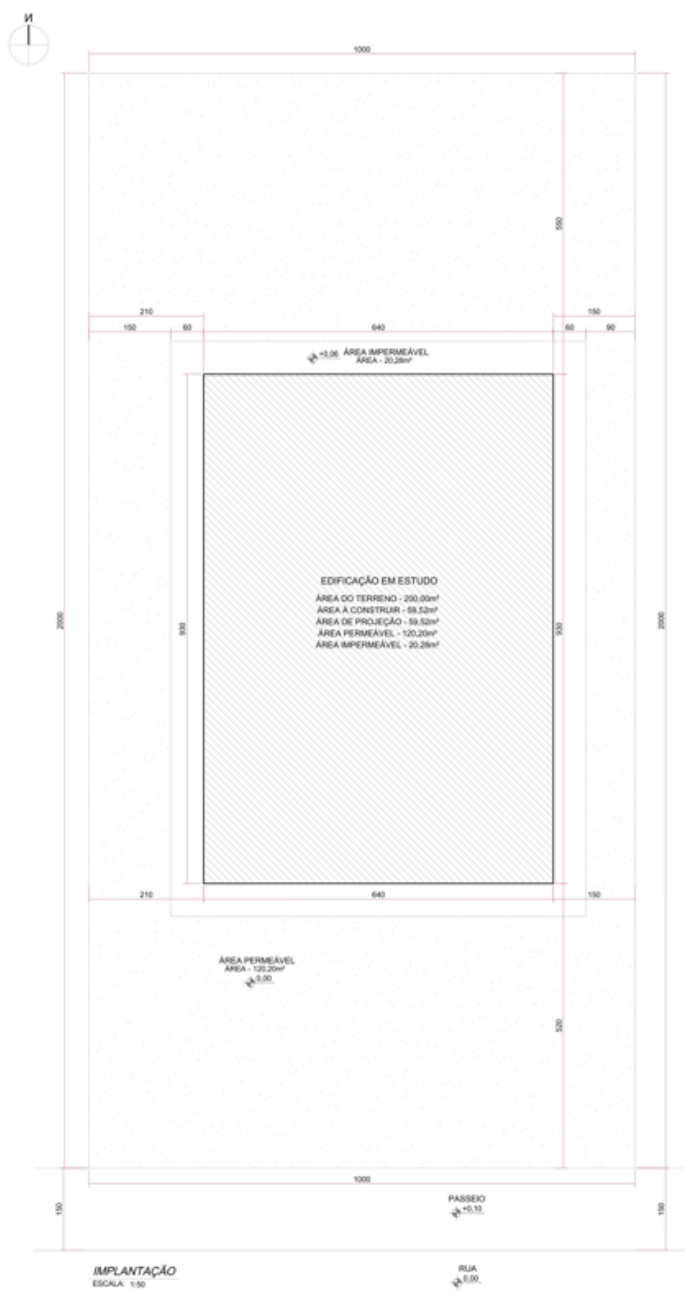
Imagem 33: Planta do loteamento do conjunto habitacional Vila Alegre. Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ouro Preto

O projeto das casas populares construídas foi elaborado em 2010 e permanece inalterado até hoje, apesar de ter sido executado em diferentes etapas. Atualmente, o conjunto pode ser dividido em três fases, conforme a imagem 23 abaixo: 96 casas entregues em 2016, 22 unidades entregues entre 2024 e 2025 e outras ainda em construção, com previsão de conclusão para o final de 2025. Mesmo com um intervalo superior a 10 anos entre cada etapa, o projeto não passou por qualquer tipo de revisão, seja no tamanho dos lotes ou das próprias tipologias arquitetônicas.



Imagem 34: Divisão do conjunto habitacional em etapas de construção. Fonte: Elaborado pela autora a partir da imagem de satélite do WebGis de Ouro Preto.

O projeto, fornecido pela SMDUH, apresenta uma edificação de 59,52m², já contabilizando a ampliação do terceiro quarto, que não é entregue previamente pela prefeitura. A casa executada conta apenas com 2 quartos (quartos 1 e 2 da imagem 36), totalizando 50,25m². As casas entregues pelo programa têm tipologia única, contando com dois quartos, um banheiro, sala e um ambiente de 10m² que integra cozinha, copa e área de serviço.



Imagens 35 e 36: Plantas de implantação e planta baixa do pavimento único da edificação.
Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ouro Preto

A implantação da casa, de acordo com o projeto, leva em consideração um terreno de 200,0m² — menor que o mínimo definido pela LPOUS para o zoneamento —, completamente plano (ou seja, sem levar em conta o relevo existente), posicionando a edificação centralizada no terreno. Como o projeto da

prefeitura parte da premissa de ausência de desníveis, não há previsão de escadas ou rampas nos acessos, tampouco de movimentações de terra.

Como mencionado, os terrenos, até 2024, localizavam-se no zoneamento ZAR-2, e tinham, assim, coeficiente de aproveitamento máximo 1,0 e taxa de ocupação máxima 50%. Ou seja, a área máxima de construção de cada um dos terrenos é de 200m² e a taxa de ocupação de até 100m². O projeto da prefeitura prevê, no entanto, CA de 0,25 e TO de 25,13%, muito abaixo do potencial construtivo dos lotes.

No entanto, isso faz parte da política adotada pelo programa. De acordo com o prefeito Angelo Oswaldo, em entrevista para o site da própria prefeitura, as casas são “boas e de qualidade. O morador, posteriormente, pode ampliar e adaptar à sua maneira. É um projeto básico de uma casa em que qualquer pessoa gostaria de morar” (Prefeitura Municipal de Ouro Preto, 2025).

Apesar do discurso, nota-se que a circulação é pequena e central, com todos os cômodos circundando-a, o que dificulta a adição de cômodos em outros locais além da ampliação prevista, o que contraria o argumento de que as casas podem ser adaptadas “à sua maneira”. Além disso, as edificações são autoportantes, com paredes alvenaria estrutural, o que não impede, mas dificulta e onera outros tipos de modificações internas.

5. A APO DA PREFEITURA

Como informado, o conjunto em análise passou por uma avaliação no período do pós ocupação, embora sem se configurar propriamente como um APO como descrito antes no capítulo 2. A ação foi desempenhada pela SMDUH, em maio de 2024, já após a retomada da construção das casas do conjunto, quando já haviam 96 casas executadas e pessoas morando no empreendimento há cerca de 10 anos. A avaliação foi feita por meio de um questionário estruturado com perguntas, aplicado pessoalmente por assistentes sociais do município, em cada uma das casas.

As perguntas do questionário variam entre perguntas de caráter quantitativo, como “número de moradores” ou perguntas diretas de sim ou não, como “Em algum momento você pensou em se mudar do residencial?” e perguntas abertas, que em teoria permitem respostas mais amplas, de caráter mais qualitativo. No entanto, as respostas foram transcritas pelos profissionais para um formulário comum de maneira direta e objetiva, sem espaço para nuances, mesmo nas perguntas abertas.⁸

Segundo a assistente social entrevistada, atualmente responsável pelo acompanhamento das famílias beneficiárias do programa “Um Teto É Tudo”, o questionário é uma exigência da Caixa Econômica Federal para obras de habitação de interesse social financiadas pelo órgão. No entanto, segundo ela, mesmo sendo uma exigência, a iniciativa da aplicação da avaliação surgiu devido à queixas de criminalidade feita pelos próprios moradores do conjunto.

