




# Complexo Vivá

An aerial photograph of a city, showing a dense residential area with many small buildings and houses. In the background, a city skyline with several tall buildings is visible under a hazy sky. The image is partially obscured by a dark green vertical bar on the left and a larger dark green area on the right where the text is placed.

Ao construir  
moradias,  
constrói-se,  
também, a  
Cidade

LAÍS DO ROSÁRIO DECOTHÉ DA SILVA

POLÍTICA HABITACIONAL E QUALIDADE URBANA: O PROGRAMA  
MINHA CASA MINHA VIDA NA CONSTRUÇÃO DE CIDADES INCLUSIVAS

Trabalho Final de Graduação apresentado à Faculdade América, curso de Arquitetura e Urbanismo como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo. Orientadora: Mariana Pereira de Amorim.

Cachoeiro de Itapemirim

2025

# Agradecimento

À Deus, minha profunda gratidão, por me guiar e sustentar em todos os momentos.

Ao meu Marido, pelo amor, paciência e incentivo incondicional ao longo de todo o processo.

À minha família e amigos, em especial minha mãe e meu irmão, que me deram o suporte emocional e incentivo essenciais para a conclusão desta jornada.

À minha Professora Orientadora Mariana Amorim, por sua inestimável orientação, paciência e confiança.

Aos membros da Banca Examinadora pela leitura atenta e pelas valiosas contribuições.

À Faculdade América pela estrutura oferecida durante minha formação.

# Resumo

Este Trabalho de Conclusão de Curso aborda a dicotomia entre a política habitacional de massa e a Qualidade Urbana, estruturando-se em duas etapas: pesquisa e intervenção arquitetônica.

A pesquisa se concentra em analisar a contribuição das Habitações de Interesse Social (HIS) do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para a Qualidade Urbana em Cachoeiro de Itapemirim. Para tal, foram levantados e caracterizados o déficit habitacional municipal (com dados do IJSN), analisada a legislação vigente e mensurados os impactos socioespaciais dos empreendimentos.

A conclusão da análise reitera a necessidade de políticas habitacionais indissociáveis do planejamento urbano para evitar a segregação.

Complementarmente, o trabalho culmina em uma Proposta de Intervenção Arquitetônica detalhada, aplicando os conceitos de integração social e urbana para demonstrar a viabilidade de desenvolver uma Habitação Social que promova o pleno Direito à Cidade, integrando-se ativamente ao seu entorno.

# Abstract

This final course project is structured in two complementary fronts: (1) Research and (2) Architectural Intervention Proposal.

The research evaluates the implementation of the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV) in Cachoeiro de Itapemirim, with the General Objective of analyzing the contribution of Social Interest Housing (SIH) to Urban Quality. The Specific Objectives focus on: characterizing the housing deficit (IJSN), analyzing municipal legislation, and assessing the socio-spatial impacts of the developments.

The main research conclusion reiterates that housing policy must be inseparable from urban planning.

As an Intervention Proposal, the TCC presents a detailed architectural project that applies concepts of social and urban integration, demonstrating the feasibility of developing Social Housing that is not merely shelter, but fully integrates with its surroundings, combating segregation and promoting the full Right to the City.

# Sumário

01 Introdução

02 Referencial Teórico

03 Metodologia

04 Análise dos Resultados

05 Proposta de Intervenção

06 Considerações Finais

# Introdução





A problemática habitacional no Brasil persiste como um desafio estrutural que afeta, de forma mais severa, as populações de baixa renda, evidenciando o déficit qualitativo e quantitativo de moradias.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi a principal resposta governamental, buscando ampliar o acesso à moradia por meio de subsídios. Embora tenha alcançado um notável sucesso em termos de escala de produção e ampliação do acesso à casa própria (Amore, Shimbo e Rufino, 2015, p. 18), os primeiros anos do programa foram marcados por críticas à qualidade da inserção urbana das moradias construídas.

Ferreira (2012, p. 47) aponta que a produção habitacional no Brasil historicamente valorizou a unidade habitacional em si, e não tanto a sua localização ou a infraestrutura do entorno, o que justifica esta pesquisa a avaliar criticamente se o PMCMV atua, de fato, como vetor de Qualidade Urbana e Inclusão Social.

# Referencial Teórico

## O CONCEITO DE MORAR

O conceito de moradia transcende o simples abrigo físico. Segundo o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (1966), o direito a uma moradia adequada é fundamental e implica a garantia de segurança da posse, a disponibilidade de serviços e infraestrutura, a habitabilidade e a localização adequada.

O "morar" deve ser entendido como a plena integração do indivíduo ou família ao contexto urbano, social e econômico, permitindo o exercício da cidadania. Dessa forma, as políticas de Habitação de Interesse Social (HIS) devem garantir não apenas o teto, mas o pleno Direito à Cidade (Lefebvre), assegurando o acesso a todos os bens e serviços urbanos essenciais.

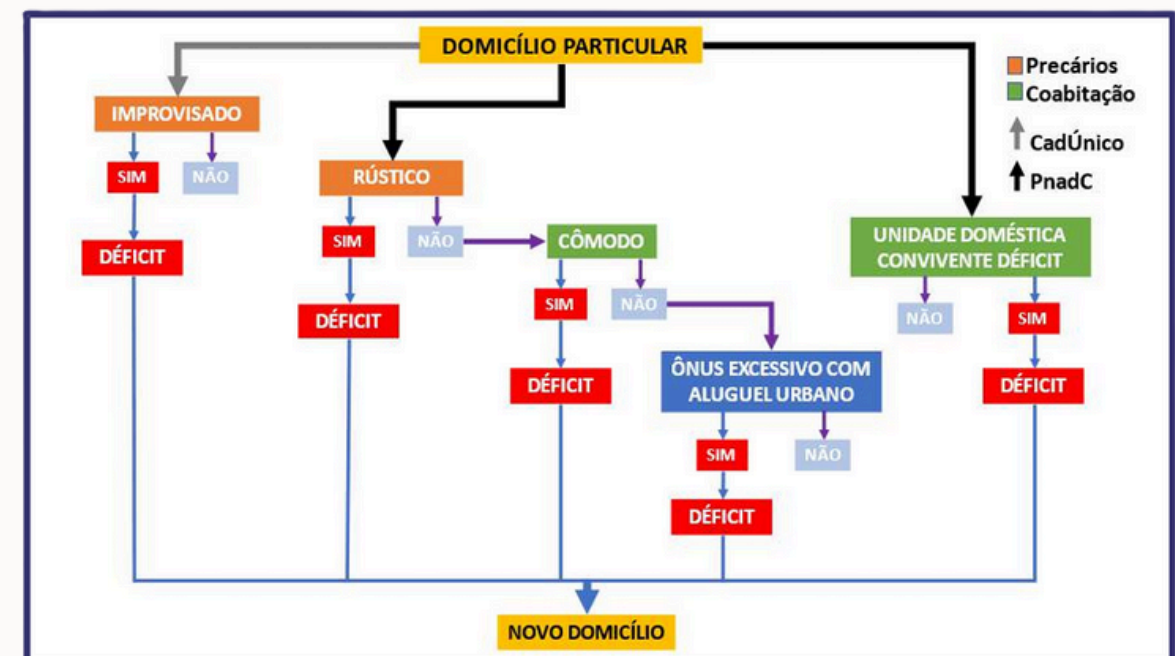
## DEFICIT HABITACIONAL NO BRASIL: INDICADORES

O Déficit Habitacional no Brasil é um indicador complexo que reflete a insuficiência de moradias adequadas para a população. Sua mensuração vai além da falta de domicílios, incorporando problemas qualitativos (Carvalho, 2018).

Os principais componentes considerados no cálculo são: a coabitação forçada (famílias que moram de forma improvisada com outras), o ônus excessivo com aluguel (comprometimento de mais de 30% da renda familiar), a precariedade de moradias rústicas ou improvisadas e a densidade excessiva (mais de três moradores por dormitório).

Este cenário de carência, agravado pela dificuldade de acesso à terra urbanizada, é o motor para a criação de programas governamentais como o PMCMV, que busca atuar principalmente no componente de moradia nova.

Figura 1 – Fluxo simplificado dos componentes do déficit habitacional



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2020

# POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

A trajetória da política habitacional brasileira, após o fim do BNH em 1986, foi marcada por programas de pequena escala até a criação do PMCMV em 2009, que se tornou a principal política de produção habitacional de massa.

O Programa foi crucial para a redução do déficit quantitativo, especialmente na Faixa 1 (população de menor renda), por meio de subsídios e financiamento. No entanto, a necessidade de produzir em escala e a custos reduzidos, associada à dificuldade de acesso à terra urbanizada, resultou em empreendimentos localizados majoritariamente nas periferias, gerando críticas sobre a segregação socioespacial (Amore, Shimbo e Rufino, 2015).

Figura 2 – Atores participantes do Programa Minha Casa Minha Vida



Fonte: BRASIL, Ministério das Cidades, 2023.

# REALIDADE HABITACIONAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM: DÉFICIT E POLÍTICAS PÚBLICAS

O estudo de caso em Cachoeiro de Itapemirim – ES é crucial, pois a cidade de porte médio reflete o déficit habitacional nacional, com a carência predominante na inadequação da moradia e na alta incidência de assentamentos precários e áreas de risco.

Dados do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) confirmam que o desafio local não se restringe à falta de casas, mas sim à sua qualidade. O IJSN calcula o déficit a partir dos componentes de coabitação forçada, ônus excessivo de aluguel e precariedade dos domicílios, demonstrando que a realidade atual exige prioritariamente intervenções de melhoria habitacional e urbanização para promover a Qualidade Urbana.

