

## **O espaço coletivo em projetos de habitação social: concursos de arquitetura no Distrito Federal**

Autor: Carolina Mariani Piana

Orientador: Dr. Fabiano José Arcadio Sobreira

Linha de pesquisa: Teoria, história e projeto de habitação

### **1 INTRODUÇÃO**

Ao longo do período desenvolvimentista da história brasileira é de fácil percepção a implantação padronizada dos projetos de conjunto habitacionais, como os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), o Banho Nacional de Habitação (BNH), as ações estaduais e municipais de moradia social dos anos de 1980 e 1990, como também o maior programa da habitação social do Brasil, o Minha Casa Minha Vida (MCMV). Outro desenho de conjunto habitacional muito encontrado é o de pequenas casas isoladas, que se repetem em grandes terrenos (BONDUKI, 2014). Seus projetos e sua implantação, muitas vezes, são definidos sem qualquer variação ou complexidade socioespacial, proporcionando certo esquecimento para o espaço coletivo (BONDUKI, 2011).

Nesse contexto, o espaço coletivo restringe-se a uma quadra poliesportiva, pequenos parquinhos, assim como centros comunitários. Esses locais são tão importantes em uma habitação quanto um local para se preparar as refeições diárias de uma família. Segundo Lay e Reis (2005), as áreas livres são fundamentais para a qualidade de vida dos moradores, em especial os de contexto de habitação social, uma vez que as unidades habitacionais tendem a ser muito pequenas e limitadas ao ponto de vista do conforto espacial e ambiental. O projeto de espaços coletivos em tais moradias tem o potencial de promover sociabilidade e a apropriação comunitária, como também reforçar a convivência entre os habitantes locais.

Nos conjuntos habitacionais, o espaço coletivo é o elemento básico transitório fundamental entre a unidade habitacional e o espaço público, como também é parte importante para a construção de uma identidade cultural. Dessa forma, é considerado peça significativa para o desenvolvimento de um projeto. Contudo, a dificuldade de trabalhar esse aspecto no planejamento arquitetônico e urbanístico é evidente quando

observamos parte dos conjuntos habitacionais apresentados pelos últimos programas com objetivo de conter o déficit.

Nesse sentido, passou a ser interesse do trabalho uma leitura acerca dos espaços coletivos dos projetos advindos de concursos de arquitetura para habitações de interesse social. Isto ocorreu devido a uma maior complexidade projetual presente nesse formato de proposição, na leitura de suas potencialidades e problemáticas para contextos específicos. Nos últimos anos, foi possível acompanhar uma série de projetos do poder público federal para tentar reduzir o déficit habitacional com a criação de programas que atuavam na construção de moradias populares.

Os concursos de arquitetura têm servido como um laboratório aberto de ideias, motores de inovação – formal, funcional, programático, urbano e tecnológico – que tem ampliado a visão e fomentado a aprendizagem. Entende-se também que, por meio de concursos públicos de projeto, pode-se realizar uma discussão mais transparente e menos subjetiva da concepção arquitetônica, a qual permite que aflorem valores intrínsecos da arquitetura que se supõe existirem. Nesse sentido, a partir dessa modalidade de licitação, é possível produzir obras emblemáticas e promover o debate e a diversidade, encontrando também as soluções mais adequadas. (FALCÓN; DOMENZAIN, 2016).

A aproximação à modalidade dos concursos permitiu entender mais claramente seu caráter mais aberto e democrático. Apostou-se essa abordagem por conta da qualidade da formação do profissional arquiteto e urbanista, já que, teoricamente, trata-se de um profissional que tende a se interessar por contextos regionais específicos, em muitos casos, indo a campo e se inserindo neles. Assim, levanta-se a questão de como os espaços coletivos têm sido trabalhados há habitação de interesse social contemporânea. Para isso, é preciso entender analiticamente o caráter morfológico e as funções dos espaços coletivos de cada conjunto habitacional proposto no concurso de projeto.

Para isso, foram escolhidas as propostas premiadas, destacadas e participantes do Concurso Público Nacional de Projeto de Arquitetura voltado para habitação de interesse social para o Sol Nascente, proposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB-DF) em 2016. a escolha desse concurso se justifica pela variedade de funções que permitem a apropriação do espaço coletivo, bem como a variedade de respostas projetuais, pois, ao se avaliar

somente um tipo de uso potencial, tais proposições podem ser menos exploradas no sentido da qualidade projetual.

## 2 METODOLOGIA

Analisar o espaço coletivo significa captar aspectos de sua espacialidade que permitam a identificação não apenas de suas características formais, como também de suas potencialidades de apropriação e funções. Pretende-se abordar parâmetros que correspondam a uma característica espacial que se quer entender a respeito dos projetos propostos para os espaços coletivos. Os projetos selecionados para o estudo, apesar de partirem do mesmo problema e do mesmo contexto, apresentam soluções distintas, que resultam em particularidades do espaço construído – volumetria e materialidade das edificações –, mas em especial dos espaços não construídos.

A metodologia da pesquisa busca instrumentalizar uma reflexão acerca da qualidade projetual das propostas selecionadas do concurso, por meio de análises comparativas diagramáticas. Para isso, parte-se da compreensão do diagrama como um mecanismo que visa propor expressões de experiências pré-lógicas (MONTANER, 2017), de caráter subjetivo, que, no caso deste trabalho, materializa-se na qualidade pela qual se propõe pelos projetos. Assim, a proposta metodológica se inicia a partir do redesenho de cada projeto para dar sequência na investigação dos caracteres público e privado dos espaços coletivos presentes no grupo de projetos escolhidos, formados pelos premiados, destacados e participantes do concurso em questão.

Segundo Montaner (2017), é preciso reinterpretar a habitação para além do escopo estritamente privado, promovendo atividades compartilhadas e comunitárias, em áreas onde é possível desenvolver a capacidade de relacionamento e melhorias das estruturas urbanas, compreendendo o bem-estar e evitando a construção meramente numérica de casas. Para isso, o autor formulou uma série de critérios e metodologias, diagramas e sistemas de validação que permitem estabelecer um marco para o debate a respeito da reformulação das normativas de desenho para as habitações do século XXI. Ainda segundo o autor (2017), os diagramas são utilizados para

[...] incorporar as informações a sistemas abertos e inclusivos, construídos para ter capacidade de transmissão e de evolução; eles são abstratos, partem de um processo mental e têm como objetivo

estabelecer esquemas geométricos em estado de transformação. (MONTANER, 2017, p. 22).