O questionário tem 65 respostas registradas, o que também de acordo com a assistente social, corresponde a 51% dos moradores do conjunto. Ao ser questionada sobre o fato de o questionário não ter sido respondido por todos os moradores, ela relatou que todas as casas foram abordadas, mas, como o horário de trabalho dos assistentes sociais se restringe a dias úteis até às 18h, parte dos moradores não estava em casa para responder. No entanto, nenhuma outra saída foi oferecida, e parte das famílias não foi contemplada pela avaliação. Dessas famílias, a maior parte é constituída por 1 (um) a 6 (seis) moradores.

⁸ Os dados da avaliação foram fornecidos pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação de Ouro Preto em julho de 2025, por meio da parceria entre o Mutirão e a Prefeitura Municipal de Ouro Preto.

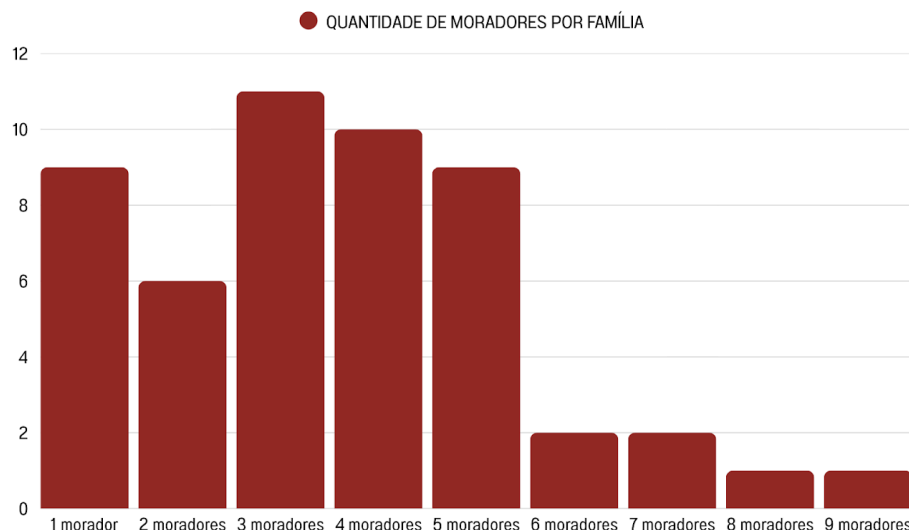


Imagem 37: Quantidade de moradores por família. Fonte: Elaboração própria.

O questionário conta com 27 perguntas, e abordam questões gerais, como “O que mais gosta aqui no residencial?”, assim como o que menos gosta. As respostas às duas perguntas iniciais foram representadas pelas imagens 37 e 38, que apresenta as palavras em tamanho proporcional à quantidade de vezes que foram mencionadas. É possível notar que, ao mesmo tempo que a tranquilidade do bairro é valorizada por alguns moradores, também há queixas de brigas e violência.

“O QUE MAIS GOSTA NO RESIDENCIAL?”

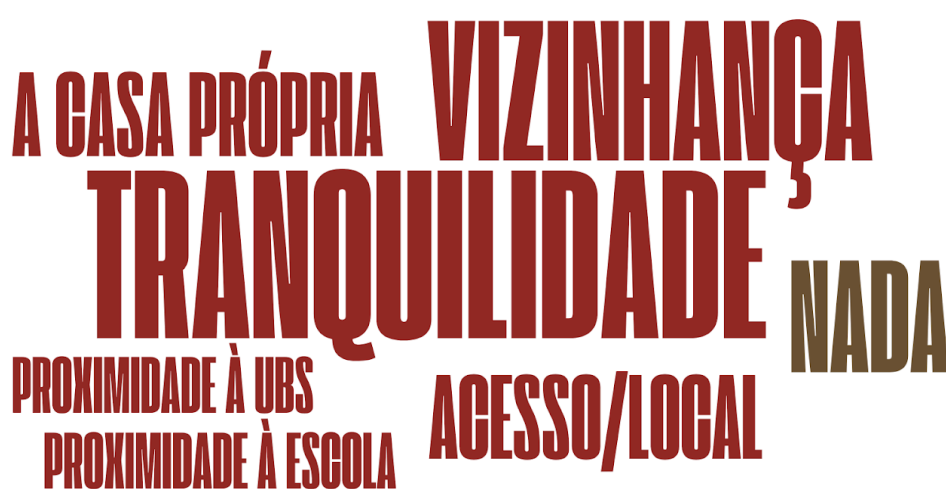


Imagem 38: Relação de palavras mais citadas pelos moradores na pesquisa. Fonte: Elaboração própria.

“O QUE MENOS GOSTA NO RESIDENCIAL?”



Imagem 39: Relação de palavras mais citadas pelos moradores na pesquisa. Fonte: Elaboração própria.

Também foram levantadas questões específicas a respeito de inserção urbana, deslocamento, a qualidade construtiva das moradias e o suporte dado pela prefeitura. Em relação ao projeto, de acordo com os resultados sistematizados, apenas 5 moradores responderam “não” quando perguntados se os cômodos estão bem distribuídos. Já em relação ao tamanho do domicílio, 10 moradores responderam que o tamanho não é adequado (Imagem 40). Quando perguntados o porquê, a maior parte respondeu que os cômodos são pequenos, e uma pessoa respondeu que deveria haver mais quartos.

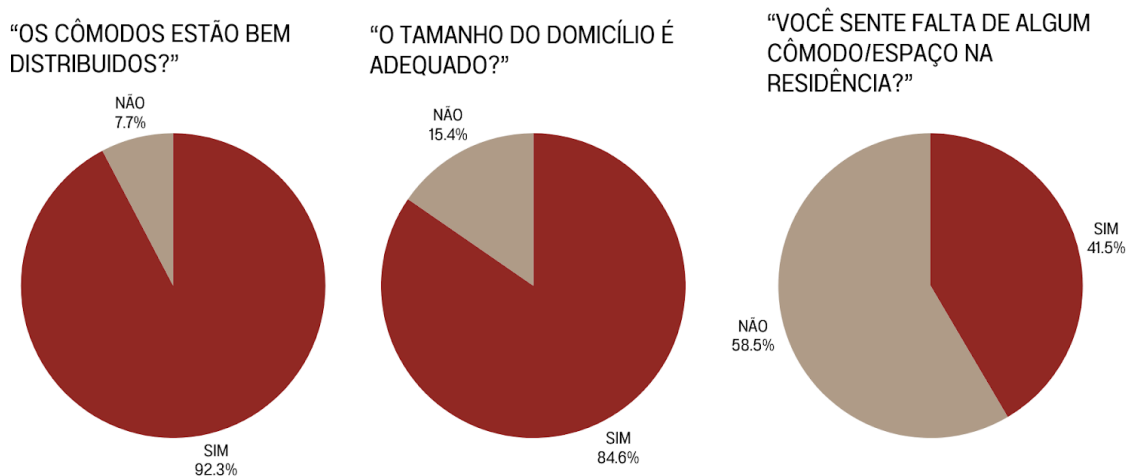


Imagem 40: Respostas dos moradores relacionadas ao projeto das habitações. Fonte: Elaboração própria.