Tabela 1 – Total de famílias em situação de déficit habitacional em Cachoeiro de Itapemirim, segundo os componentes do déficit (2023)

Município	Habitação Precária		Cômodo		Ônus excessivo aluguel		Adensado		Total Déficit ES	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Cachoeiro de Itapemirim	101	0,08	68	0,05	4.747	3,57	167	0,13	5.083	3,83

Fonte: Instituto Jones dos Santos Neves, 2023, adaptado pela autora.

A política habitacional municipal, alinhada com o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, tem na implementação de programas como o PMCMV seu principal desafio.

A cidade possui históricos de programas de habitação social, mas a implantação dos grandes conjuntos do PMCMV (Faixa 1) serviu como um microcosmo da segregação, com empreendimentos localizados em áreas periféricas.

Isso reforça a necessidade de avaliar se o planejamento municipal conseguiu superar a lógica da produção em escala e garantir a integração urbana dos novos moradores, mitigando os riscos de periferização e exclusão social observados em contextos nacionais.

Figura 3 – Vista de satélite do Condomínio Residencial Esperança



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado pela autora.

Figura 4 – Vista de satélite do Condomínio Residencial Otílio Roncette



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado pela autora.

# Metodologia

A pesquisa adotou uma abordagem mista, Qualitativa e Quantitativa, e se configurou como um Estudo de Caso de Múltiplos Empreendimentos do PMCMV, Faixa 1, em Cachoeiro de Itapemirim - ES.

O método principal buscou a comparação crítica entre o Planejamento Urbano Documental e a Realidade de Inserção e Uso dos conjuntos habitacionais.

Os procedimentos técnicos da primeira etapa incluíram Revisão Bibliográfica para fundamentação, Levantamento Documental para análise de legislação e dados oficiais, e Coleta de Dados Primários para mensuração e captação da percepção da Qualidade Urbana.

A segunda etapa do percurso metodológico consistiu na elaboração da Proposta de Intervenção Arquitetônica, aplicando os conceitos e diretrizes de integração social e urbana levantados pela pesquisa.



Figura 5 - Vista aérea Cachoeiro de Itapemirim  
Fonte: Google Earth, 2025, adaptado pela autora.

# Análise de Resultados

## ASPECTOS GERAIS

A análise dos dados do IJSN, em conjunto com a avaliação da legislação municipal, confirmou que o principal desafio de Cachoeiro de Itapemirim reside no Déficit Qualitativo, evidenciado pela inadequação das moradias e pela alta concentração de assentamentos precários em áreas de risco.

Embora os empreendimentos do PMCMV analisados tenham cumprido o papel quantitativo de minimizar o déficit de unidades para as famílias contempladas, houve uma falha em priorizar a Qualidade Urbana no momento da seleção dos terrenos e na concepção dos espaços de convívio.

Essa deficiência reforça a hipótese de que a política habitacional, quando desvinculada do planejamento urbano, tende a replicar a lógica da produção em massa e baixo custo, resultando em projetos que não se integram plenamente ao tecido social e urbano preexistente. O estudo, portanto, valida a necessidade de um novo paradigma de intervenção que trate a Habitação de Interesse Social como uma estratégia fundamental de inclusão social e urbana.

## A INSERÇÃO URBANA

Os empreendimentos do PMCMV Faixa 1 no município foram implementados, em sua maioria, em terrenos mais baratos nas áreas periféricas, impondo uma clara segregação espacial.

Esta localização desfavorável gerou custos de deslocamento, caracterizados como ônus excessivo com transporte, dificultando o acesso dos novos moradores à malha urbana consolidada, onde se concentram as oportunidades de emprego, os serviços de saúde especializados e a educação superior.

Adicionalmente, a carência de equipamentos comunitários como Centros Culturais, Escolas e Comércio nos bairros adjacentes aos conjuntos transformou-os em verdadeiras "cidades dormitório", com pouca ou nenhuma vida urbana após o horário comercial.

O resultado direto dessa desarticulação entre moradia e cidade é a restrição do pleno exercício do Direito à Cidade pelos moradores, que se encontram fisicamente presentes, mas social e economicamente excluídos do centro de decisão e oportunidades.

## IMPACTOS SOCIOESPACIAIS

O impacto mais significativo da inserção periférica e do design voltado para o baixo custo foi a dificuldade na formação de coesão social e o reforço do isolamento.

A ausência de espaços de convívio interno qualificados ou a inadequação dos poucos existentes leva a um baixo senso de apropriação coletiva e comunitária por parte dos moradores, que limitam-se ao espaço privado da unidade habitacional.

Essas análises demonstram que a luta contra o déficit habitacional deve ser necessariamente complementada com a promoção da Qualidade Urbana e do Uso Misto.

É a partir dessas conclusões que o projeto do Complexo Vivá surge como uma resposta arquitetônica direta a essas falhas, buscando demonstrar que a Habitação de Interesse Social pode e deve ser um polo de vitalidade social, econômica e cultural, e não um vetor de segregação.

# Proposta de Intervenção

# Contexto Urbano

## TERRENO

Localiza-se em uma área consolidada de Cachoeiro de Itapemirim, no bairro Coronel Borges. O Terreno possui face para 3 ruas, sendo elas:

- 1 - Rua Dr. Amilcar Figliuzzi / Rod. ES 482
- 2 - Rua Ziu Pinheiro
- 3 - Rua Dr. Lauro Pinheiro

O entorno possui infraestrutura e serviços estabelecidos. A rua Dr. Amilcar Figliuzzi já é dotada de comércio local e uso misto e rota de transporte público, garantindo acessibilidade facilitada e proximidade com o centro da cidade. As demais ruas do entorno direto tem características mais residenciais.

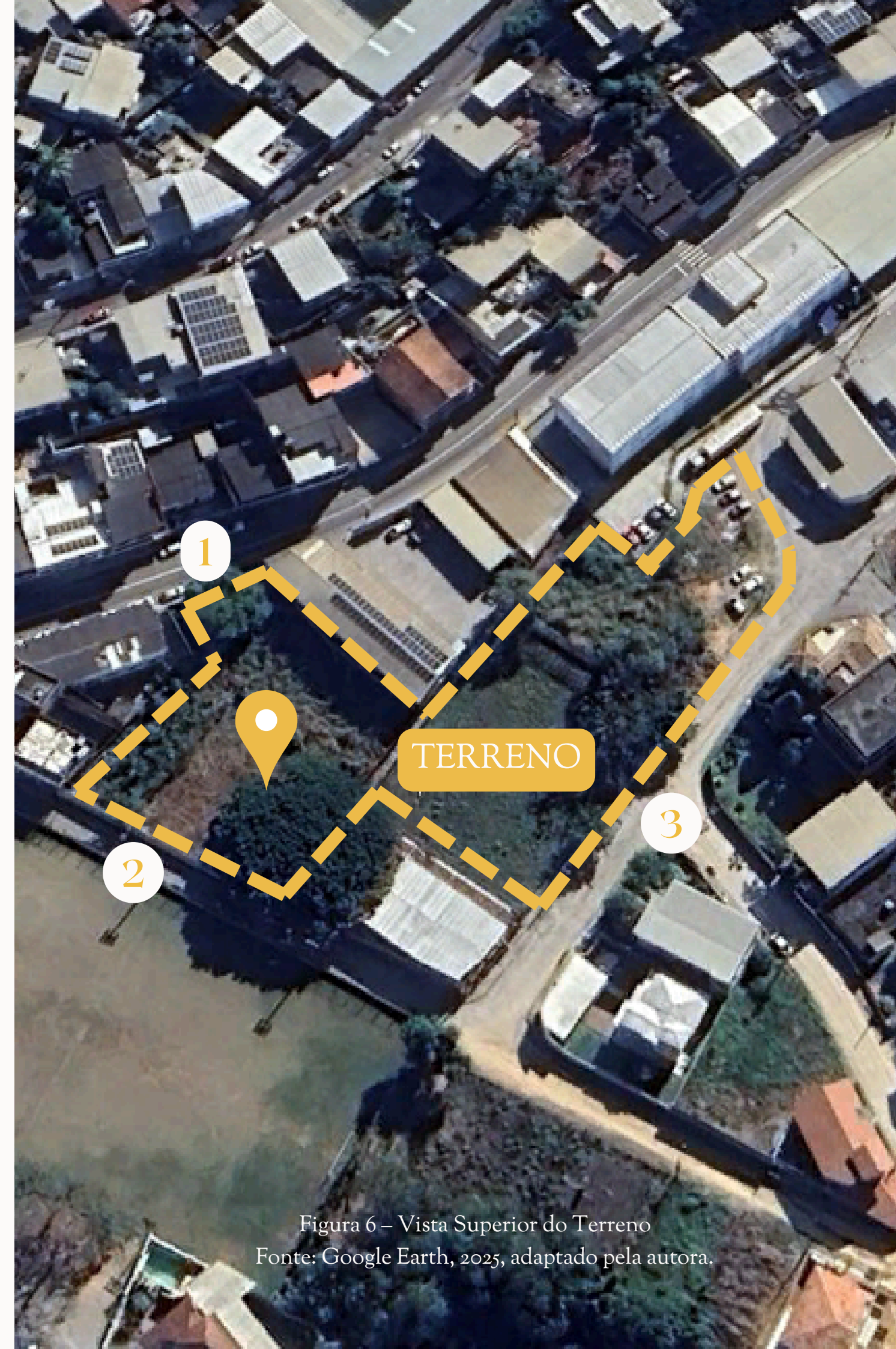


Figura 6 – Vista Superior do Terreno  
Fonte: Google Earth, 2025, adaptado pela autora.

# ENTORNO DO TERRENO

O entorno é enriquecido por equipamentos públicos e comunitários essenciais, como escolas, posto de saúde e áreas de esporte. A proposta arquitetônica se insere ativamente nesse contexto, unindo Habitação Social, um Centro Comercial e Cultural, e uma Praça Pública de Convivência.

Essa integração visa transformar o terreno em um polo de vitalidade, fortalecendo a comunicação entre o espaço público e privado, fomentando o movimento e promovendo o senso de interação e pertencimento para os novos moradores e toda a comunidade do bairro.