Em sua tese, Júlio Vieira (2015) apresenta elementos conceituais que dão suporte à leitura de projeto, chamados de 'vias de aproximação'. Elas foram formuladas tendo como base um referencial teórico que trata da análise do espaço na arquitetura e de seus recursos gráficos. Segundo Vieira, as ferramentas de leitura de projeto formam

[...] um conjunto de fatores que determinam uma condição para a vitalidade dos espaços na arquitetura [...]. Os elementos que deram suporte à leitura de projeto são chamados de 'vias' e foram formulados tendo como base um referencial teórico que trata da análise do espaço na arquitetura e seus recursos gráficos (VIEIRA, 2015, p.7).

A intenção da leitura das obras arquitetônicas é captar aspectos de sua espacialidade que permitam a identificação de sua natureza particular. Assim, cada noção abordada por Vieira (2015) corresponde a um aspecto espacial que se quer entender a respeito da arquitetura e de sua integração ao meio urbano, os quais abrigam usos públicos.

A partir das referências supracitadas, esta pesquisa busca criar parâmetros gerais para verificar o espaço coletivo da habitação social, alcançados mediante concurso de projeto. Dessa forma, tomou-se a decisão de considerar alguns dos aspectos trazidos por Montaner e Vieira, a fim de realizar cruzamentos e sobreposições de mais de uma via de leitura, considerando as dimensões de ocupação, permeabilidade, fluxos e sociabilidade.

### 2.1. Parâmetro 1: Usos (funções)

O primeiro parâmetro é o de usos, a qual possibilita a leitura da condição espacial arquitetônica em relação aos usos e à sociabilidade dos aspectos comuns. Visa-se identificar as condições geométricas favoráveis ao estímulo do uso público coletivo, assim como verificar a incidência de espaço positivo e de abrigo nos espaços coletivos e, principalmente, o potencial de uso dessas áreas.

### 2.2. Parâmetro 2: Densidade ocupacional

O parâmetro de densidade ocupacional (cheios e vazios) possibilita a leitura da condição espacial determinada pela morfologia da projeção do conjunto edificado sobre a área de intervenção. Além disso, visa descrever características geométricas

e de posicionamento dos vazios em relação aos cheios. Compreender a relação entre geometria da ocupação e do espaço coletivo, que pode se estabelecer por ideias visuais que expressam confinamento, abertura, integração, hierarquia e envolvimento.

### 2.3. Parâmetro 3: Permeabilidade e fluxos

Os parâmetros possibilitam analisar as condições espaciais arquitetônicas em relação à permeabilidade, à acessibilidade e ao sistema de circulação do espaço coletivo. O que permite verificar a incidência e as características geométricas posicionais dos espaços, situações de penetrabilidade e transpasse de percurso, assim como avaliar a gradação de acessibilidade das regiões de ingresso.

Os parâmetros serão apresentados por meio de sistemas diagramáticos, os quais são capazes de interpretar vetores, fenômenos e desejos da realidade, assim como podem ser um bom instrumento para examinar e enriquecer os aspectos sociais, culturais e discursivos da prática arquitetônica (MONTANER, 2017). Eles também auxiliam no mapeamento dos projetos potenciais e na marcação da trajetória do indivíduo pelo conjunto habitacional idealizado.

O espaço coletivo estudado é o que está no nível da rua, o lugar de encontro, onde se desenvolve a vida social, o espaço de identidade, em que grupos sociais se reconhecem e há a possibilidade de trocas. Ele está associado às formas físicas: vias, praças, parques, calçadas, marquises e pilotis. Entretanto, pode ser considerado público, semipúblico ou privado. Os diagramas destacam a importância do espaço de uso coletivo, como a transição entre áreas de diferentes usos, bem como entre espaços públicos e privados e a que ocorre entre as áreas coletivas, seja o caminho dos pedestres ou de veículos (ARENDR, 1987; HABERMAS, 2000; HERTZBERGER, 1999; SOLÀ, 2008).

Por conta desse caráter ambivalente, a proposta metodológica desta pesquisa se inicia no redesenho dos projetos escolhidos para o concurso em questão, apostando que essa técnica auxilia na compreensão das propostas, aproximando-se mais da maneira como os arquitetos pensaram seus projetos e, conseqüentemente, seus potenciais produtos arquitetônicos.

Tendo em vista a potencialidade desta ferramenta metodológica, o processo desta na pesquisa se desenvolverá com as seguintes etapas: redesenho dos projetos com o intuito de mapear os seus usos, sua densidade ocupacional e, conseqüentemente, entender a permeabilidade de cada projeto e seus fluxos; leitura

comparativa simultânea dos três mapas; e, por fim, interpretação das relações entre os mapas, avaliando a qualidade dos vazios que podem ser residuais ou não.

### 3 ANÁLISE

O concurso público nacional de projeto de arquitetura e complementares para edifícios de uso mistos, com unidades habitacionais e comércio foi elaborado pela CODHAB-DF, em 2016, para o Setor Habitacional Sol Nascente. Sua localização é a quadra 105 do trecho II (Fig. 21.01), na Região Administrativa (RA) de Ceilândia (RA IX). Geograficamente, trata-se de área periférica, na franja urbana da metrópole, situada entre rodovias e platôs formados pelos vales de córregos da região.