No entanto, quando questionados se sentem falta de algum cômodo/espço na residência, 27 moradores responderam positivamente. As respostas registradas são curtas, mas muitos moradores deram a entender que já haviam construído espaços adicionais, o que é exemplificado com frases como “tive que fazer um cômodo”. Isso pode explicar a diferença entre as respostas dessa pergunta.

A respeito das patologias, a grande maioria relatou problemas em relação ao telhado e infiltrações, mofo e bolor, trincas e rachaduras. Além disso, muitos moradores alegaram falta de água, sem, no entanto, explicar a natureza dessa “falta d’água”. Esse é o principal problema do método utilizado, pois, ao coletar apenas respostas curtas e objetivas, perdem-se detalhes e sutilezas sobre a realidade do local.

Também foi questionado quais melhorias impactariam positivamente a vida dos moradores, e as respostas, no geral, se dividiram em quatro pontos principais: áreas de lazer (especialmente quadras e esportes), melhoria na infraestrutura (a palavra mais mencionada foi asfalto), melhorias na coleta de lixo e policiamento.

De acordo com a assistente social, as respostas obtidas no questionário foram utilizadas para nortear políticas públicas direcionadas ao Vila Alegre. Segundo ela, houve melhora na coleta de lixo e não houve mais reclamações a respeito dos telhados nas novas habitações entregues posteriormente, o que ocorreu no período de 2024 a 2025.

No entanto, mesmo com as perguntas relacionadas ao projeto, a prefeitura não realizou modificações na planta das habitações. Necessário destacar que foram entregues, até o fim de 2025, 42 habitações no total, e outras 16 estão sendo construídas, com previsão de entrega para 2026. Como já reforçado, todas elas são exatamente iguais às anteriores, desde a disposição dos cômodos, sistema construtivo e acabamentos.

É importante ressaltar, também, que além de não ter sido aplicada à todos os moradores, a metodologia escolhida para a avaliação pós ocupação do Vila

Alegre foi exclusivamente o questionário. Não foram realizadas visitas técnicas ou levantamentos das modificações realizadas pelos moradores, e as perguntas relacionadas a elas e as insatisfações em relação ao projeto em si foram breves e muito diretas. A coleta e a sistematização dessas informações seria crucial para uma possível melhoria nas habitações construídas, e do programa como um todo.

O próprio questionário possui contradições, como é possível ver na imagem 39 a seguir. Mesmo quase 85% dos entrevistados respondendo que consideravam o tamanho do domicílio adequado, mais de um terço (38,5%) relataram sentir falta de algum cômodo ou espaço na residência, ou relataram já ter realizado a ampliação — o que foi contabilizado como “sim” na avaliação. Dentre as pessoas que responderam sentir falta de algum espaço, 84% haviam respondido que o tamanho do domicílio é adequado.

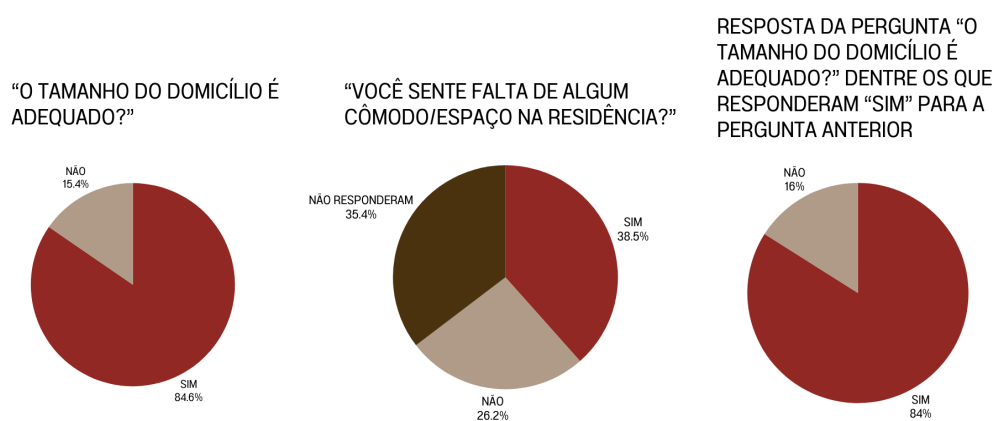


Imagem 41: Respostas dos moradores relacionadas ao projeto das habitações mostrando contradição. Fonte: Elaboração própria.

Tais contradições precisam ser levadas em consideração após a realização da avaliação, tanto para o entendimento dos resultados quanto da limitação do método em si. Essa variação de resposta para perguntas aparentemente opostas pode levar a várias conclusões distintas, como por exemplo que o tamanho das edificações se tornou adequado após as modificações realizadas, ou que a resposta da primeira pergunta foi sim por não considerar a falta de um espaço uma necessidade, e sim um desejo da família.

No entanto, ao coletar as respostas apenas de maneira direta, as nuances são perdidas e a análise se torna incompleta para compreender o problema. Por mais que o questionário forneça informações importantes, ele precisaria ser

atrelado a outro método a fim de compreender, de forma abrangente de fato, o pós-morada do conjunto Vila Alegre.

6. METODOLOGIA PARA AVALIAÇÃO DO PÓS-OCUPAÇÃO DO VILA ALEGRE

É nesse contexto, portanto, que se dá a matriz de avaliação proposta por este trabalho. A avaliação tem por objetivo entender, de maneira mais humana e abrangente, a vivência das famílias no conjunto após a entrega das casas.

A matriz apresentada na imagem 42, que conta com três etapas iniciais — pesquisa documental, visita inicial exploratória e conversa inicial — e três etapas posteriores — levantamento arquitetônico de modificações, grupos focais e entrevistas guiadas — que culminarão, ao final, em diretrizes para o futuro do programa, baseados nos problemas e potencialidades encontrados.