Figura 7 – Potencialidades e Fragilidades



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado pela autora.

Figura 8 – Fachadas do Terreno Fonte: Google Earth, 2025, adaptado pela autora.



# ZONEAMENTO

O terreno sem encontra em dois Zoneamentos, sendo eles, a Zona de Atividade Dinâmica o3 e a Zona de Reurbanização.

Sergundo o Plano Diretor Municipal:

Figura 9 – Descrição do Zona de Reurbanização

## **Seção III Da Zona de Reurbanização**

**Art. 65.** Zona de Reurbanização é a parcela do território urbano carente de planejamento e de obras que qualifiquem o tecido urbano no que diz respeito à infraestrutura e melhor distribuição de serviços e equipamentos públicos, necessitando ser reurbanizada, possuindo como objetivos:

- I.** Promover a requalificação da infraestrutura urbana;
- II.** Promover a expansão da ocupação às áreas disponíveis com qualidade urbana;
- III.** Monitorar os níveis de risco a fim de garantir resiliência à população residente.

Fonte: Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim

Figura 10 – Descrição do Zona de Atividades Dinâmicas

## **Seção IX Da Zona de Atividades Dinâmicas**

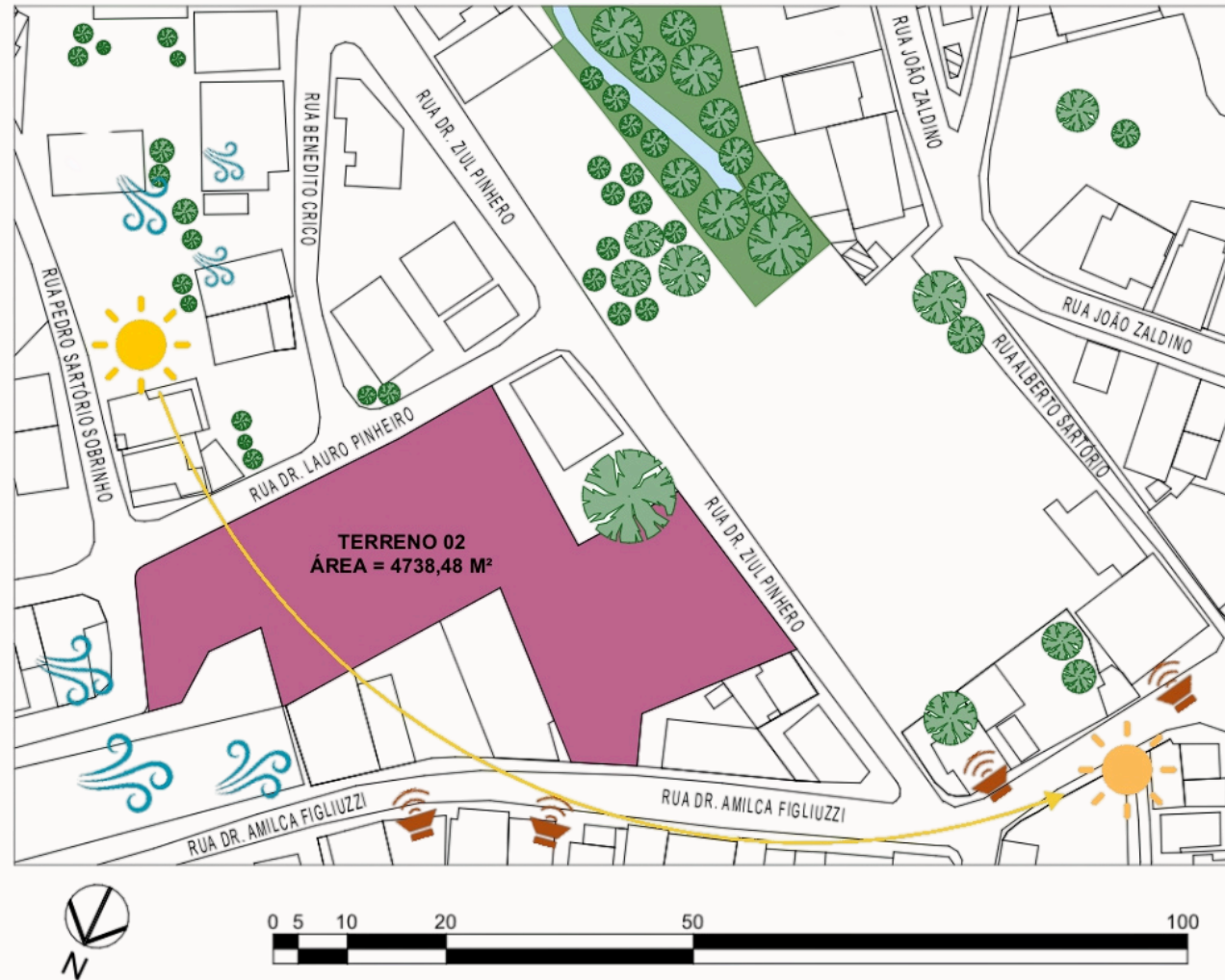
**Art. 72.** Zona de Atividades Dinâmicas corresponde às áreas e eixos viários estruturadores que apresentam usos múltiplos e infraestrutura adequada, que concentram considerável quantidade de empreendimentos responsáveis pelo desenvolvimento econômico do município, interligando centralidades e apresentando potencial para aliviar a pressão urbana da área central da cidade, possuindo como objetivos:

- I.** Induzir a estruturação das centralidades e de corredores de dinamização e adensamento, junto às vias arteriais e coletoras que integram a macrozona de estruturação e adensamento;
- II.** Potencializar o aproveitamento do solo urbano ao longo da rede de transporte público, promovendo a integração territorial;
- III.** Fortalecer o uso miscigenado das atividades;
- IV.** Promover a densificação e a verticalização, respeitadas as características urbanísticas.

Fonte: Plano Diretor Municipal de Cachoeiro de Itapemirim

# ANÁLISE DE CONDICIONANTES

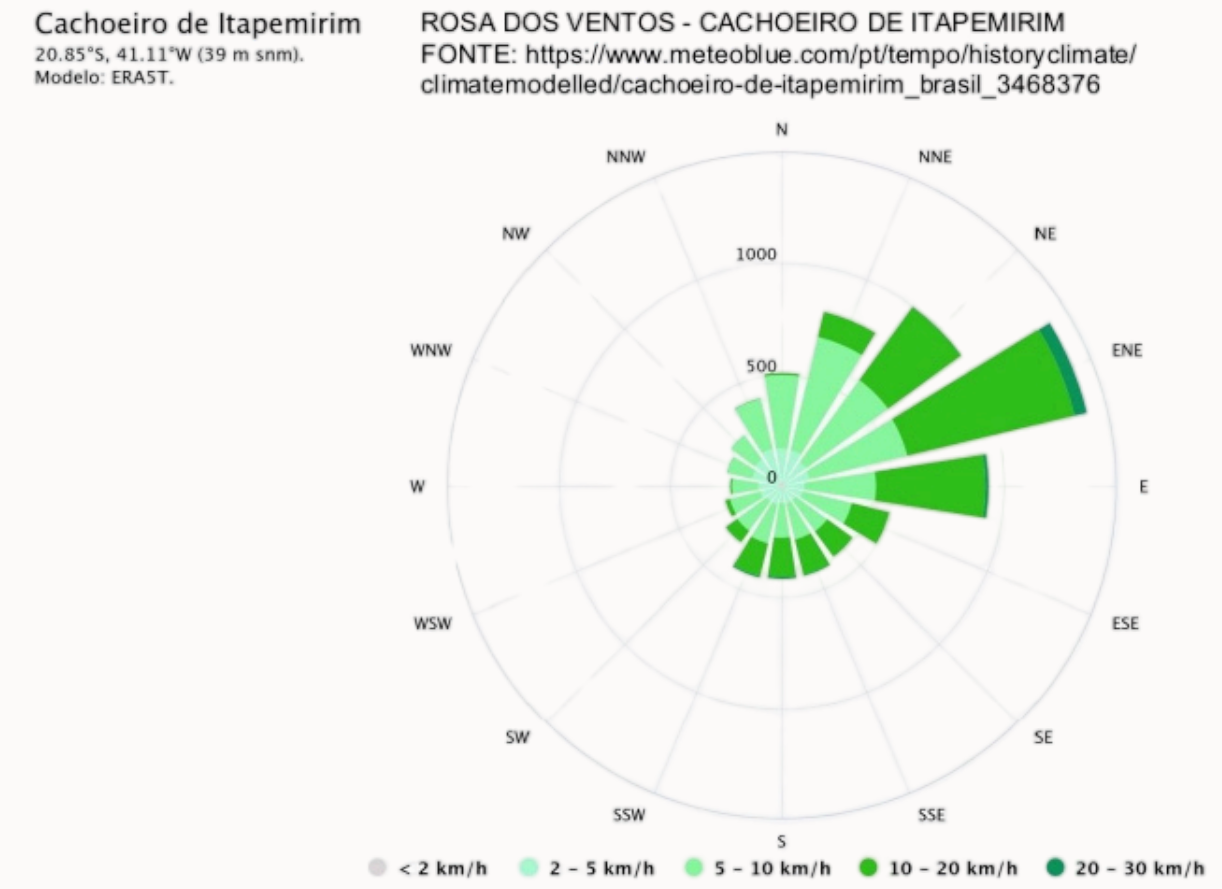
Figura 11 - Condicionantes do Terreno



- TERRENO
- CURSO DE ÁGUA
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- NASCER DO SOL
- POR DO SOL
- TRAJETÓRIA SOLAR
- RUÍDOS
- VENTOS PREDOMINANTES
- VEGETAÇÃO EXISTENTE