**FIG.01:** Sol Nascente no contexto do Distrito Federal.



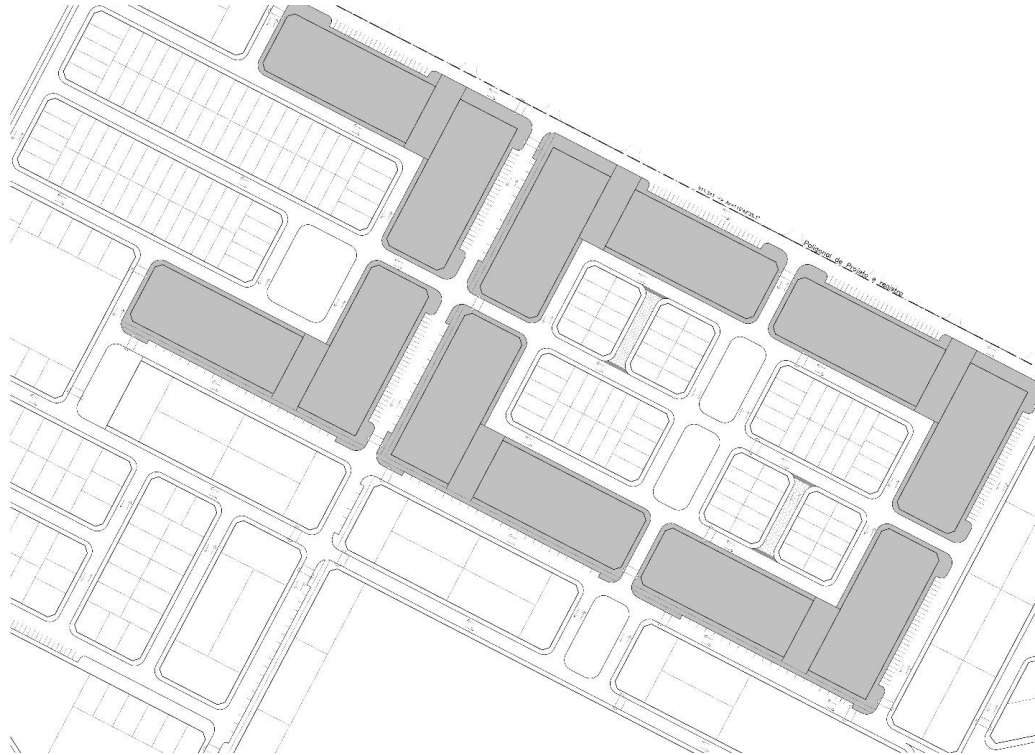
Fonte: Google maps, 2019. Editada pela autora. Acesso em: 06/19.

O objeto consistia no desenvolvimento do projeto para um módulo em “L”, que correspondia a 2 (dois) conjuntos (B1 e B2) e uma área intersticial situada entre eles (B1/B2), na qual deveria ser proposto o paisagismo. A proposição de tipologias era livre, sendo permitida qualquer variação de padrão de edifícios no interior dos conjuntos. O projeto deveria ser replicado para os outros 05 (cinco) módulos em “L”. No que se refere ao parcelamento urbano da área de intervenção – previamente definido, nas bases do concurso –, trata-se de 12 conjuntos, dispostos em 6 módulos em “L” (DF.CODHAB, 2016).

As diretrizes técnicas e conceituais apresentadas consideravam que os projetos deveriam tratar os Edifícios de Uso Misto como um conjunto edificado coeso, especialmente no que tange aos aspectos plásticos e estéticos. Consideravam, ainda,

que os projetos poderiam e deveriam sugerir conexões do conjunto edificado com a malha urbana e os sistemas de circulação (DF.CODHAB, 2016).

**FIG.02:** Área de intervenção do concurso.



Fonte: CODHAB, 2016. Figura gerada a partir de arquivo de AutoCAD disponibilizado em: <http://www.codhab.df.gov.br/concursos/eum-sol-nascente-quadra-105/pagina/testewr>. Acesso em: 09/18.

Os participantes também deveriam considerar para o lançamento dos partidos arquitetônicos: os efeitos dos ventos, umidade e insolação; as características arquitetônicas do entorno, como altura máxima das edificações, posição das ruas adjacentes, acesso aos terrenos e etc.; as interferências do meio em que os terrenos estão inseridos; as características dos terrenos, como aspectos fisiográficos, tipo do solo, águas superficiais, topografia, declividade e vegetação existente. Assim, os projetos deveriam levar em consideração questões relativas à qualidade e à sustentabilidade - ambiental, econômica, social e cultural -, utilizando soluções que traduzam as exigências do conforto ambiental e o menor impacto possível, incorporando novas tecnologias que acarretem maior eficiência, inclusive no seu aspecto funcional (DF.CODHAB, 2016).

O resultado do concurso premiou três propostas – primeiro, segundo e terceiro colocados – e destacou duas menções honrosas. Além dos premiados e destacados, para as análises dos espaços coletivos, a pesquisa selecionou mais cinco

participantes do concurso para, ao final da análise, entender as diversas formas de concepção e soluções de um mesmo objeto. A seguir, apresentam-se os parâmetros já citados no item metodológico, por meio dos projetos estudados.

### 3.1 Usos (funções)

O primeiro parâmetro a ser estudado é o de usos, que permite realizar uma leitura qualitativa do espaço arquitetônico, no que diz respeito aos usos e à sociabilidade dos aspectos comuns. Assim, visa-se identificar as condições favoráveis ao estímulo do uso público coletivo, bem como verificar a incidência de espaço positivo e de abrigo nos espaços coletivos e, principalmente, o potencial de uso dessas áreas. Vale ressaltar que todos os participantes do concurso tiveram que considerar o uso misto no conjunto habitacional, assim como soluções urbanas que conectem os conjuntos entre si e o entorno.

O primeiro colocado propõe uma implantação que incentiva o uso dos espaços coletivos públicos, a qual intenta promover o encontro e a formação da identidade local. Toda a parte comercial foi voltada para fora do terreno, a fim de promover situações de praça no seu limite. Elas também acontecem no interior de cada grupo de blocos, comerciais e habitacionais, e na porção central do local, criando eixos urbanos de entretenimento. Tais espaços coletivos possibilitam atividades culturais, esportivas e de lazer, mostrando-se bem flexível à diversidade de usos.

O segundo colocado propôs um projeto que respeitasse a noção de público e privado, correspondente ao térreo (público) e pavimentos superiores, (privado), mas também procuraram espriar essa separação no térreo. Assim, dividiu o zoneamento em duas partes: uma porção comercial e outra habitacional. Por um lado, respondem ao movimento dos pedestres públicos, por meio da criação de áreas comerciais; e, por outro, intencionam diferentes usos como praças e pátios, segundo os autores, “semipúblicos”,<sup>1</sup> os quais visam a integração social e, por consequência, reforçariam a “identidade local”.<sup>2</sup> Os pátios internos aos edifícios foram concebidos para serem multifuncionais, a fim de possibilitarem a “inserção de diversas atividades comunitárias

---

<sup>1</sup> Citação retirada das pranchas apresentadas pelos autores do projeto para o concurso em questão, disponíveis em: <http://www.codhab.df.gov.br/concursos/eum-sol-nascente-quadra-105>.