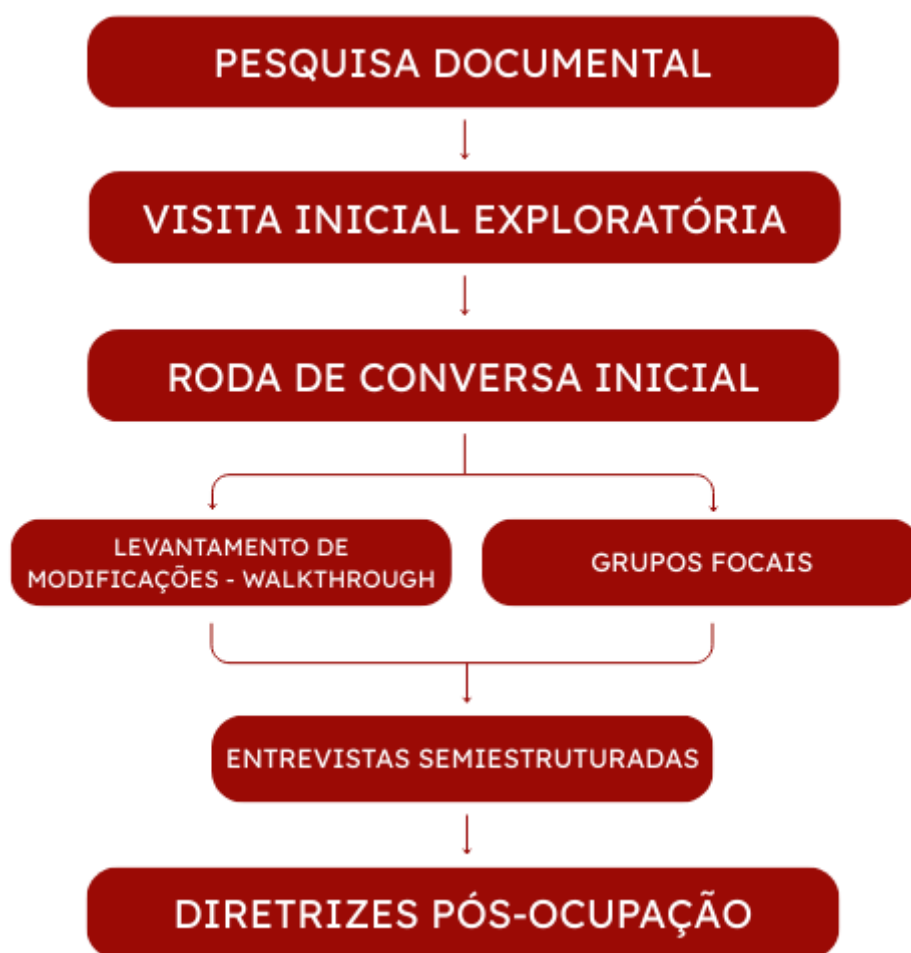


Imagem 42: Matriz de avaliação para o Vila Alegre. Fonte: Elaboração própria.

É importante ressaltar que a matriz foi desenvolvida durante o processo de avaliação, a partir das respostas encontradas nas etapas anteriores. A primeira

etapa, de pesquisa documental, está apresentada nos capítulos 3 e 4 deste trabalho. Foi a partir dela que percebemos o grande número de modificações e a falta de espaços públicos no bairro, por exemplo. Partindo dessas informações, a necessidade de uma visita inicial surgiu, a fim de observar e entender as questões do território no local.

A partir das observações e novas questões levantadas na visita, uma conversa direta com os moradores se fez relevante, a fim de entender como as questões anteriores se entrelaçavam, de fato, com a vida e o cotidiano dos moradores do conjunto. A visita e a roda de conversa aconteceram no segundo semestre de 2025, e estão registradas nos subcapítulos a seguir.

Foi a partir das análises iniciais obtidas por meio da visita e da conversa, assim como o estudo das metodologias de APO apresentadas anteriormente, que as etapas posteriores — levantamento das modificações, grupos focais e entrevistas semi-estruturadas — foram definidas como ferramentas relevantes para o estudo do território. As três etapas não puderam ser colocadas em prática integralmente durante o período de desenvolvimento deste trabalho, mas são apresentadas como sugestões para trabalhos de avaliação futuras, tanto pelo grupo Mutirão quanto pelo município.

A escolha dos três métodos seria, então, resultante dos temas identificados nessas três esferas: a história e a documentação da formação do conjunto; o ambiente físico pós-morada e os relatos dos moradores, a fim de compreender e sistematizar essas informações. A intenção seria abranger a maior parte dos moradores e realizar, enfim, uma avaliação tanto quantitativa quanto qualitativa do pós-ocupação conjunto.

6.1. VISITA INICIAL EXPLORATÓRIA

A visita inicial foi realizada em julho de 2025, após a realização do levantamento preliminar sobre a formação do conjunto. A intenção principal era observar e entender o estado atual das casas do bairro, pois já se sabia da existência de modificações, a partir de imagens aéreas, fornecidas pelo Google Earth e das imagens de StreetView, do Google Maps. Outra questão importante era entender a implantação das casas, visto que o projeto fornecido pela

prefeitura desconsidera os desníveis presentes no local, omitindo informações relevantes do projeto.

A visita consistiu, então, numa caminhada pelas ruas do bairro — exceto as ruas Elza Soares e Ivone Lara —, realizando, além da observação, registros fotográficos dos pontos de interesse. O intuito, a princípio, era entender as modificações mais frequentes, as características de implantação e, também, entender se haviam outras questões no local que não apareciam no levantamento anterior.

Caminhando pelo conjunto, observa-se que a ampla maioria das casas entregues na primeira etapa passou por modificações construtivas. A planta disponibilizada pela prefeitura já previa a possibilidade de acréscimo de um cômodo na parte frontal da edificação, e grande parte dos moradores aproveitou essa possibilidade. Na maioria dos casos, a área foi utilizada para a construção de garagens abertas, sustentadas por pilares e cobertas com telhas de PVC ou telhado colonial, mantendo a tipologia original da casa (Imagens 43 e 44). Outro uso frequente é o fechamento completo dessa área, seja para criar um novo cômodo, seja para ampliar os já existentes. Em alguns casos, a ampliação supera a prevista no projeto da prefeitura, dando lugar a outros usos, como pequenos comércios (Imagem 45).



Imagens 43 e 44: Ampliação prevista pela prefeitura em duas edificações do conjunto.

Fonte: Acervo da autora.



Imagem 45: Ampliação de uma das edificações do conjunto, maior do que a prevista, dando espaço a um pequeno comércio. Fonte: Acervo da autora.

Outra alteração vista na maioria das casas são ampliações nos fundos, conectadas à cozinha da edificação, criando espaços fechados ou avarandados. Como previsto no projeto original, a área de serviço situa-se junto à cozinha; assim, várias das alterações incluem a transferência da área de serviço para a área externa. Essa mudança também é encontrada em residências que não realizaram a ampliação. Na primeira imagem abaixo, é possível observar duas edificações que compartilham o muro divisório, ambas com ampliações na parte posterior.



Imagens 46 e 47: Ampliação nos fundos de três habitações do conjunto. Fonte: Acervo da autora.

Como o projeto desconsidera os desníveis do relevo natural, considerando o lote completamente plano, provavelmente, as decisões de movimentação de terra são tomadas de lote a lote, pela equipe de execução, o que faz com que algumas implantações sejam muito desfavoráveis em relação a outras. Um exemplo é uma quadra onde, devido à diferença de nível, foi necessária a construção de uma escada e de um grande talude na parte frontal (imagem 48), o que impede o acesso de veículos, compromete a plena acessibilidade de pedestres e limita o uso dessa porção do lote sem intervenções significativas no terreno — implicando custos adicionais para os moradores, como é possível observar na imagem 49, onde a fração frontal do terreno, onde antes havia um talude, sofreu um corte para dar lugar à vagas de garagem no nível da rua.



Imagens 48 e 49: Exemplos de implantação com diferença de nível em relação à rua, sem e com modificações. Fonte: Acervo da autora.

Embora em menor número, também há casos de lotes onde a edificação original foi completamente modificada ou substituída, assim como situações em que novas construções foram erguidas no mesmo terreno, destinadas tanto ao uso residencial quanto comercial, como nas imagens 50 a 52 abaixo.