Fonte: Autoria própria

Figura 12 - Rosa dos Ventos



# MAPA DE USO E OCUPAÇÃO

Figura 13 - Mapa de uso e ocupação



- TERRENO
- OCIOSO/NÃO CONSTRUÍDO
- RESIDENCIAL
- COMERCIAL/SERVIÇOS
- USO MISTO (COMERCIAL E RESIDENCIAL)
- INSITUIÇÃO EDUCACIONAL
- INSTITUIÇÃO RELIGIOSA
- ÁREA DE LAZER
- ESTACIONAMENTO
- VEGETAÇÃO
- CURSO DE ÁGUA

Fonte: Autoria própria

# MAPA DE GABARITOS

Figura 14 - Mapa de gabaritos

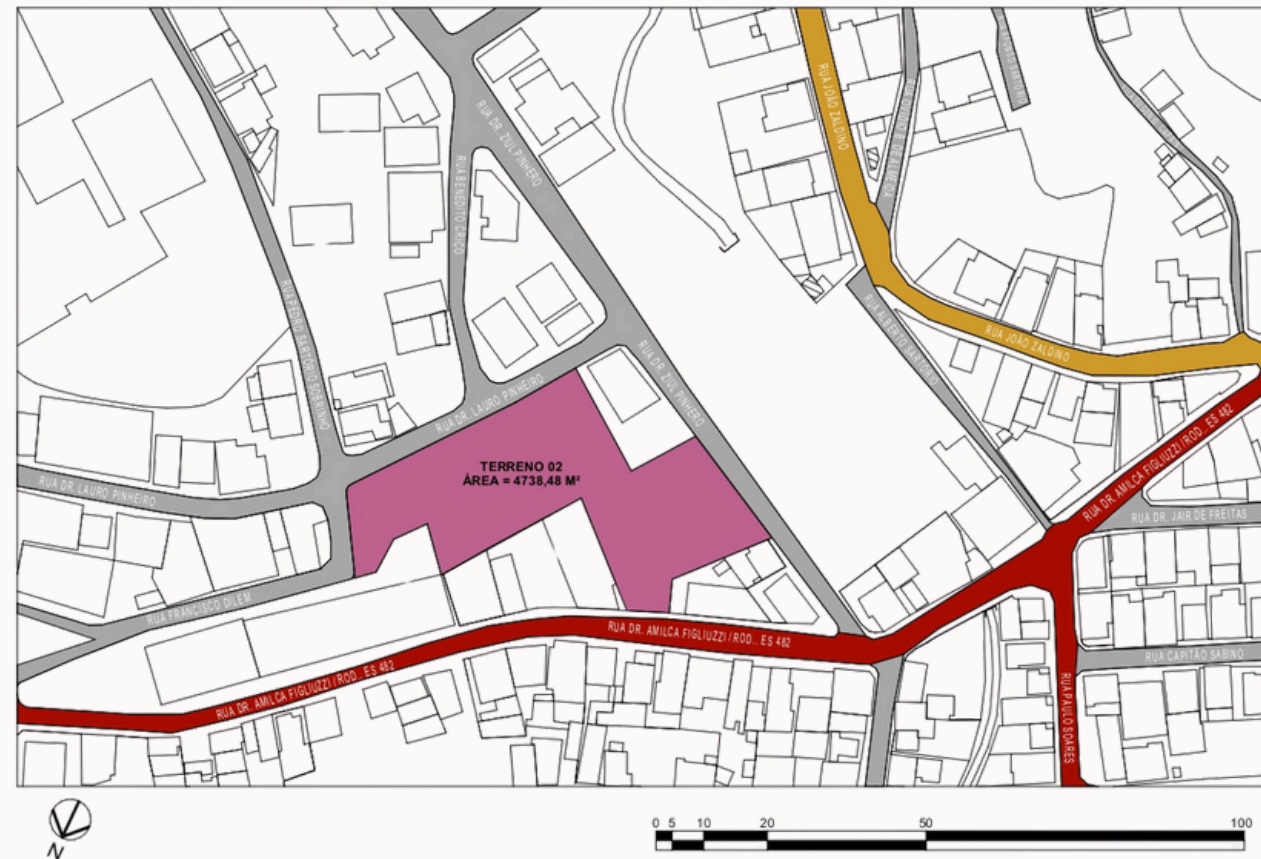


- TERRENO
- ÁREA NÃO EDIFICADA
- 3 A 4 METROS - 1 PAV
- 6 A 7 METROS - 2 PAV
- 7 A 10 METROS - 3 PAV
- 12 A 13 METROS - 4 PAV
- ACIMA DE 15 METROS - 5 PAV OU MAIS
- VEGETAÇÃO
- CURSO DE ÁGUA

Fonte: Autoria própria

# HIERARQUIA VIÁRIA

Figura 15 - Hierarquia Viária



- TERRENO
- VIA ARTERIAL
- VIA COLETORA
- VIA LOCAL

Fonte: Autoria própria

Projeto

An architectural rendering of the Vivá complex, showing several multi-story buildings with a mix of white and grey facades. The buildings are arranged around a central courtyard area with greenery and a small water feature. The rendering is presented in a cutaway style, revealing the interior spaces and structural elements. The overall design is modern and functional, with a focus on community and social interaction.

# Complexo Vivá

VIVER

+

VÁ

Representa o espaço  
privado e o acolhimento

Convida ao movimento  
e convívio social



O conceito norteador do projeto é o Direito à Vida Plena, superando a noção de moradia como mero abrigo para promover a experiência completa da cidade e o pertencimento. Essa dualidade entre o individual e o coletivo dá origem ao Complexo Vivá!

Concebido com foco direto nas famílias de baixa renda de Cachoeiro de Itapemirim, que se enquadram nos critérios da Habitação de Interesse Social (HIS). O propósito é ir além do suprimento do déficit quantitativo, que é a moradia em si, e atuar no déficit qualitativo, que é a falta de acesso à cidade.

Destina-se a ser um projeto piloto que demonstra como o investimento em localização consolidada, uso misto (Habitação, Comércio, Cultura) e espaços de convívio qualificados pode transformar a HIS em um vetor de inclusão socioeconômica.

Busca-se intencionalmente criar fluxos e interconexões que promovem a permeabilidade essenciais para a vitalidade urbana e para o combate à segregação.

## ORGANIZAÇÃO E DIMENSÕES DO COMPLEXO VIVÁ

**Vila Vivá:** O Morar. Materializando o conceito 'Viver', esta dimensão prioriza o acolhimento individual e o senso de ter 'um espaço só seu'. É composta por dois blocos residenciais que celebram a diversidade: o Bloco Dourado, que representa vitalidade e fluxo, e o Bloco Terracota, que representa estabilidade e refúgio. Estrategicamente, cada bloco possui um pátio interno, funcionando como uma mini-vila semi-privada que pertence a todos os moradores. Este espaço comunitário e seguro de convívio atua como um ponto de transição entre o privado e o coletivo.

**Centro Vivá:** O Encontro. Este é o coração pulsante do complexo e o principal motor de integração urbana. É um espaço multifuncional dedicado ao comércio, que estimula a atividade econômica local, e à cultura, com foco especial na formação de jovens, adolescentes e crianças. Sua presença e suas atividades visam transformar o entorno em um organismo vivo e comunitário, trazendo vitalidade e agregando valor ao bairro consolidado.



Figura 16 - Área de Convívio Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria



## PROGRAMA DE NECESSIDADES

### ÁREAS DE ACESSO PÚBLICO:

#### **CENTRO COMERCIAL E CULTURAL**

PRAÇA DE CONVIVENCIA  
ESTACIONAMENTO PÚBLICO

### ÁREAS DE ACESSO PRIVADO:

PORTARIA  
ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL  
BLOCOS RESIDENCIAIS

#### **ÁREA DE CONVIVENCIA**

PLAYGROUND  
CENTRAL DE LIXO  
CENTRAL DE GÁS  
CENTRAL DE ÁGUA

#### **CENTRO COMERCIAL E CULTURAL:**

SALAS COMERCIAIS (COMÉRCIO O SERVIÇO)  
SALA DE COWORKING  
AUDITÓRIO PARA 150 PESSOAS  
SALAS MULTIUSO (OFICINAS, EXPOSIÇÕES)  
SALA ADMINISTRATIVA  
BANHEIROS COLETIVOS  
COPA PARA FUNCIONÁRIOS  
ALMOXARIFADO

#### **BLOCO RESIDENCIAL:**

CICULAÇÃO VERTICAL  
APARTAMENTO SMART ( 2 a 4 moradores)  
Sala de estar/jantar  
Cozinha com lavanderia  
Banheiro  
2 Quartos  
APARTAMENTO FAMILY ( 5 a 6 moradores)  
Sala de estar/jantar  
Cozinha com lavanderia  
Banheiro  
3 Quartos