<sup>2</sup> Idem



não pré-determinadas, e que venham da própria população local”<sup>3</sup>, como “feiras livres, assembleias, festas culturais e atividades esportivas”.<sup>4</sup>

A proposta do terceiro colocado buscou entender os limites da quadra como potenciais transições entre o espaço público e o privado. Assim, ainda que os parcelamentos sejam definidos e delimitados por vias públicas, a continuidade e o estímulo do espaço coletivo estariam garantidos por meio das áreas comerciais que se articulam por todo o lote, segundo os autores. O uso de estacionamento subterrâneo permitiu que todo o local tivesse praças de convivência públicas; e, por fim, os arquitetos localizaram unidades habitacionais no térreo, configurando um pátio interno privado aos moradores habitações. As áreas destinadas à habitação acontecem, pontualmente, às extremidades do terreno em “L”. Seus acessos estão localizados em pátios internos, os quais possuem barreiras físicas, criando, assim como o segundo colocado, uma pequena situação condominial. Outra característica desse projeto é a criação de salas multiuso para estimular o convívio dos moradores do conjunto habitacional.

O projeto da primeira menção honrosa surgiu a partir da ideia de formar pequenos núcleos habitacionais unidos por uma praça em comum. Cada núcleo é formado por unidades habitacionais, salão multiuso e um pátio interno. Apesar das unidades comerciais fazerem parte da volumetria dos núcleos, elas não interagem com essas áreas, definindo-os como espaços coletivos privados. O projeto é composto por quatro núcleos isolados de uso misto, comercial e habitacional. Na planta térreo da primeira menção honrosa, os acessos ao comércio foram localizados na parte externa desses núcleos e propostos em todo conjunto para fazer da região periférica superior e da periférica direita do terreno um espaço de circulação de visitantes. As áreas destinadas à habitação completam o núcleo de uso misto, e seus acessos acontecem por meio de um pátio interno, onde foi proposto um salão multiuso e uma sala de convivência, os quais são considerados espaços coletivos privados, uma vez que só podem ser frequentados por moradores do conjunto habitacional.

De acordo com os autores da proposta que obteve segunda menção honrosa, o projeto habitacional intenciona uma arquitetura que seja cúmplice na realização das atividades humanas, com espaços disponíveis para o seu desenvolvimento. Nesse

---

<sup>3</sup> Ibidem

<sup>4</sup> Ibidem

sentido, defendem um projeto que se aproxima da “cidade real”,<sup>5</sup> feita de bairros humanizados que se constituem da somatória de usos que se complementam e fazem da dinâmica das associações humanas sua verdadeira centralidade. O objetivo do projeto é ressignificar a vila, a esquina e a praça como espaços plasticamente solidários às volumetrias existentes no entorno: “um espaço que se define por pequenos grupos familiares em meio a arquiteturas silenciosas que privilegiam o homem como protagonista do seu dia a dia”.<sup>6</sup> A praça, nesse contexto, é o centro de convivência e de trocas, do aprendizado, que dá sentido à ideia de cidade. Para completar, o conjunto habitacional também é formado por dois núcleos condominiais, os quais possuem espaços coletivos privados com diversos usos, como parquinho, sala multiuso, área para esportes.

A proposta do primeiro participante levou em conta as questões construtivas e o aproveitamento do potencial do terreno para a elaboração do projeto. Conforme sugere o formato alongado dos conjuntos que compõem o módulo, obteve-se dois volumes longitudinais, orientados a noventa graus entre si e separados por áreas livres. Os autores localizaram toda a área comercial na porção periférica do terreno e voltaram as unidades habitacionais às suas extremidades. Posteriormente à zona comercial, implantou o estacionamento. A distância entre eles ocasionou uma pequena área coletiva pública, como um átrio central, mas de livre acesso. O grande espaço coletivo proposto por esse projeto foi a praça intersticial que conecta os dois eixos do conjunto habitacional.

Por fim, o segundo participante tem como eixo condutor a transição entre os espaços público e privado, e a integração dos blocos habitacionais dos conjuntos implantados com a criação de pátios internos. Na inserção entre os conjuntos, foi projetada uma praça com caminhos de “proporções generosas que agem como um eixo de circulação e distribuição de pessoas”.<sup>7</sup> As circulações internas foram projetadas para permitirem espaços de convivência “quase como uma extensão das ruas de acesso”, gerando integração entres os moradores e a vizinhança nos “espaços urbanos e comerciais instalados”.<sup>8</sup> Os arquitetos determinaram que os espaços comerciais fossem dispostos considerando a melhor ocupação e uso do

---

<sup>5</sup> Ibidem

<sup>6</sup> Ibidem

<sup>7</sup> Ibidem

<sup>8</sup> Ibidem

térreo. Os espaços coletivos foram concebidos para que tivessem equipamentos comunitários como bicicletários, bancos, parquinhos etc. Vale ressaltar que, assim como outras propostas, este projeto optou por criar um estacionamento subterrâneo para localizar as vagas de carros. Na parte interna ao conjunto habitacional, cria-se um polo conectado com o setor comercial, com o núcleo residencial e os calçadões.

### 3.2 Densidade ocupacional

O parâmetro de densidade ocupacional permite a interpretação do espaço a partir da proporção do contraste entre a área edificada e a livre. Nesta relação entre cheios e vazios, algumas percepções são importantes de serem observadas como as noções de abertura e fechamento; união e separação; e, conseqüentemente, o condicionamento dos fluxos, que serão abordados mais adiante.

O primeiro colocado prioriza uma implantação que visa quebrar a monotonia típica da repetição. A proposta também se integra ao meio urbano diluindo os limites privados, incentivando o uso dos espaços coletivos públicos e intensificando a troca de identidade do novo morador com o pré-estabelecido na região. Os autores propõem que a maior parte do conjunto habitacional seja de áreas livres, cerca de 73%, possibilitando, assim, a criação de mais espaços coletivos.

O projeto do segundo colocado propõe uma implantação simétrica nos dois lados do terreno. Diferentemente do primeiro, a proposta mantém os limites privados, o que impede a integração com o meio urbano. Os vazios entre os edifícios geram pátios internos entre os blocos e formam áreas livres que correspondem a 75% do terreno, proporcionando grandes oportunidades para os espaços coletivos.

O terceiro colocado estabelece uma implantação e uma tipologia de edifícios que resultam de uma racionalização aliada à intenção de oferecer grande permeabilidade aos transeuntes. Os blocos estão dispostos de uma maneira que facilita a associação de todas as quadras por meio de espaços livres, observados em 86% da totalidade do terreno. Mas, assim como o segundo colocado, criam pequenas situações condominiais, inserindo limites privados em certas áreas coletivas.

