

CRITÉRIOS E FERRAMENTAS PARA AVALIAÇÃO DA INSERÇÃO URBANA DE CONJUNTOS HABITACIONAIS MCMV FAIXA 1

LUÍSA DE AZEVEDO DOS SANTOS¹; NIRCE SAFFER MEDVEDOVSKI

¹Universidade Federal de Pelotas – arqluisa.azevedo@gmail.com

³Universidade Federal de Pelotas – nirce.sul@gmail.com

1. INTRODUÇÃO

O trabalho tem como objetivo compreender quais parâmetros devem ser considerados na análise da inserção urbana e quais são as características gerais dos conjuntos habitacionais Minha Casa Minha Vida Faixa 1 (MCMV Faixa-1), construídos em Pelotas/RS. O estudo faz parte da tese de doutorado desenvolvida na linha de pesquisa Cidade e Sociedade pelo Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PROGRAU) da Universidade Federal de Pelotas (UFPe), com foco na gestão condominial desses empreendimentos.

Historicamente, as cidades apresentam desigualdades em seu desenvolvimento agravadas pelo avanço do capitalismo (HARVEY, 2011). No Brasil, a urbanização acelerada do século XX transformou o território e ampliou os problemas habitacionais. As reformas urbanas entre o final do século XIX e início do XX estabeleceram as bases do urbanismo moderno, influenciando políticas habitacionais desde a década de 1930, que acabaram impactando diretamente o modo de vida das famílias brasileiras (SANTOS, 1993). Nas últimas décadas, a principal iniciativa pública para habitação de interesse social foi a produção de grandes conjuntos habitacionais, que reforçaram a segregação socioespacial e geraram problemas de gestão condominial (SANCHES; MORETTI, 2013). Paralelamente, o setor imobiliário difundiu o modelo dos condomínios fechados entre a população de baixa renda, prometendo segurança e novos estilos de vida. No entanto, a insuficiência de políticas de gestão, somada ao peso dos custos condominiais sobre a renda familiar, comprometeu sua sustentabilidade (BERGER; MEDVEDOVSKI, 2014).

Esse quadro produziu um passivo significativo nos municípios, onde a gestão recai sobre os próprios moradores. Assim, torna-se urgente compreender os mecanismos de gestão condominial e seus desafios diante da ausência de políticas públicas voltadas à manutenção desses parques habitacionais produzidos pelo PMCMV Faixa 1, sendo o município de Pelotas um forte atuante, com um número significativo de unidades habitacionais produzidas.

A partir da dissertação “Contribuições para estudo do “Programa Minha Casa, Minha Vida” para uma cidade de porte médio, Pelotas-RS: caracterização das empresas construtoras e incorporadoras privadas” de PINTO (2016), foram extraídos dados sobre os Empreendimentos MCMV faixa 1 de Pelotas, sendo verificado quais foram construídos. Com um total de dez empreendimentos, somente um, o Eldorado, foi executado sobre forma de loteamento, o qual não será analisado, visto que a lógica de parcelamento de solo é diferente, assim como a ausência de instituição de condomínio. Os demais conjuntos habitacionais sobre forma de condomínio serão mapeados para o estudo.

A partir do mapeamento desses conjuntos, será realizada uma avaliação em relação à inserção urbana dos mesmos, seguido de uma descrição e caracterização física e funcional, importantes para compreensão da qualidade de vida dos usuários. Portanto, compreender qual metodologia e indicadores devem

ser analisados para uma boa avaliação da inserção urbana desses conjuntos se faz necessária. Assim, este trabalho visa compreender métodos e parâmetros para a avaliar conjuntos construídos e entregues a partir de 2011 no município.

2. METODOLOGIA

Buscou-se uma metodologia que complementasse o trabalho de Pinto (2016), partindo da Avaliação Pós-Ocupação de territórios que, ao longo dos últimos quatorze anos, passaram por transformações no seu uso cotidiano. Houve preocupação em aplicar um método específico para edificações de baixa renda, com uma ferramenta que definisse critérios urbanísticos, utilizando parâmetros para os indicadores “construídos com base em referências largamente difundidas no campo do planejamento urbano e do urbanismo” que “procuraram estabelecer uma métrica precisa” (LABCIDADE; ITDP BRASIL, 2014). Sendo uma ferramenta já aplicada em empreendimentos faixa 1 de municípios do país como relatado por ROLNIK (2015).