# FLUXOGRAMA

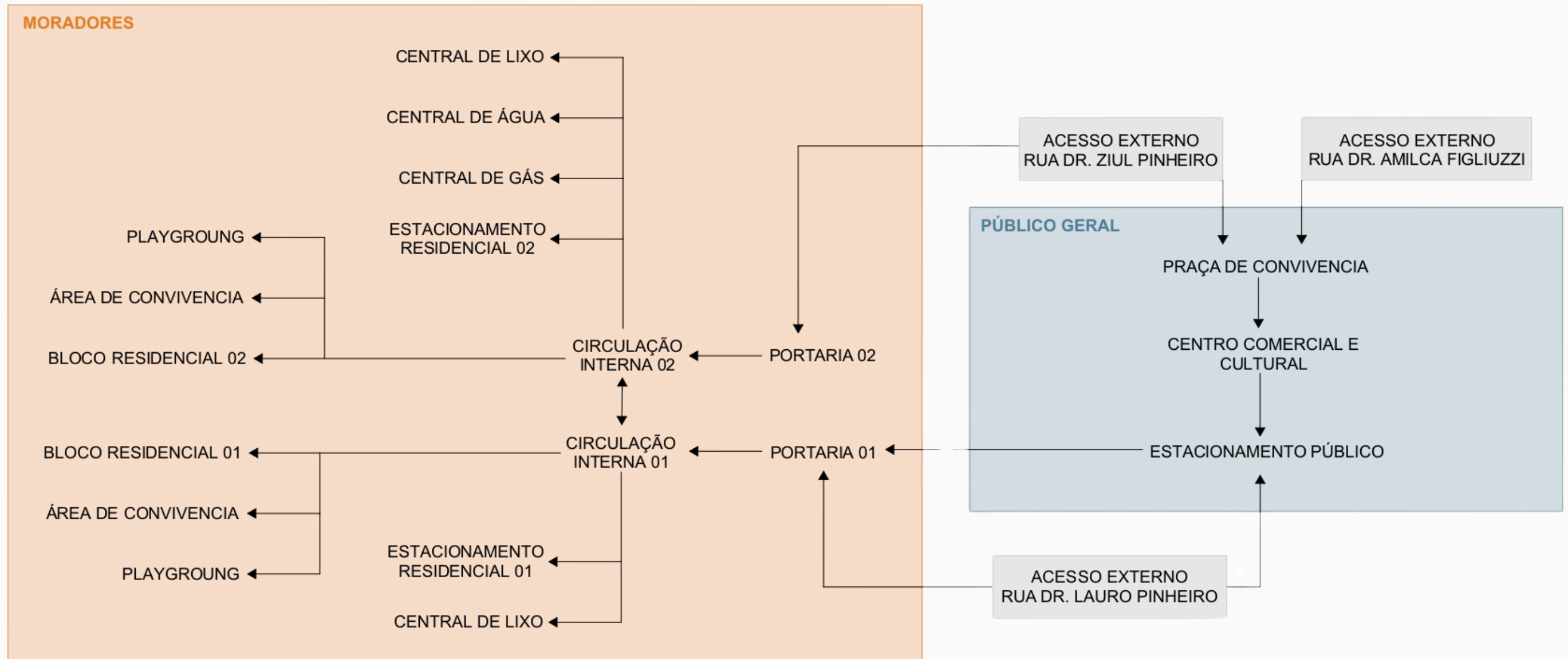


Figura 18 - Fluxograma  
Fonte: Autoria Própria

# SITUAÇÃO



LEGENDA	
IDENTIFICAÇÃO VISUAL	DESCRIÇÃO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c8e6c9; border:1px solid black;"></span>	1 - TERRENO: ÁREA TOTAL 4738,48M <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#a9a9a9; border:1px solid black;"></span>	2 - RUA DR. AMILCA FIGLIUZZI / ROD. ES 482
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#cccccc; border:1px solid black;"></span>	3 - RUA DR. ZIUL PINHEIRO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#e0e0e0; border:1px solid black;"></span>	6 - RUA PEDRO SARTÓRIO SOBRINHO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f0f0f0; border:1px solid black;"></span>	4 - RUA DR. LAURO PINHEIRO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#f5f5f5; border:1px solid black;"></span>	5 - RUA BENEDITO CRICO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black;"></span>	EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO ENTORNO
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#c8e6c9; border-radius:50%;"></span>	VEGETAÇÕES EXISTENTES NO ENTORNO

INFORMAÇÕES GERAIS				
ÁREA TOTAL DO TERRENO: 4521,37 M <sup>2</sup>				
PARAMETROS URBANÍSTICOS				
ÍNDICE	LEGISLAÇÃO	PERMITIDA	PROJETO	
TAXA DE PERMEABILIDADE	15%	678,20 M <sup>2</sup>	1257,02 M <sup>2</sup>	
TAXA DE OCUPAÇÃO	75%	3391,03 M <sup>2</sup>	775,64 M <sup>2</sup>	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	3	10173,08 M <sup>2</sup>	5195,51 M <sup>2</sup>	
GABARITO MÁXIMO	4 PAV	4 PAV	4 PAV	
ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO	14 M	14M	12,7 M <sup>2</sup>	
Observação: O Gabarito e a altural total da edificação desconsideram os pilotis dos blocos residenciais, conforme permitido no Plano Diretor Municipal da cidade de Cachoeiro de Itapemirim, Art. 161, 2 parágrafo, Item I.				

Figura 19 - Planta de Situação  
Fonte: Autoria Própria

# IMPLANTAÇÃO



Figura 20 - Planta de Implantação  
Fonte: Autoria Própria

# CIRCULAÇÃO

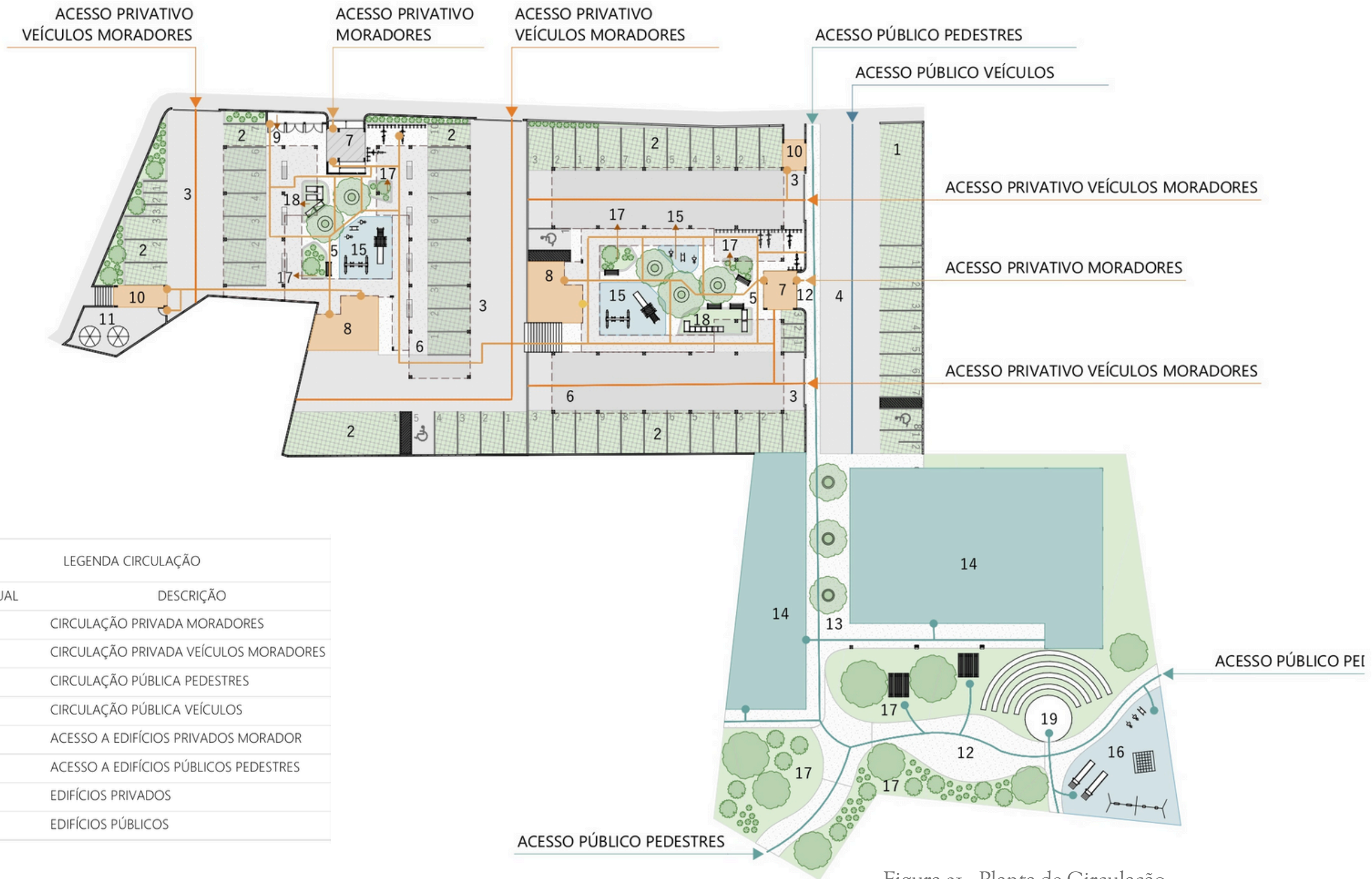


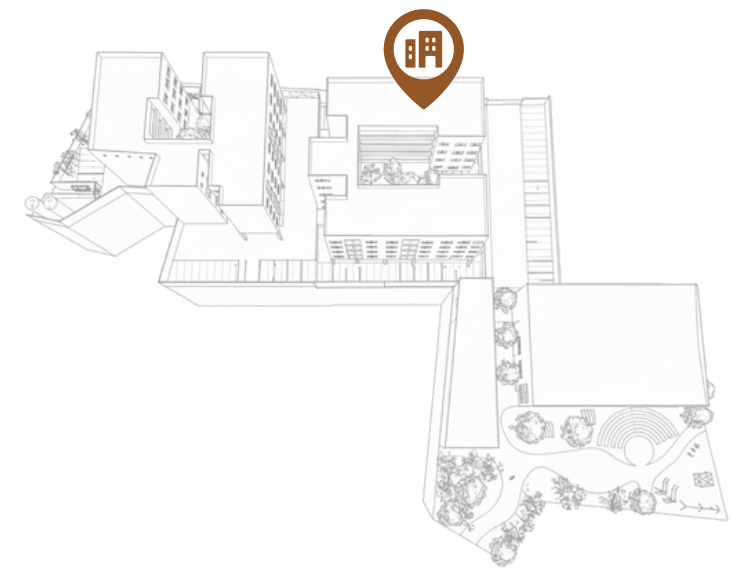
Figura 21 - Planta de Circulação  
Fonte: Autoria Própria