A primeira menção honrosa opta por situações condominiais, ao designar quatro núcleos edificadas, criando um vazio entre as edificações, caracterizado pelos pátios internos. Já as áreas livres entre os quatro núcleos são formadas por praças, buscando a integração dos espaços. Tais espaços correspondem a 79% da área total do terreno.

De acordo com os autores da proposta que obteve a segunda menção honrosa, o projeto habitacional intenciona uma arquitetura que seja cúmplice na realização das atividades humanas, com espaços disponíveis para o seu desenvolvimento. O objetivo da proposta é ressignificar a vila, a esquina e a praça como espaços plasticamente solidários às volumetrias existentes no entorno. Assim, propõe uma implantação que retoma tais características da “cidade real”, com alta densidade, comparado às outras propostas – 65% de áreas livres –, e poucas aberturas. Entretanto, valoriza os espaços coletivos nas esferas pública e privada.

O primeiro participante levou em conta o aproveitamento do potencial do terreno para a elaboração do projeto. Conforme sugere o formato alongado dos conjuntos que compõem o módulo, obteve-se dois volumes longitudinais, orientados a noventa graus entre si e separados por áreas livres. O resultado possibilita uma comunicação entre as volumetrias construídas por intermédio de vazios, o qual corresponde a 87% do terreno. O projeto também compreendeu um vazio central em cada volume, a qual objetivava o planejamento de áreas coletivas.

A proposta do segundo participante propõe três linhas de construção, posicionadas desconectadas no sentido longitudinal de cada lote, com intervalos em sua extensão. Entre os edifícios, estão dispostas as áreas verdes e de convívio. A forma retangular, segundo os autores, permitiu melhor aproveitamento dos lotes e possibilitou a inserção do paisagismo, as circulações e as áreas comuns no interior de cada quadra. Na inserção entre os conjuntos, foi projetada uma praça com caminhos de “proporções generosas que agem como um eixo de circulação e distribuição de pessoas”.<sup>9</sup> Nesse projeto, as áreas livres correspondem a 75% da totalidade do terreno.

### 3.3 Permeabilidade e fluxos

Tais parâmetros possibilitam analisar as condições espaciais arquitetônicas em relação à permeabilidade, à acessibilidade e ao sistema de circulação do espaço coletivo. O que permite verificar a incidência e as características geométricas posicionais dos espaços, situações de penetrabilidade e transpasse de percurso, assim como avaliar a gradação de acessibilidade das regiões de ingresso.

---

<sup>9</sup> Ibidem

O primeiro colocado, a partir do eixo de entretenimento, cria transversais de conexão urbana com calçadas para pedestres, perpassando os conjuntos. Essa conectividade urbana permite melhor circulação peatonal por toda a área, tornando conveniente o acesso e o encontro nas áreas comerciais. Dessa forma, o conjunto concebe um sistema de circulação estruturado e integrado com a malha urbana prevista para o local. Parte das vagas foi posicionada sob os edifícios em um arranjo facilitado por vãos modulados dos pilares no nível do pavimento térreo, promovendo o fluxo e aumentando a permeabilidade por todo o terreno. As fachadas comerciais foram recuadas em relação ao alinhamento do prédio, criando uma espécie de galeria para os transeuntes e, com tratamento urbanístico, a rua passa a ser um ponto de encontro. Às bordas dos lotes, próximas às praças, há um espaço aberto com área verde e estacionamento, onde os prédios são recuados mais para o interior do terreno, ampliando a visual para as praças, formando junto com estas um eixo verde. Na parte interna ao conjunto habitacional, junto à praça intersticial, foi previsto um polo conectando-se ao setor comercial e de lazer, criando mais opções de trajeto para o transeunte, reforçadas pela proximidade entre as praças. Nesse espaço, há áreas permeáveis com arborização contígua à área verde interna do conjunto. Os autores comentam que o uso desta área deve ser “dinâmico, possibilitando festivais culturais e atividades comunitárias”.<sup>10</sup>

Já o segundo colocado procurou dialogar com o entorno existente, ao serem dispostos blocos conectores que conformam quadras e espaços abertos, atuando dentro da escala de baixo gabarito do contexto urbano. Foi considerada a hierarquia das vias locais e principais, que implicariam em diferentes escalas, na disposição comercial e na posição de acessos aos edifícios. Somado a isso, também interfeririam na conexão com infraestruturas de transporte e de lazer, provocando aumento do fluxo de moradores nos caminhos que levam para essas áreas. Uma das metas dos autores era “encorajar o senso de comunidade e pertencimento”,<sup>11</sup> e, para isso, era importante que os espaços fossem de boa qualidade e que a composição dos novos edifícios formasse áreas livres dentro de uma hierarquia espacial, a qual gerasse atalhos urbanos, de modo a garantir a permeabilidade do conjunto habitacional. As calçadas ao redor dos conjuntos foram planejadas como áreas de maior penetrabilidade do solo “com maior densidade de vegetação e fornecendo

---

<sup>10</sup> Ibidem

<sup>11</sup> Ibidem

sombreamento adequado ao passeio”,<sup>12</sup> segundo os autores. Os arquitetos sugerem uma separação do público e privado. Este, nos pátios ocasionados pelas edificações, e aquele, predominante na região periférica e praça intersticial. Essa situação, além de segregar os novos moradores dos habitantes existentes, pode intensificar o isolamento da porção periférica inferior do local, visto que não há nenhum uso estimulante nesses trechos, possibilitando a criação de espaços residuais.

Como dito no item anterior, a proposta do terceiro colocado buscou entender os limites da quadra como potenciais transições entre o espaço público e o privado. Tal característica, além de estimular os espaços coletivos e garantir a articulação de pedestres por todo o lote, possui uma implantação que instiga a associação de todas as quadras para que o caminhar seja mais natural e acessível. A tipologia dos edifícios também permite a permeabilidade com apoio do pátio interno, configurado no interior dos núcleos condominiais, e a praça intersticial é o principal elemento articulador, conformando um espaço coletivo público que permeia e conecta as quadras. As áreas destinadas à habitação, na planta térreo, acontecem pontualmente, às extremidades do terreno em “L”. Seus acessos estão localizados em pátios internos, os quais possuem barreiras físicas, criando, assim como o segundo colocado, uma pequena situação condominial com os moradores do trecho II do Sol Nascente. Como não há presença de bolsões de estacionamentos, os autores puderam explorar grande parte do térreo para espaços coletivos públicos, com a criação de pequenas praças de convívio e a grande praça intersticial, intensificando grande fluxo de pedestres no interior do terreno, e não apenas na região periférica. Como o projeto sugere aberturas comerciais e intenciona usos comerciais e praças por todo local, não se localizam áreas residuais potenciais no projeto do terceiro colocado. E, apesar do grande espaço coletivo público e da permeabilidade alcançada no projeto, explorou-se pouco a diversidade de usos.