Imagens 50 a 52: Exemplos de edificações com grandes modificações. Fonte: Acervo da autora.

Mesmo com as questões levantadas na APO da prefeitura, a maioria das casas do conjunto Vila Alegre apresenta adequações e ampliações. Um questionamento levantado durante a visita é se houve fornecimento de assessoria técnica para estas ampliações — o que é previsto na própria lei “Um Teto É Tudo” — visto que muitas ocupam os afastamentos, por exemplo. Outro questionamento é se a realização de ampliações são sintomáticas de uma deficiência do projeto desenvolvido para as habitações, ou um sinal da potencialidade destes em receber adaptações à cada família, melhorando a qualidade de vida de cada uma delas de maneira mais individual. A motivação das alterações é importante pois pode indicar tanto necessidades a serem compreendidas no processo de projeto quanto uma ideia de apropriação e pertencimento das famílias, tanto à casa quanto ao bairro.

Considerando as questões apresentadas, a etapa seguinte da avaliação se propõe a dialogar diretamente com os moradores, a fim de entender, além do ambiente construído, a vivência real das famílias nele.

6.2 RODA DE CONVERSA INICIAL

No dia 12 de agosto de 2025, pude participar de uma das reuniões da comunidade do Vila Alegre com a prefeitura, representada pelas assistentes sociais e o gerente de habitação da SMDUH, Pedro Moreira (Imagens 53 e 54). Na reunião, estavam presentes alguns moradores do conjunto, incluindo as moradoras que compõem a Comissão de Apoio e Acompanhamento de Obras das Moradias de Interesse Social. A Comissão é formada por membros da SMDUH e uma moradora de cada fase do conjunto, acompanhando mais de perto as obras e ações da prefeitura.



Imagens 53 e 54: Panfleto de divulgação da reunião e imagem dos moradores aguardando o início da reunião. Fonte: Prefeitura Municipal de Ouro Preto e acervo pessoal da autora.

O tema principal da reunião foi o sorteio das casas que seriam entregues no mês seguinte aos futuros moradores já selecionados, — o sorteio decide apenas qual casa será de qual morador — que eram a maior parte dos presentes. Houveram, também, tópicos sobre a segurança pública do bairro — especialmente no trânsito, com solicitações de quebra-molas e sinalização próximo à escola por parte dos moradores —, com a presença da guarda municipal.

Esse tipo de reunião é um dos poucos instrumentos de acompanhamento do pós-morada no bairro pela prefeitura. De acordo com a assistente social, esse tipo de ação ocorre com mais frequência nos primeiros meses após a entrega das casas, e de maneira mais esporádica nos meses seguintes. Ainda de acordo com ela, o café oferecido após as reuniões é um mobilizador importante nas reuniões, pois faz com que os moradores compareçam e fiquem até o final.

Nesse contexto, como etapa posterior à visita inicial, o grupo decidiu realizar uma roda de conversa semelhante, também com um café, na escola do bairro (o CAIC). A ação teve dois objetivos principais: a apresentação do grupo e da pesquisa aos moradores — a fim de evitar o estranhamento nas etapas posteriores — e entender, a partir de seu ponto de vista, quais os problemas mais significativos do território e das habitações.



Imagem 55: Panfleto de divulgação da reunião. Fonte: Grupo Mutirão.

O evento foi divulgado aos moradores por meio do panfleto acima (imagem 55), compartilhado com as assistentes sociais e duas moradoras da Comissão de Apoio, conhecidas e articuladas com a comunidade. O uso do espaço da escola foi articulado com a diretora e a vice-diretora. Na data, 8 de novembro de 2025, compareceram cerca de 15 (quinze) moradoras, de todas as fases do conjunto (tanto moradoras das primeiras casas quanto algumas que ainda estão aguardando o recebimento da moradia). Muitas delas trouxeram crianças, como é possível ver na imagem 56 abaixo.



Imagem 56: Roda de conversa no Vila Alegre no dia 08/11/2025. Fonte: Grupo Mutirão.

O tópico principal que seria levantado na roda de conversa era a qualidade das moradias recebidas e as modificações realizadas — tendo em vista o número de modificações observado na visita anterior — além de compreender as vivências cotidianas dos moradores, suas trajetórias até o acesso à moradia e as principais dificuldades enfrentadas após a ocupação do conjunto. No entanto, a conversa se manteve aberta para os tópicos levantados pelos moradores, a fim de entender, de fato, qual era a vivência do bairro pelos olhos deles. A partir dos relatos compartilhados, foi possível identificar que, embora a obtenção da casa própria represente uma conquista significativa, ela não se traduz, necessariamente, em moradia digna quando analisada sob uma perspectiva mais ampla, que considere infraestrutura urbana, acesso a serviços, pertencimento e proteção social.

Os relatos evidenciam que o processo de acesso à moradia foi longo, marcado por espera, insegurança e burocracia excessiva. Muitos moradores passaram por períodos prolongados em aluguel social ou em abrigos temporários, frequentemente em condições precárias e incompatíveis com a composição familiar. O aluguel social, a segunda principal ação da lei Um Teto é Tudo, foi descrito como uma experiência instável e constrangedora, caracterizada por valores insuficientes, atrasos recorrentes e critérios extremamente restritivos.

Pequenas variações de renda foram suficientes para alterar classificações e provocar a perda de prioridade, o que reforça a fragilidade do sistema e a constante sensação de insegurança do direito à moradia..

Outro tópico recorrente na reunião foi o estigma associado ao conjunto habitacional. A denominação “casinhas” foi amplamente mencionada como um termo carregado de conotação pejorativa, que reduz o valor simbólico do lugar e de seus moradores. Esse estigma também é associado às ocupações ocorridas no início do processo de implantação do conjunto, que até hoje repercutem negativamente na percepção social do bairro. Foi possível notar, inclusive, que existe um certo conflito entre os moradores que chegaram a ocupar ilegalmente as casas em algum momento e os moradores que estavam no processo de espera. Mesmo após a regularização das moradias, os moradores relatam sentimentos persistentes de preconceito, julgamento e desvalorização.

No que se refere ao cotidiano pós-ocupação, os principais problemas relatados não foram associados à edificação em si, — o que esperávamos antes da conversa — mas ao espaço urbano e à integração do conjunto à cidade. A infraestrutura é apontada como deficiente, com destaque para a presença de esgoto a céu aberto em alguns locais, mau cheiro constante, ausência de calçadas, problemas de drenagem e falta de acessibilidade. Essas condições afetam diretamente a qualidade de vida e comprometem o uso seguro dos espaços, especialmente para crianças, que utilizam as ruas como principal área de lazer.

A mobilidade urbana e o acesso a serviços básicos configuram outro eixo crítico. O transporte público é escasso, com longos intervalos entre os ônibus, o que dificulta o deslocamento para trabalho, escola e atendimentos de saúde. O posto de saúde do bairro — que também se localiza no CAIC — é insuficiente para atender à demanda. Isso leva os moradores a dependerem do distrito sede de Ouro Preto ou de municípios vizinhos, muitas vezes enfrentando trajetos longos e custosos. O comércio local também é percebido como limitado e mais caro, reforçando a dependência de outras localidades até para necessidades cotidianas.