# Vila Vivá

Figura 22 - Fachada Bloco Residencial Terracota  
Fonte: Autoria Própria



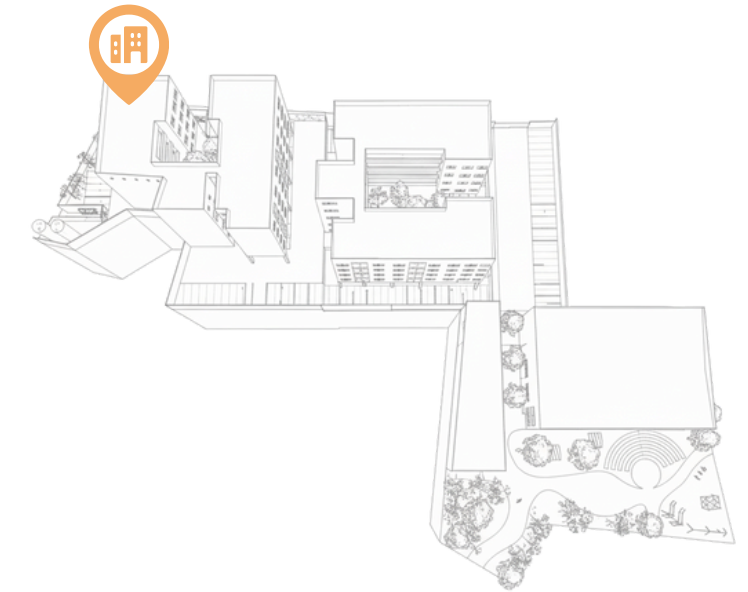
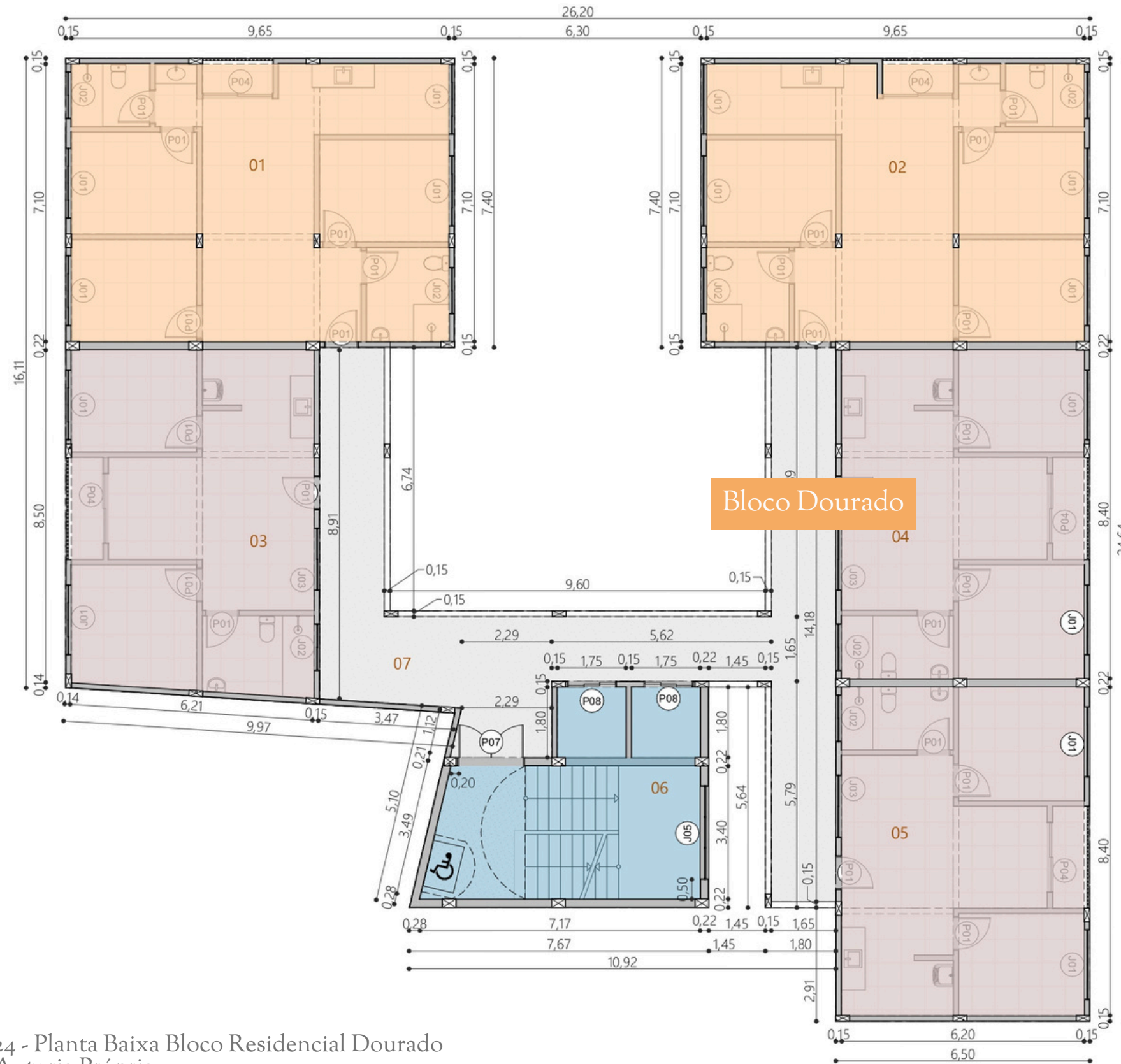
# PAVIMENTO TIPO BLOCO TERRACOTA



LEGENDA			
ID	AMBIENTES	ÁREA M <sup>2</sup>	REP. GRÁFICA
<b>Apartamento 2 Quartos</b>			
03	Apartamento 2 Quartos	52,08	
04	Apartamento 2 Quartos	52,08	
05	Apartamento 2 Quartos	52,08	
06	Apartamento 2 Quartos	52,08	
<b>Apartamento 3 Quartos</b>			
01	Apartamento 3 Quartos	68,52	
02	Apartamento 3 Quartos	68,52	
<b>Uso Comum Residencial</b>			
07	Circulação Vertical	27,98	
08	Circulação Horizontal	66,83	

Figura 23 - Planta Baixa Bloco Residencial Terracota  
 Fonte: Autoria Própria

# PAVIMENTO TIPO BLOCO DOURADO



LEGENDA			
ID	AMBIENTES	ÁREA M <sup>2</sup>	REP.GRÁFICA
<b>Apartamento 2 Quartos</b>			
03	Apartamento 2 Quartos	53,95	
04	Apartamento 2 Quartos	52,08	
05	Apartamento 2 Quartos	52,08	
<b>Apartamento 3 Quartos</b>			
01	Apartamento 3 Quartos	68,52	
02	Apartamento 3 Quartos	68,52	
<b>Uso Comum Residencial</b>			
06	Circulação Vertical	30,39	
07	Circulação Horizontal	60,53	