A primeira menção honrosa uniu os núcleos habitacionais por uma praça em comum, buscando a integração dos espaços e a permeabilidade do entorno por meio de das praças. No térreo, foi priorizado o uso comercial, voltado para as vias principais e para as praças de convivência, enquanto o uso habitacional, com mais privacidade, acontece no interior da quadra. Nesse caso, há barreiras físicas que impedem a circulação livre do público e acabam por promover uma configuração condominial, o

---

<sup>12</sup> Ibidem

que diminui a permeabilidade do projeto. A definição dos espaços de permanência e passagem, inseridos no contexto local, possibilitou que a singularidade de cada conjunto se mantivesse, mas ao mesmo tempo, criasse uma linearidade onde os diferentes percursos se encontrassem nos pátios internos, dentro de cada núcleo. Eles não contêm nenhum elemento que estimule a permanência do morador na região, apenas uma vegetação para trazer um melhor conforto ambiental ao local. A praças intersticiais contêm vegetação e mobiliário urbano que amparam apenas um trecho comercial e não foi definido nenhum uso específico para esses espaços coletivos públicos. Entretanto, seu porte e conformação em eixo fazem do local uma grande área pública potencial para a realização de diversas atividades, assim como ser um dos principais eixos articuladores do conjunto. Os bolsões de estacionamento são margeados por calçadas arborizadas e mobiliário urbano, consideradas nessa análise como pequenos espaços coletivos públicos que estimulam o fluxo no local. Apesar das pequenas conformações condominiais e da pouca diversidade de uso dos espaços coletivos, a primeira menção honrosa apresentou uma disposição espacial que evita espaços residuais, uma vez que se verifica a circulação em todos os vazios do terreno.

Os autores da segunda menção honrosa questionam a estratégia de permeabilidade total dos espaços, no que classificam como “mito da cidade permeável”.<sup>13</sup> De acordo com os argumentos dispostos nas pranchas, a permeabilidade excessiva cria espaços residuais sem uso, baixa densidade e dificuldade de controle do uso na indefinição a respeito do que é público, privado ou condominial, dessa forma, aproxima-se da cidade real. Na planta térreo da segunda menção honrosa, o comércio foi localizado na região periférica direita, na praça intersticial e uma pequena porção na região periférica superior do terreno, como visto anteriormente. Assim, os acessos foram voltados às respectivas posições das edificações comerciais. A proposta projetual dos autores do projeto cria, na região citada, espaços coletivos públicos, principalmente, na região central. O autor transforma o eixo conector em uma grande praça de encontro e área comercial, caracterizando o local como espaço coletivo público. O projeto é composto por dois núcleos habitacionais, localizados em toda porção esquerda, anterior à praça, e em toda porção inferior, posterior à área comercial. Essas regiões apresentam barreiras

---

<sup>13</sup> Idem

físicas que caracterizam uma conformação condominial, o que impede a livre circulação peatonal, diminuindo a permeabilidade do público. Nesse sentido, há um caráter condominial em que o autor do projeto consegue criar propostas de espaços coletivos, porém de caráter privado, uma vez que todas as áreas propostas são voltadas para os moradores do conjunto habitacional. Tal situação, assim, impede a relação entre os novos moradores e a população já estabelecida no trecho II do Sol Nascente. Vale ressaltar que o autor alcançou tamanha permeabilidade entre os núcleos habitacionais e as regiões de caráter público do conjunto habitacional devido ao fato de ter utilizado estacionamento subterrâneo. A segunda menção honrosa propõe barreiras físicas em seu projeto, o que caracteriza grande parte dos espaços coletivos do térreo como privados. Apesar disso, a disposição espacial sequer permite o surgimento de espaços residuais, pois, a tendência é que sempre haja o trânsito público de pedestres nos vazios do conjunto habitacional.

Na planta térreo do primeiro participante, o comércio foi localizado na região periférica e seus acessos voltados às respectivas posições dos edifícios comerciais, propiciando, na região citada, espaços coletivos públicos. As áreas destinadas à habitação, na planta térreo, foram localizadas às extremidades dos eixos comerciais assim como seus acessos. Nesse caso, não há barreiras físicas, o que sugere a livre circulação de pedestres entre as áreas comerciais e habitacionais, configurando esses espaços coletivos como públicos, intensificando a troca entre os novos moradores e os já estabelecidos no trecho II do Sol Nascente. As praças do projeto foram localizadas na parte de trás de cada eixo comercial, a frente dos estacionamentos privados. Além disso, elas estão sob as edificações, tornando-se praças cobertas, que, apesar de espaços coletivos públicos, não possuem nenhum elemento de atração para que promova a permanência ou simplesmente a troca entre os moradores do conjunto habitacional e os pré-estabelecidos na região, por outro lado, garante a permeabilidade por todo o local. Entretanto, a proposta apresenta praças em frente aos acessos comerciais, o que intensifica o caráter público e o fluxo dessa região. A praça intersticial possui caráter de ligação, porém, não confere ao local um atributo específico que qualifique sua função, sendo apenas um parquinho. Os autores do projeto não sugerem outras funções para os estacionamentos privados tampouco espaços para feiras, festas etc., apesar de haver muitas áreas ociosas. Entretanto, o projeto apresentou todos os espaços coletivos públicos para o pedestre, mesmo que sejam, em sua maioria, fluxos potenciais de passagem. Apesar do projeto não possuir



barreiras físicas e propor muitos espaços coletivos públicos, não há estímulo à interação entre os novos moradores e os preestabelecidos.

As áreas destinadas à habitação, na planta térreo do segundo participante, foram localizadas entre as edificações comerciais, assim como seus acessos, inseridos às praças propostas pelos arquitetos. Nesse caso, nenhuma delas apresenta barreiras físicas, o que sugere a livre circulação de pedestres e configura esses espaços coletivos como públicos, podendo ser potencial de troca entre os novos moradores e os já estabelecidos no trecho II do Sol Nascente. Os autores do projeto optaram por colocar áreas verdes entre as edificações e as praças, ora sob projeções, ora abertas. Entretanto, tais áreas de convivência não possuem funções pré-estabelecidas para que ocorra esse tipo de interação. O projeto, apesar de propor todos os espaços coletivos como públicos, não desenvolve essa potencialidade, tendo em vista que sua disposição intenciona a passagem, o fluxo contínuo, não a permanência, uma vez que se apresenta como bastante permeável. Dessa forma, os espaços coletivos se tornam potenciais espaços residuais, já que não se explora a capacidade permeável do projeto.