Antes da realização da reunião, havia sido informado pela assistente social em entrevista que os moradores do conjunto permaneciam os mesmos desde a entrega das unidades habitacionais, não havendo registro de venda das casas

para terceiros. No entanto, durante a reunião, o relato de uma moradora indicou a existência de práticas informais de venda e negociação das unidades, inclusive por valores significativamente inferiores aos praticados no mercado imobiliário formal. Essa contradição aponta para a necessidade de aprofundar a análise sobre a relação entre o valor de uso e o valor de troca da moradia no conjunto.

A ocorrência das vendas é muito importante para a análise do pós-ocupação, principalmente se levado em consideração as modificações realizadas. Enquanto modificações realizadas pelos moradores originais podem indicar tanto inadequações de projeto quanto o aprofundamento de relações de pertencimento, a venda das unidades — e, conseqüentemente, a desistência de permanecer no conjunto — pode indicar outros problemas, tanto sociais quanto do programa em si.

Os relatos também revelam uma fragilidade nas relações comunitárias e no sentimento de pertencimento. Muitos moradores descrevem um ambiente marcado pela desconfiança, pelo medo de intervir em conflitos e pela ausência de apoio entre vizinhos. Esse sentimento evidencia uma sensação de insegurança, agravada pela demora ou ausência de resposta do poder público em situações emergenciais, relatado por uma das moradoras. Essa relação é intensificada pela falta de espaços públicos, como praças, equipamentos de lazer ou espaços de encontro, o que limita as possibilidades de interação cotidiana e de construção de vínculos sociais entre os moradores.

E isso se torna ainda mais relevante ao entender que a composição social do Vila Alegre revela uma presença majoritária de mulheres, em sua maioria negras, muitas delas chefes de família. Essa dinâmica pode ser observada inclusive pela reunião, em que só compareceram mulheres, acompanhadas de suas crianças. O entrelaçamento entre as trajetórias das mulheres e a moradia evidencia como as construções sociais de gênero as posicionam de forma central na luta por habitação digna. São elas que, majoritariamente, assumem o trabalho cotidiano do cuidado, ao mesmo tempo em que protagonizam processos de reivindicação por moradia e figuram como principais beneficiárias das políticas habitacionais.

A titularidade das casas no nome das mulheres é relatada como um elemento central de segurança e estabilidade, como um fator que contribui para

a autonomia feminina e para a organização da vida familiar. No entanto, ainda que a posse da casa contribua para a estabilidade financeira dessas mulheres e famílias, ela não elimina os riscos associados à insegurança urbana, à violência e ao isolamento social. Isso revela que a garantia da moradia digna depende de um conjunto articulado de políticas públicas que assegurem não apenas o direito à casa, mas também o direito à cidade e à proteção social.

A experiência relatada pelos moradores do Vila Alegre evidencia que a política habitacional, se limitada à entrega da unidade habitacional, não garante, por si só, o direito à moradia digna. A ausência de acompanhamento pós-ocupação, de investimentos em infraestrutura urbana, de políticas de integração social e de fortalecimento comunitário resulta em um cenário de conquista incompleta, no qual o acesso à casa não se converte plenamente em qualidade de vida, pertencimento e segurança.

Dessa forma, a reunião com os moradores do Conjunto Habitacional Vila Alegre revelou dimensões da experiência cotidiana que não haviam sido observadas nos levantamentos iniciais. O contato direto com os usuários, a escuta de suas narrativas e a observação do cotidiano permitiram identificar questões relacionadas à segurança, ao pertencimento, à circulação informal das unidades, às relações de gênero e ao trabalho do cuidado, aspectos que dificilmente seriam plenamente apreendidos por meio de análises exclusivamente técnicas.

Como destaca Ornstein (2013), a Avaliação Pós-Ocupação deve incorporar a percepção dos usuários como elemento central do processo avaliativo, uma vez que é a vivência cotidiana que revela os limites e as potencialidades reais do ambiente construído ao longo do tempo. Nesse sentido, avaliações restritas à análise técnica das edificações tendem a produzir diagnósticos incompletos, uma vez que desconsideram as dinâmicas sociais, os conflitos e as estratégias de adaptação desenvolvidas pelos moradores.

A reunião com os moradores também evidenciou tensões entre o valor de uso e o valor de troca da moradia, elemento central para a compreensão da permanência residencial. Conforme discutido por Lefebvre (2001), o espaço urbano é atravessado por contradições entre sua função social e sua inserção nas lógicas mercantis. A existência de práticas informais de venda das unidades no Vila Alegre pode indicar que, em determinadas circunstâncias, a moradia deixa de

responder às necessidades das famílias, passando a ser mobilizada como recurso econômico.

Dessa forma, os resultados desta etapa indicam que uma APO de qualidade deve ser construída a partir da articulação de múltiplos métodos. Portanto, foi a partir das informações coletadas na reunião, juntamente às etapas anteriores, que se definiram as próximas etapas sugeridas para a APO: levantamento das modificações (utilizando, também, o método de walkthrough já mencionado), grupos focais e, posteriormente, entrevistas estruturadas.

6.3. LEVANTAMENTO DE MODIFICAÇÕES E WALKTHROUGH

Com o objetivo de compreender as transformações realizadas pelos moradores nas unidades habitacionais do conjunto, a próxima etapa seria a realização de um levantamento sistemático das modificações físicas observadas nas casas, considerando, primeiramente, os aspectos externos das edificações. Esse levantamento busca identificar ampliações, alterações volumétricas, mudanças de uso, inserção de novos elementos construtivos e adaptações realizadas ao longo do tempo, entendendo que as intervenções podem manifestar tanto necessidades das famílias em relação ao projeto quanto a apropriação destas à casa e ao território.

IMPLANTAÇÃO:

ENTRADA:

- NO MESMO NÍVEL DA RUA
- ACIMA DO NÍVEL DA RUA
- ABAIXO DO NÍVEL DA RUA

TERRENO:

- TOTALMENTE PLANO
- TALUDE NA PARTE FRONTAL
- TALUDE NOS FUNDOS/LATERAL

MODIFICAÇÕES OBSERVADAS:

- MUDANÇA DE MATERIAIS (COBERTURA, ESQUADRIAS, ACABAMENTOS...)

QUAL?: _____

- AMPLIAÇÃO PREVISTA
- USO DA AMPLIAÇÃO: _____

MURO DE DIVISA

- SIM
- NÃO
- APENAS CERCA

- OUTROS TIPOS DE AMPLIAÇÃO

- AFASTAMENTO LAT. DIREITO
- AFASTAMENTO LAT. ESQUERDO
- AFASTAMENTO FRONTAL
- AFASTAMENTO FUNDOS

QUAL?: _____

- MOVIMENTAÇÃO DE TERRA

QUE TIPO?: _____

Imagem 58: Ficha de tópicos para levantamento de modificações. Fonte: Autoria própria.

Além dos tópicos acima (imagem 58), é indicado a observação de outras questões, como criação de animais, patologias, a existência de comércios e serviços ou impressão de abandono. Ao fim do levantamento, será possível obter uma noção quantitativa de quais são as modificações realizadas com mais frequência, se elas se relacionam com características do projeto — como a implantação, por exemplo —, ou se denotam outras necessidades que não são contempladas por ele — como a adaptação para a instalação de comércio ou serviços. Nas imagens abaixo, é possível ver um exemplo do método de levantamento, realizado no lote 12, quadra 10.