Figura 24 - Planta Baixa Bloco Residencial Dourado  
 Fonte: Autoria Própria

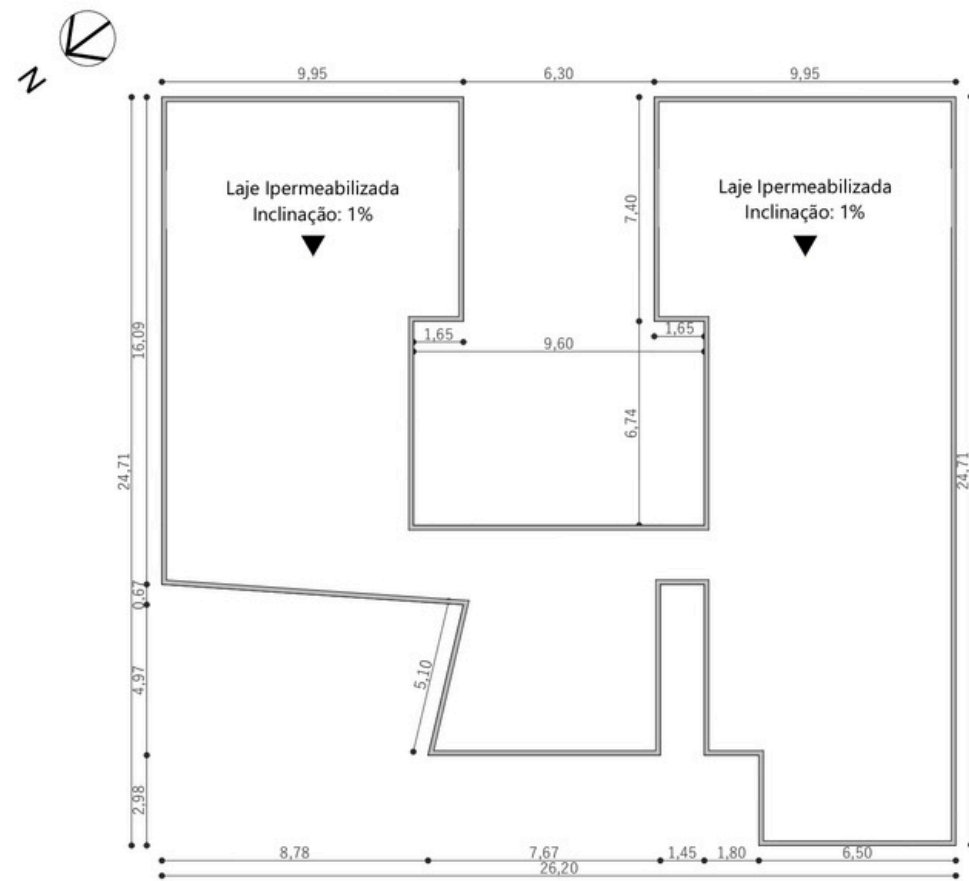
# CORTES E ELEVAÇÃO VILA VIVÁ

ARCHICAD VERSAO ED

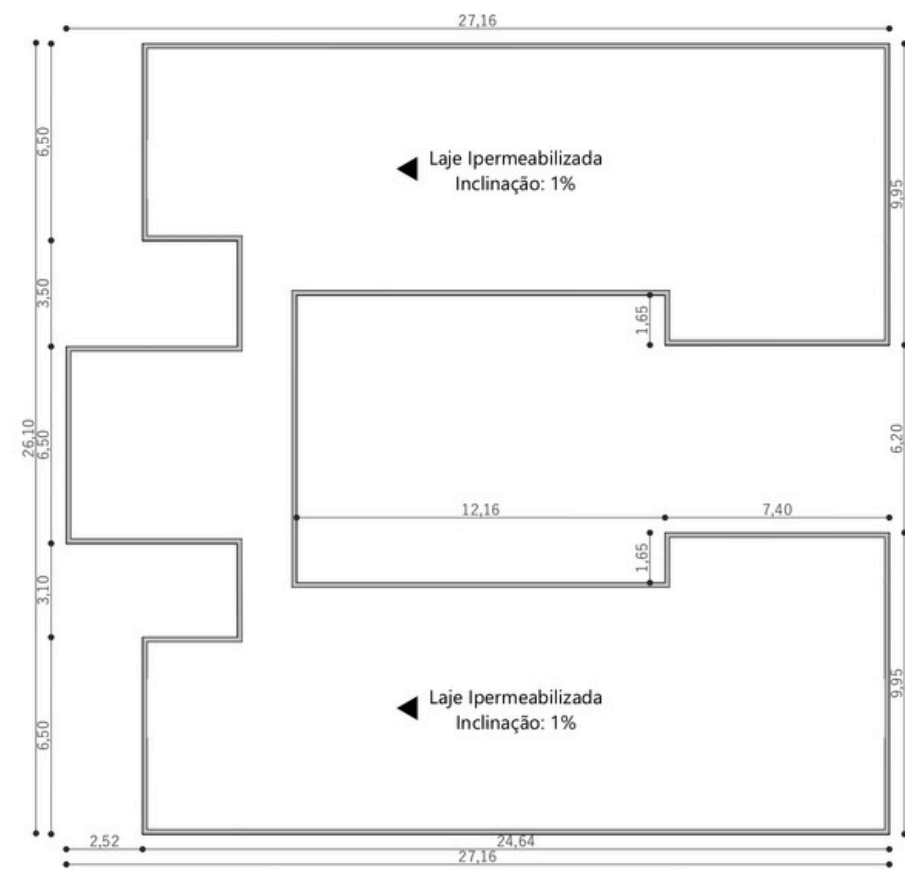


Figura 33 - Cortes e Elevação Vila Vivá  
 Fonte: Autoria Própria

# COBERTURA BLOCOS RESIDENCIAIS



Bloco Dourado



Bloco Terracota

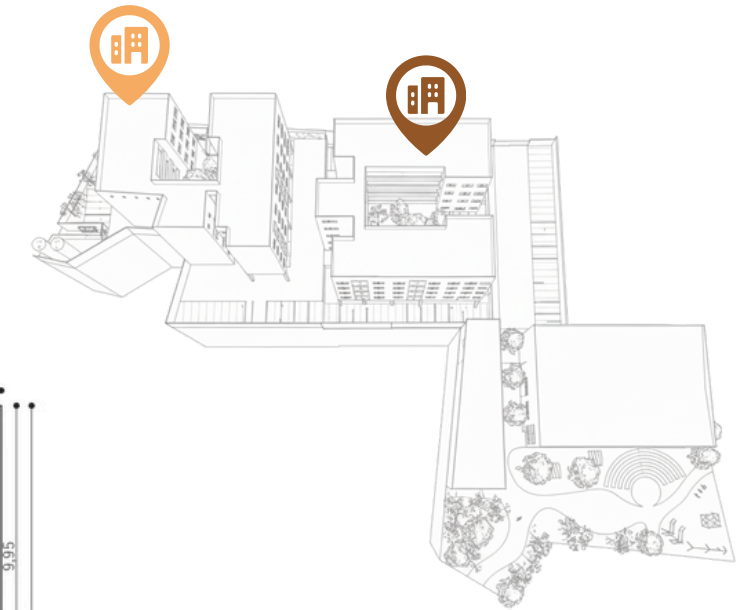
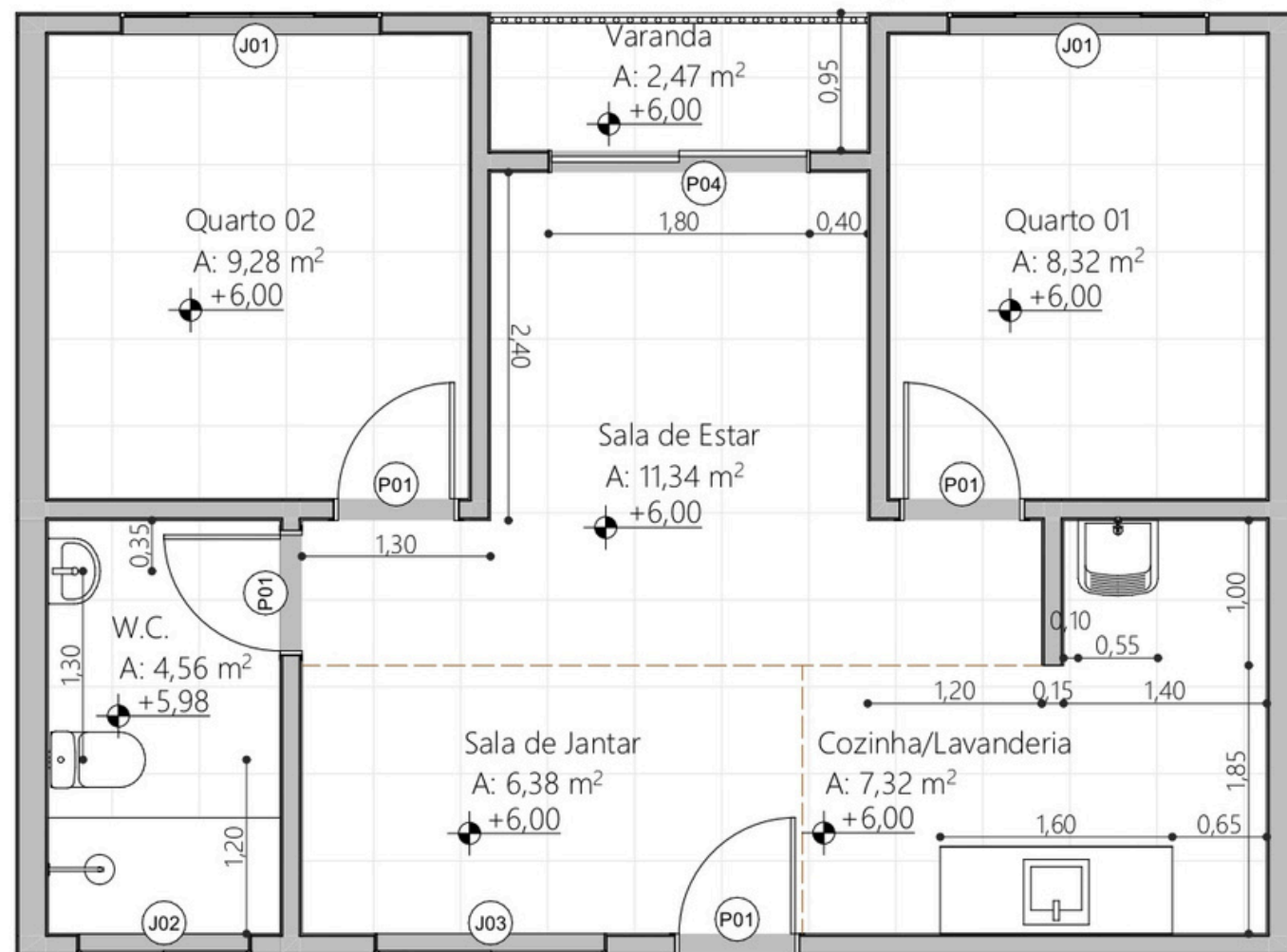