### 3.4 Matriz comparativa

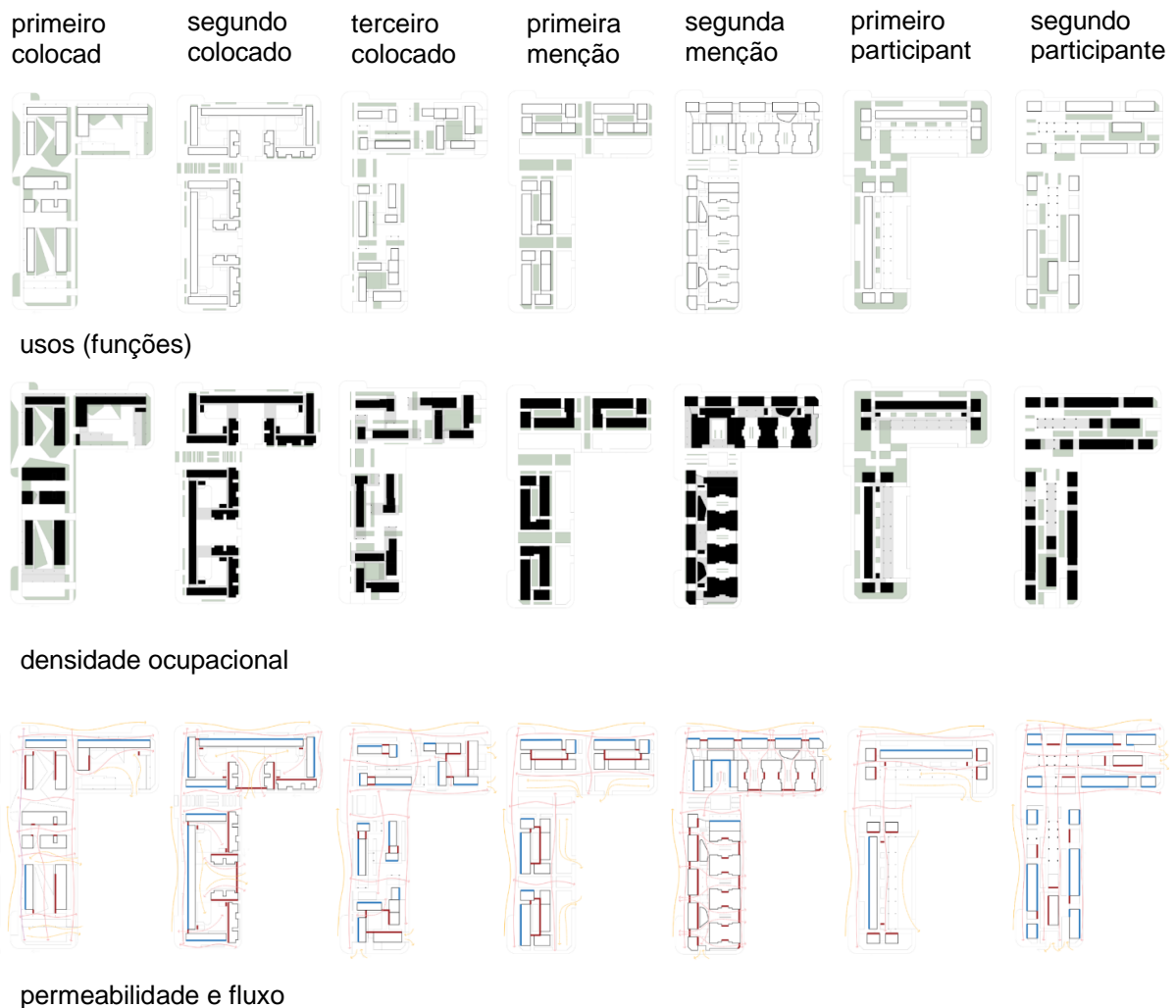
Nos sete projetos analisados, percebe-se a atenção dada, em sua maioria, aos espaços coletivos, os quais são tratados não como resíduos decorrentes da implantação dos elementos construídos, mas como áreas idealizadas para diversas formas de apropriação coletiva. Além disso, é possível ver certas semelhanças em algumas propostas, e outras proposições bem diferentes, demonstrando clara multiplicidade de soluções para um mesmo objeto, fruto do caráter democrático que os concursos de projeto tendem a ter.

Assim, tomou-se como estudo metodológico a matriz comparativa dos projetos analisados para avaliar os espaços coletivos públicos, que foi disposta, diagramaticamente, apresentando a diversidade de propostas em relação aos parâmetros estipulados nessa pesquisa: usos, densidade ocupacional e fluxos e permeabilidade, bem como a variedade de ideias para o mesmo objeto, fundamentando a ideia do concurso de projeto.

Percebeu-se, durante a elaboração da matriz, que a diversidade de usos, combinada à baixa densidade ocupacional do térreo, pode acarretar numa maior intensidade de fluxos e, conseqüentemente, na permeabilidade do local. Isso é

perceptível no primeiro colocado, o qual propõe baixa ocupação, diferentes formas de usos coletivos ao longo do térreo e nenhuma barreira física. Sugerindo, assim, uma área permeável, com fluxos variáveis e ininterruptos. Por outro lado, há projetos que, mesmo idealizando um conjunto habitacional de baixa densidade ocupacional, acaba repelindo a ocupação espontânea dos espaços coletivos, como é o caso do primeiro participante. Em sua proposta, por mais que não existam barreiras físicas intencionais, as edificações acabam funcionando como tal. Além disso, há baixa variação de uso e os espaços livres podem se tornar vazios esquecidos, diminuindo o fluxo, a permeabilidade e desmotivando a permanência no local.

**FIG.03:** Matriz comparativa.



Fonte: Diagramas e matriz elaborada pelo autor.

Há também uma terceira proposta que apresenta a mesma tendência do primeiro colocado, porém dentro das esferas pública e privada. A segunda menção honrosa propõe duas maneiras de ocupar os espaços coletivos: uma condominial e outra pública. Esta, localizada na praça intersticial, permite a interação entre os novos moradores e os pré-existentes, conseqüentemente, os usos já propostos de forma diversificada acentuam o fluxo do local. Aquela, localizada nos núcleos condominiais do projeto, por sua vez, contém grande variação de usos, intensificados por meio da característica projetual de vila, ampliado ainda por sua alta densidade.