Para tanto, na avaliação da inserção urbana será utilizada a “Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana para os empreendimentos de faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida, desenvolvido entre o LabCidade (Laboratório Espaço Público e Cidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP) e ITDP Brasil (Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento) em 2014. A ferramenta é organizada em três temas: 1) transporte, 2) oferta de equipamentos, comércio e serviços e 3) desenho e integração urbana, onde cada um contempla um conjunto de indicadores que permitem verificar a qualidade da localização e da integração do projeto com a cidade. Serão analisados nove indicadores nos três temas

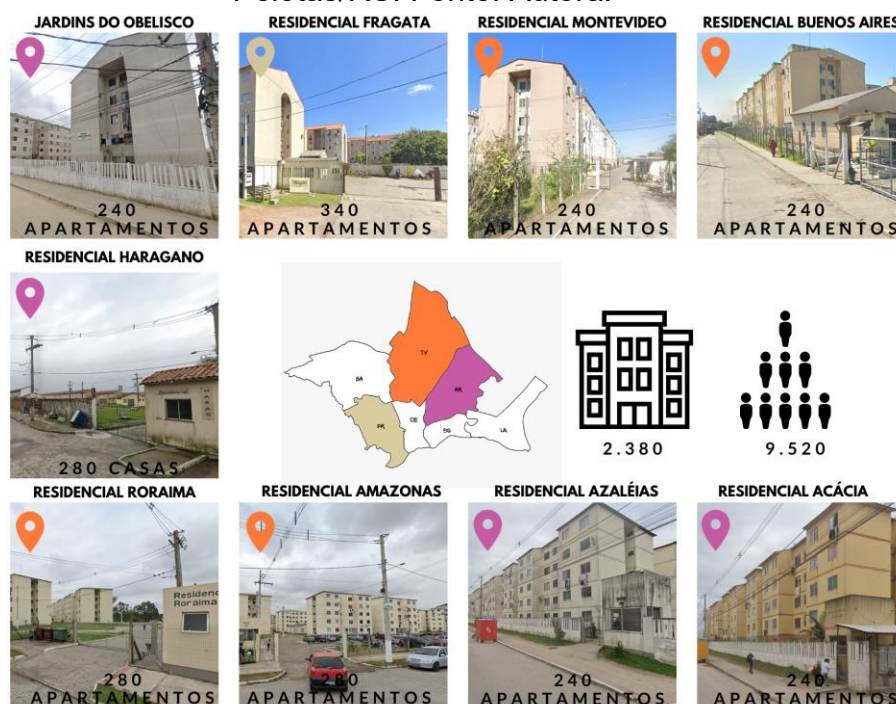
O **primeiro tema, transporte**, busca analisar como o empreendimento se conecta à rede de transporte público. O objetivo é avaliar a diversidade de opções de deslocamento e a regularidade desse serviço. Considera-se a quantidade de itinerários distintos que podem ser acessados a até 1 km de caminhada, assim como a frequência dos veículos e a duração da operação das linhas em dias úteis. O **segundo tema, oferta de equipamentos, comércio e serviços**, analisa a presença e a acessibilidade de usos não residenciais no entorno do empreendimento. Os usos cotidianos abrangem creches, escolas de ensino infantil, áreas livres de lazer e mercados, além de serviços complementares como padarias e farmácias, que devem estar localizados até 15 minutos de caminhada. Os usos eventuais consideram necessidades de frequência intermediária, como escolas de ensino fundamental e médio, unidades de saúde com pronto atendimento, áreas para práticas esportivas e supermercados, que precisam estar acessíveis em até 20 minutos a pé ou 30 minutos por transporte público. Por fim, os usos esporádicos, a equipamentos e serviços de uso menos frequente, mas importantes, como hospitais, instituições de ensino superior, centros administrativos e bancos, que devem ser alcançados em até uma hora utilizando transporte público. O **terceiro tema, desenho e integração urbana**, trata da forma urbana do empreendimento e de sua relação com o entorno imediato. Serão avaliadas as condições de integração física e funcional com a vizinhança, onde serão verificados, se o perímetro do lote se conecta a áreas efetivamente urbanizadas, evitando o isolamento em relação à cidade. Também será analisado o tamanho das quadras. Outro aspecto fundamental é a abertura do empreendimento para os espaços públicos, verificando a vitalidade e a segurança urbana. Por fim, a avaliação da rede de circulação de pedestres observando a qualidade das calçadas, travessias, iluminação e arborização, visando garantir deslocamentos confortáveis, acessíveis

e seguros entre as moradias, os pontos de transporte e os equipamentos de uso cotidiano (LABCIDADE; ITDP BRASIL, 2014).