Imagens 59 a 61: Exemplo de registro fotográfico para levantamento de modificações. Fonte: Autoria própria.

IMPLANTAÇÃO:

ENTRADA:

NO MESMO NÍVEL DA RUA
 ACIMA DO NÍVEL DA RUA
 ABAIXO DO NÍVEL DA RUA

TERRENO:

TOTALMENTE PLANO
 TALUDE NA PARTE FRONTAL
 TALUDE NOS FUNDOS/LATERAL

MODIFICAÇÕES OBSERVADAS:

MUDANÇA DE MATERIAIS (COBERTURA, ESQUADRIAS, ACABAMENTOS...)
 QUAL?: _____

AMPLIAÇÃO PREVISTA
 USO DA AMPLIAÇÃO: Uso comercial,
ultrapassando a área de ampl. prevista

MURO DE DIVISA
 SIM NÃO APENAS CERCA

OUTROS TIPOS DE AMPLIAÇÃO

AFASTAMENTO LAT. DIREITO
 AFASTAMENTO LAT. ESQUERDO
 AFASTAMENTO FRONTAL
 AFASTAMENTO FUNDOS

QUAL?: Edif. de 2 andares anexa à casa
com salão no térreo e entrada independente

MOVIMENTAÇÃO DE TERRA
 QUE TIPO?: _____

Imagens 62: Exemplo de preenchimento da ficha de levantamento. Fonte: Autoria própria.

Além do levantamento das modificações externas, deve ser aplicado, paralelamente, o método de walkthrough, entendido como uma ferramenta qualitativa que permite a avaliação do ambiente a partir do percurso pelo espaço em uso, combinando observação sistemática e diálogo com os usuários. No contexto deste trabalho, o walkthrough será realizado tanto nas áreas externas do conjunto quanto no interior das unidades habitacionais, respeitando a disponibilidade e o consentimento dos moradores, e priorizando as casas com maior número de modificações. Essa abordagem possibilitará analisar o espaço em situação real de uso, permitindo identificar relações entre configuração espacial, práticas cotidianas e as necessidades dos moradores.

A participação dos moradores no walkthrough é essencial para esta etapa metodológica, pois permite compreender não apenas quais modificações foram realizadas, mas, também, as motivações que orientaram essas intervenções. A escuta das narrativas associadas às transformações — como a necessidade de ampliar ambientes, criar novos cômodos, adaptar espaços para trabalho ou reforçar dispositivos de segurança — possibilita entender dimensões sociais, econômicas e familiares que não são compreendidas apenas pela observação.

Além disso, o walkthrough participativo contribui para a compreensão de aspectos subjetivos e simbólicos do ambiente construído, como percepções de conforto, privacidade, segurança e pertencimento, que influenciam diretamente as decisões de adaptação do espaço doméstico. Villa et al. (2018) destacam que métodos participativos na APO permitem revelar conflitos entre projeto e uso, bem como estratégias cotidianas de apropriação desenvolvidas pelos moradores

frente às limitações espaciais e urbanas. Dessa forma, aliando a utilização de dois dos métodos clássicos de APO simultaneamente, é possível compreender como o ambiente construído é habitado e transformado a partir das necessidades, modos de vida e percepções de seus usuários.

6.4. GRUPOS FOCAIS

O grupo focal é uma das técnicas mais recorrentes nas pesquisas qualitativas voltadas à avaliação do ambiente construído, por possibilitar a compreensão das percepções, atitudes e práticas dos usuários a partir da interação coletiva (Villa, 2013). Trata-se de um método baseado em discussões orientadas com grupos relativamente homogêneos, cujo objetivo é aprofundar temas específicos relacionados ao uso, à apropriação e à avaliação dos espaços habitados.

De acordo com Villa (2013), a eficácia do grupo focal está associada tanto à sua estrutura quanto à condução do processo. Recomenda-se a formação de grupos reduzidos, com número limitado de participantes, duração previamente definida e mediação realizada por profissional capacitado, além do registro sistemático das informações produzidas durante as sessões. Esses cuidados metodológicos permitem que a discussão se desenvolva de forma equilibrada, garantindo a participação dos envolvidos e a qualidade dos dados coletados. Além disso, a atividade em grupo enriquece a análise crítica da política pública de habitação, pois revela sentidos sociais e cotidianos que podem orientar decisões de política e projeto.

No âmbito do conjunto estudado, os grupos focais devem ser aplicados de maneira similar à reunião inicial, porém com grupos selecionados de cada uma das fases de entrega do conjunto, a fim de facilitar a identificação da natureza das questões levantadas. Além disso, os grupos focais devem ter temas pré-definidos, — como, por exemplo, a qualidade espacial das habitações, a inserção urbana e o acesso à infraestrutura e a vida coletiva no bairro — para a sistematização das informações. Os grupos focais aplicados ao contexto do Vila Alegre ajudariam, assim, a entender quais são as esferas mais relevantes do pós-ocupação do conjunto, auxiliando a estruturação da etapa final, as entrevistas guiadas.

6.5. ENTREVISTAS SEMIESTRUTURADAS E DIRETRIZES PÓS-OCUPAÇÃO

A partir dos resultados obtidos nas etapas anteriores da pesquisa, será possível estruturar um roteiro de entrevista semi-estruturada, baseado nos tópicos e esferas mais discutidos nos grupos focais e na análise das modificações. A definição das perguntas e dos eixos temáticos deverá ser orientada pelos problemas, potencialidades e conflitos observados nas etapas anteriores, assegurando que o instrumento reflita as condições reais de uso, apropriação e adaptação das moradias do Vila Alegre.

A entrevista semi-estruturada será aplicada a cada uma das famílias do conjunto, permitindo a sistematização de informações de caráter mais quantitativo e comparável, sem perder a possibilidade de aprofundamento qualitativo em aspectos específicos da experiência de cada família. Os dados obtidos por meio dessas entrevistas deverão identificar recorrências e divergências entre os moradores, contribuindo para uma leitura mais abrangente da política habitacional e da morada no conjunto.

Por fim, os resultados consolidados das entrevistas semi-estruturadas servirão de base para a definição de diretrizes e recomendações voltadas à melhoria do programa “Um Teto é Tudo”. O foco das diretrizes é auxiliar o poder público a adequar os projetos às necessidades dos moradores, na qualificação do ambiente construído e no aprimoramento dos instrumentos da política pública habitacional. Dessa forma, a pesquisa busca contribuir não apenas para a análise do caso estudado, mas também para o aperfeiçoamento de futuras iniciativas no campo da habitação de interesse social em Ouro Preto.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise realizada ao longo do trabalho evidenciou que o programa Um Teto é Tudo ocupa posição central na política habitacional de Ouro Preto, mas atua em escala muito inferior à dimensão do déficit habitacional e às metas estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social. A partir do estudo do conjunto Vila Alegre, observou-se que a casa própria representa uma conquista importante para as famílias, sobretudo em um contexto marcado por remoções de áreas de risco, precariedade e insegurança quanto à permanência, mas essa conquista não se traduz automaticamente em moradia digna quando se consideram as condições de infraestrutura, a qualidade projetual e a inserção urbana do conjunto.