Por conta disso, pode-se inferir uma pequena equação acerca da qualidade projetual das propostas, configurando-se, por sua vez, como a hipótese desta pesquisa. No geral, a tendência é que a relação entre densidade e fluxos seja condicionada pela variável da diversificação dos usos dos espaços coletivos públicos ao longo do terreno.

#### 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Fundamentalmente, as análises realizadas ao longo da pesquisa constataam a importância da qualidade projetual dos espaços coletivos em propostas voltadas para o extrato social menos favorecido do país. Tendo em vista que, por muito tempo, as propostas habitacionais realizadas pelo Estado, quando não alcançaram a maioria desses sujeitos, foram efetivadas, na maioria das vezes, de maneira distante e descontextualizada dessas vidas.

Ao longo da história da produção de moradias pelo Estado brasileiro, foi possível observar tentativas de contenção do déficit habitacional, que são circunscritas aos grandes programas e projetos, como os IAPs, durante a década de 1940, a criação do BNH, na década de 1960, as políticas municipais e estaduais, dos anos de 1980 e de 1990, e o MCMV, nos anos 2000. Especificamente para este trabalho, o grande estímulo à realização desta pesquisa foi a qualidade projetual das proposições de arquitetura e urbanismo ao longo da história, em especial, no que tange os espaços coletivos produzidos por elas.

Essa precariedade nas formas projetuais de habitação social, especificamente, nas proposições advindas do MCMV, encaminharam as reflexões da pesquisa para a modalidade de contratação via concursos de projeto. Esta escolha se deu por conta de sua característica democrática e criativa, funcionando como instrumento experimental para observação teórica, crítica e histórica de escritórios de arquitetura.

Para tal, escolheu-se o Concurso Público Nacional de Projeto de Arquitetura, voltado para habitação de interesse social de uso misto para o Sol Nascente, proposto pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (DF.CODHAB, 2016).

A leitura deste concurso partiu da escolha de três premiados, dois destacados e dois participantes, de modo que se pode observar singularidades da qualidade projetual de cada proposta. A aplicação da metodologia comparativa diagramática permitiu observar que é persistente a presença de espaços coletivos residuais em alguns projetos, mesmo eles sendo mais bem elaborados, uma vez que foram realizados por escritórios de arquitetura. Todavia, em outros casos, é notória a qualidade dos espaços coletivos produzidos, tanto na esfera pública, quanto na privada. Respectivamente, o primeiro colocado e a segunda menção honrosa.

Essas duas propostas alcançaram situações em que os espaços coletivos não podem ser considerados residuais ou esquecidos, já que a permeabilidade e qualidade dos fluxos analisados condicionam a tais áreas não serem abandonadas. O primeiro colocado propõe espaços coletivos em pontos nevrálgicos que outras proposições não o fazem, e, por não construir barreiras físicas, estimula a livre circulação do pedestre público por todo conjunto habitacional. Já a segunda menção honrosa traz uma proposta condominial para o objeto em questão, porém, por mais que se deseje evitar obstáculos físicos, o autor vislumbra a ocupação futura de forma mais realista, observando as tendências dos conjuntos habitacionais brasileiros. Concomitantemente a isso, propõe um espaço coletivo robusto, com um programa diversificado, evitando que se crie espaços residuais dentro da condição condominial de seu projeto. As análises diagramáticas geradas somadas à sua síntese, matriz comparativa, permitem a configuração da hipótese do trabalho, de que há a tendência da relação entre densidade e fluxos ser condicionada pela variável da diversificação dos usos dos espaços coletivos públicos ao longo do terreno.

Por fim, destaca-se como inferência final dessa pesquisa que a análise dos projetos sugere que, mesmo condicionados às diretrizes do programa habitacional, os espaços coletivos resultantes, no geral, exibem qualidade superior ao padrão recorrente dos conjuntos habitacionais vivenciados no contexto brasileiro. A baixa de qualidade da produção habitacional, na verdade, está certamente mais associada à forma de contratação dos projetos, quando estes estão vinculados aos interesses de lucro do empreendimento e não ao programa em si. Ao se contratarem projetos com

base em critérios de julgamento qualitativo – caso do concurso –, amplia-se a possibilidade de propostas de qualidade, desde a unidade habitacional, até os espaços coletivos, como se observou no concurso para unidades de uso misto no Sol Nascente, promovido pela CODHAB-DF.

## REFERÊNCIAS

ARENDDT, H. **A Condição Humana**. Trad. Roberto Raposo. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1987.

BONDUKI, N. **Os pioneiros da habitação social - v. 1: cem anos de construção de política pública no Brasil**. São Paulo: UNESP; SESC, 2014.

\_\_\_\_\_. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

DISTRITO FEDERAL. CODHAB. **Concursos**. Edital do Concurso Público Nacional de Projeto de Arquitetura e Complementares para Edifícios de Uso Misto, com Unidades Habitacionais e Comércio, no Setor Habitacional Sol Nascente, Trecho 02, Quadra 105, na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX; realizado do dia 07 de dezembro de 2016 ao dia 10 de fevereiro de 2017. Disponível em: <<http://www.codhab.df.gov.br/concursos/eum-sol-nascente-quadra-105>>. Acesso em: 24 jan. 2020.

FALCÓN J. M.; DOMENZAIN, C. **Institucionalización de la excepción: El concurso como búsqueda y proceso**. México: Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, 2016.

HABERMAS, J. Modern and Post-Modern Architecture. In: Michael Hays, K. (ed.) **Architecture Theory since 1968**. Cambridge: MIT, 2000.

HERTZBERGER, H. **Lições de Arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

LAY, M.; REIS, A. **Habitação social: diferenças no papel de espaços abertos comuns segundo tipos habitacionais**. Bahia: ANPUR, 2005.

MONTANER, J. **Do diagrama às experiências, rumo a uma arquitetura de ação**. São Paulo: Gustavo Gili, 2017.

SOLÀ-MORALES, M. Espacios públicos/espacioscolectivos. In: **De cosas urbanas**. Barcelona: Gustavo Gili, 2008.

VIEIRA, J. **Vias de aproximação para uma leitura da condição espacial na arquitetura**. São Paulo: FAU-USP, 2015.