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O levantamento realizado identificou nove empreendimentos do MCMV Faixa 1 em Pelotas/RS, dos quais oito configuram-se como condomínios verticais, em blocos de cinco pavimentos, e um como condomínio horizontal, com casas em dois pavimentos. Ao todo, foram mapeadas 2.380 unidades habitacionais, estimando-se uma população de aproximadamente 9.520 moradores¹ (Figura 1).

Figura 1: Levantamento dos empreendimentos MCMV Faixa 1 em Pelotas/RS. Fonte: Autora.



Foram identificados os conjuntos habitacionais: Residencial Jardins do Obelisco (240 apartamentos) e o Residencial Fragata (340 apartamentos) de 2011; o Residencial Montevideo (240 apartamentos) e o Residencial Buenos Aires (240 apartamentos) de 2013; o Residencial Haragano (280 casas) de 2014 e os Residenciais Roraima (280 apartamentos), Amazonas (280 apartamentos), Azaléias (240 apartamentos) e Acácia (240 apartamentos) de 2017. Essas unidades estão distribuídas em três macro regiões da cidade, com maior concentração no Areal, seguido pelas Três Vendas e pelo Fragata (Figura 1). A distribuição espacial evidencia uma concentração periférica, ainda que em áreas em processo de adensamento urbano, o que reforça a necessidade de avaliar em que medida os empreendimentos se integram à malha existente e oferecem acesso adequado a transporte, serviços e equipamentos urbanos.

A aplicação da metodologia proposta permitirá identificar pontos críticos e potenciais de cada conjunto habitacional no que se refere à inserção urbana. Espera-se, assim, evidenciar como a localização e as condições de integração

¹ Para a população estimada foi utilizada uma base de cálculo com 4 habitantes por unidade habitacional, a partir do Censo de 2010.

influenciam não apenas a qualidade de vida dos moradores, mas também a sustentabilidade da gestão condominial a longo prazo.

4. CONCLUSÕES

O trabalho contribui para a atualização das análises sobre os empreendimentos do MCMV Faixa 1 em Pelotas, ao avaliar a partir de uma metodologia de referência nacional, a inserção urbana partindo de uma Avaliação Pós-Ocupação. A aplicação da ferramenta desenvolvida pelo LabCidade/FAU-USP e ITDP Brasil possibilita compreender de forma sistematizada a relação dos conjuntos habitacionais com a cidade, considerando transporte, acesso a serviços e integração urbana. Espera-se, com isso, oferecer subsídios técnicos e acadêmicos para o aprimoramento das políticas habitacionais, sobretudo no que se refere à gestão condominial e à qualidade de vida dos moradores.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

HARVEY, David. **O Enigma do Capital**. São Paulo: Boitempo. 2011.

PINTO, Jones Vieira. **CONTRIBUIÇÕES PARA ESTUDO DO “PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA” PARA UMA CIDADE DE PORTE MÉDIO, PELOTAS-RS**: Caracterização das empresas construtoras e incorporadoras privadas e inserção urbana. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Pelotas. Pelotas. 2016.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. Editora Hucitec. São Paulo. 1993.

SANCHES, Débora; MORETTI, Ricardo. **Gestão condominial da habitação social**. Arqtextos, São Paulo, ano 13, n. 153.01, Vitruvius, fev. 2013 <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/13.153/4661>>. Acesso em 17 ago. 2025.

BERGER, Jaqueline; MEDVEDOVSKI, Nirce. **Avaliação Pós Ocupação da Gestão Condominial dentro do Programa Minha Casa Minha Vida**. Pelotas, 2014. XVI Enpos. Ufpel.

LABCIDADE; ITDP BRASIL. **Ferramenta de Avaliação de Inserção Urbana para os empreendimentos de faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida**. São Paulo: LabCidade / ITDP Brasil, 2014. Coordenação: Raquel Rolnik; supervisão: Clarisse Linke. Acessado em 10 ago. 2025. Online. Disponível em: file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Ferramenta-MCMV_vers%C3%A3o-final_WEB.pdf

ROLNIK, Raquel. **Avaliação MCMV em São Paulo: Direito à Moradia Adequada**. Artigos Semanais. Observatório das Metrópoles. 2015. Acessado em 25 ago. 2025. Online. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/avaliacao-mcmv-em-sao-paulo-direito-moradia-adequada/>