Além disso, as ampliações e modificações espaciais identificadas nas unidades podem indicar questões muito pertinentes, tanto ao projeto quanto à experiência e o pertencimento das famílias no pós-ocupação. Ao confrontar essas transformações com a avaliação conduzida pela prefeitura em 2024, o trabalho mostrou que o instrumento aplicado se restringiu a um questionário pontual, sem retorno efetivo em termos de revisão de projeto, qualificação do entorno ou redefinição das estratégias do programa, reforçando a ausência de um monitoramento sistemático do pós-ocupação.

Nesse sentido, a matriz de APO proposta — articulando pesquisa documental, leitura territorial, observação de campo, levantamento de modificações, walkthrough e momentos coletivos com os moradores — busca constituir uma ferramenta capaz de qualificar o acompanhamento da produção de habitação social da cidade, auxiliando na formulação de diretrizes que incorporem a experiência cotidiana das famílias.

Incluindo o pós-morada como etapa constitutiva da política, o trabalho aponta que a efetivação do direito à moradia em Ouro Preto exige ações contínuas, articuladas à infraestrutura urbana, aos serviços e às redes de cuidado, e não apenas a produção pontual de unidades habitacionais. Por fim, indica-se a pertinência de desdobramentos futuros que apliquem essa metodologia não apenas no Vila Alegre, mas também em outros conjuntos e instrumentos da política habitacional municipal, aprofundando o debate sobre permanência,

circulação dos imóveis e formas de vulnerabilidade produzidas ou reproduzidas pelas próprias intervenções públicas.

Além disso, a ferramenta de APO utilizada pode — assim como visto em outras universidades do país — ser um importante instrumento didático dentro da UFOP, contribuindo para o contato dos alunos com a comunidade, reforçando o papel da universidade na formação cidadã e na mediação de conflitos territoriais. Além disso, é possível fortalecer a formação crítica e prática dos estudantes, aproximando-os das práticas de assessoria técnica e atuação em demandas populares, o que pode se reverter como benefício também para a população, que carece de assessoria técnica.

Dessa forma, o trabalho reforça que uma política pública habitacional efetiva precisa ir além da entrega da edificação em si, compreendendo a moradia como parte de um conjunto amplo de condições que determinam a qualidade de vida da população beneficiada. Infraestrutura urbana, acesso a serviços, mobilidade, redes de cuidado, pertencimento territorial e acompanhamento contínuo no pós-ocupação são dimensões indissociáveis da garantia do direito à moradia digna. Nesse sentido, o título “Além do Teto” sintetiza a compreensão de que habitar não se limita ao direito a uma casa para morar, mas também as relações, permanências e possibilidades construídas a partir dela.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DUARTE, Fabiana. O que é Regularização Fundiária Urbana (REURB)? Jusbrasil, 14 nov. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-regularizacao-fundiaria-urbana-reurb/1746243347>. Acesso em: 18 ago. 2025.

AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 2015. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/minha-casa-e-a-cidade-avaliacao-do-programa-minha-casa-minha-vida-em-seis-estados-brasileiros/pdf>.

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 (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, MG. Orientadora: Profa Dra Giselle Oliveira Mascarenhas.

FUNDAÇÃO GORCEIX. 2024. Processo de Revisão do Plano Diretor e Legislação Complementar do Município de Ouro Preto . Processo Licitatório nº287/2022. Etapa II – Leitura Técnica- Produto 3: Relatório de Leitura Técnica-Atividade: Diagnóstico- Volume 2. 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2021a. 169 p. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacionalno-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf .

MASCARENHAS, Giselle Oliveira. Outros canteiros : possibilidades e limites da produção de moradias por autogestão de Belo Horizonte. Orientador: Prof. Dr. Roberto Eustáquio dos Santos. 2022. 600 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2022. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/47297> . Acesso em: 05 de Agosto de 2024.

ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (orgs.). Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (APO) da habitação de interesse social. São Paulo: FAUUSP, 2002. (Coletânea Habitar/FINEP, v. 1). 373 p. ISBN 85-88126-37-0

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: Ipea, 2016. (Texto para Discussão, n. 2234). ISSN 1415-4765

ONO, Rosaria; ORNSTEIN, Sheila Walbe (orgs.). Avaliação pós-ocupação: na arquitetura, no urbanismo e no design: da teoria à prática. São Paulo: Oficina de Textos, 2018. ISBN 978-85-7975-306-0

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. 98 f. Monografia (Bacharelado em Serviço Social) – Universidade Federal de Ouro Preto, Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Mariana, 2021

COSTA, Ellen Cristine Pinto da. Os entraves da política habitacional em Ouro Preto. 2020. 91 f. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Ouro Preto, Escola de Minas, Ouro Preto, 2019 [defesa], 2020 [depósito]

LUZ, Maria Carla de Souza Viana da. UM Teto é tudo? Análise do acesso à moradia digna através implantação do Programa ‘Um teto é tudo’ no bairro Taquaral, em Ouro Preto - MG. 2024. 95 f.. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Ouro Preto, Escola de Minas, Ouro Preto, 2024.

CRB ARQUITETOS. PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social: Ouro Preto - Minas Gerais - Etapa 2 – Diagnóstico. Ouro Preto, 2012.

CRB ARQUITETOS. PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social: Ouro Preto - Minas Gerais - Etapa 3 – Plano de Ação. Ouro Preto, 2012.

FERREIRA, N. O paradoxo da moradia popular: direito conquistado, responsabilidade ignorada. Gazeta do Povo, 10 out. 2025. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/vozes/nikolas-ferreira/o-paradoxo-da-moradia-popular-direito-conquistado-responsabilidade-ignorada/>. Acesso em: 20 de janeiro de 2026.

ROLNIK, R. O empreendedorismo liberal e o puxadinho de cidade. LabCidade – FAU-USP, 10 out. 2025. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/o-empreendedorismo-liberal-e-o-puxadinho-de-cidade/>. Acesso em: 20 de janeiro de 2026.

MOTORYN, P. Fui até Diadema ouvir os moradores atacados pela extrema direita. Intercept Brasil, 7 out. 2025. Disponível em: <https://www.intercept.com.br/2025/10/07/casas-diadema-moradores-extrema-direita/>. Acesso em: 20 de janeiro de 2026.

INADA, Mariana. Onde a luta não acaba: moradia popular, autogestão e permanência na cidade. 2025. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de São Paulo, São Paulo, 2025.

JACQUES, Cláudio Antunes. *Avaliação pós-ocupação do núcleo habitacional Santa Marta–SM*. 2008. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2008.

BRASIL. Pronunciamento do Presidente Lula durante entrega de moradias do Programa Morar Carioca no Rio de Janeiro. Presidência da República, 30 jun. 2024. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/discursos-e-pronunciamentos/2024/06/pronunciamento-do-presidente-lula-durante-entrega-de-moradias-do-programa-morar-carioca-no-rio-de-janeiro>. Acesso em: 20 de janeiro de 2026.