Figura 25 - Planta de Cobertura Blocos Residenciais  
Fonte: Autoria Própria

# APARTAMENTO 2 QUARTOS

Figura 26 - Plantas Apartamento 2 Quartos  
Fonte: Autoria Própria



Área Total: 52,08 m<sup>2</sup>

Cozinha/Lavanderia

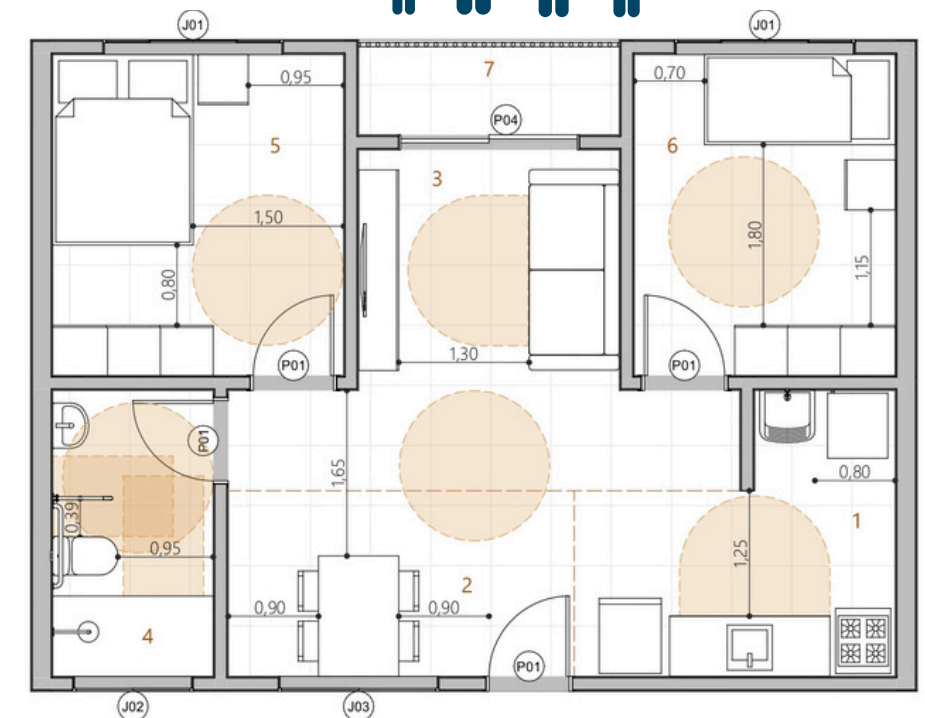
Sala de Jantar

Sala de Estar

Banheiro

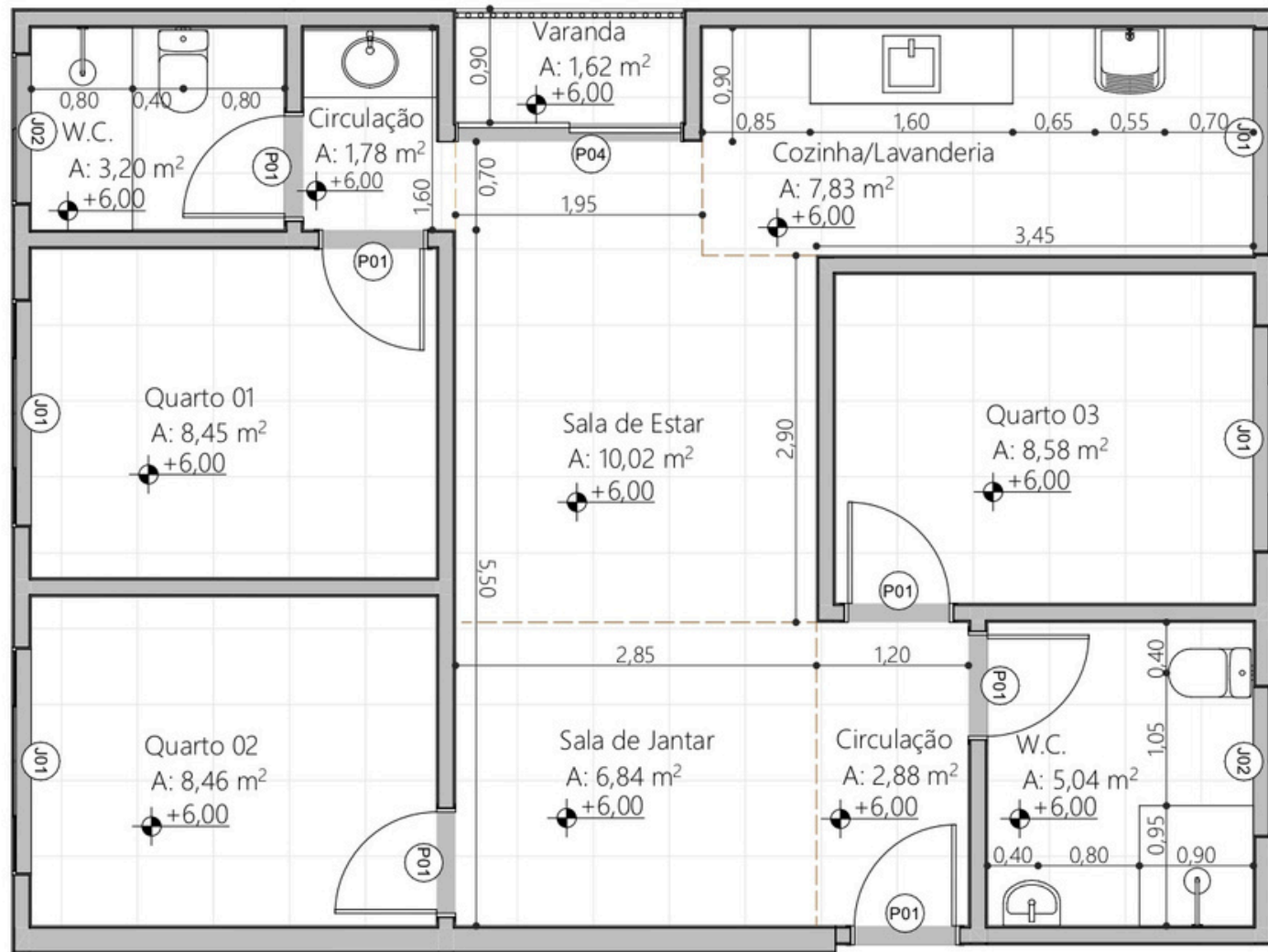
Quarto (2 Unidades)

Varanda



# APARTAMENTO 3 QUARTOS

Figura 27 - Plantas Apartamento 3 Quartos  
Fonte: Autoria Própria



Área Total: 68,52 m<sup>2</sup>

Cozinha/Lavanderia

Sala de Jantar

Sala de Estar

Banheiro (2 Unidades)

Quarto (3 Unidades)

Varanda

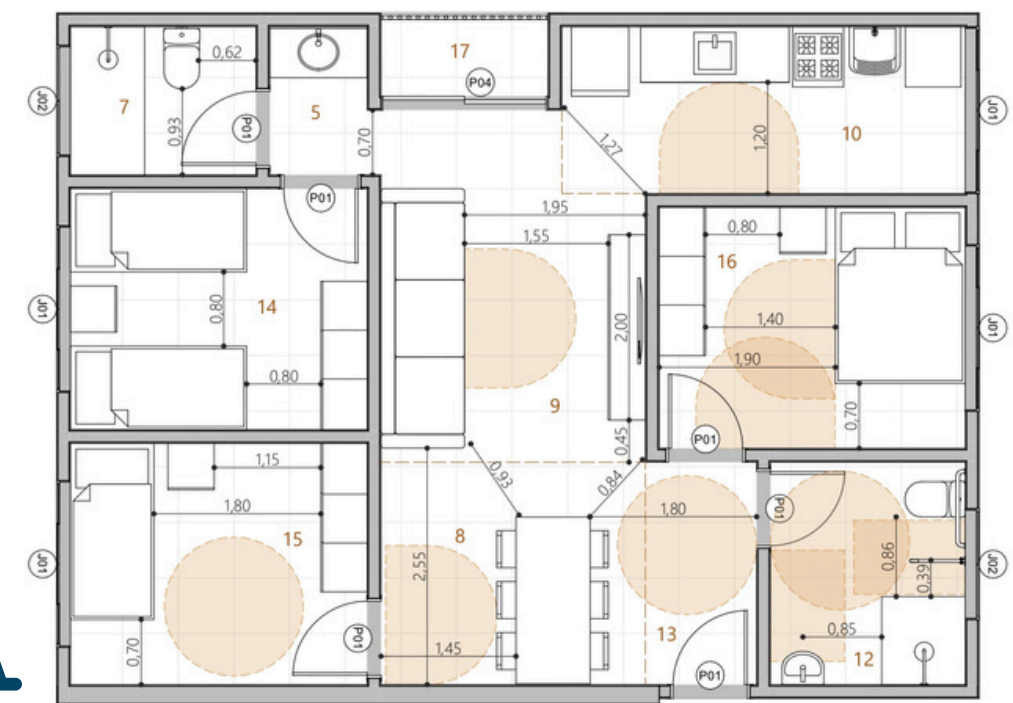
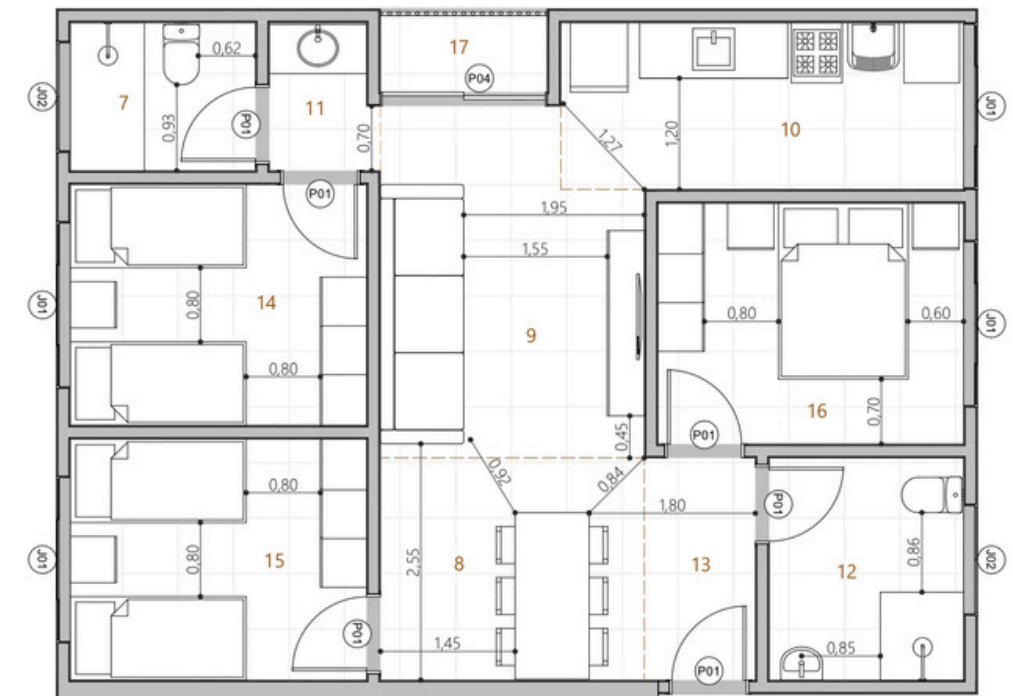




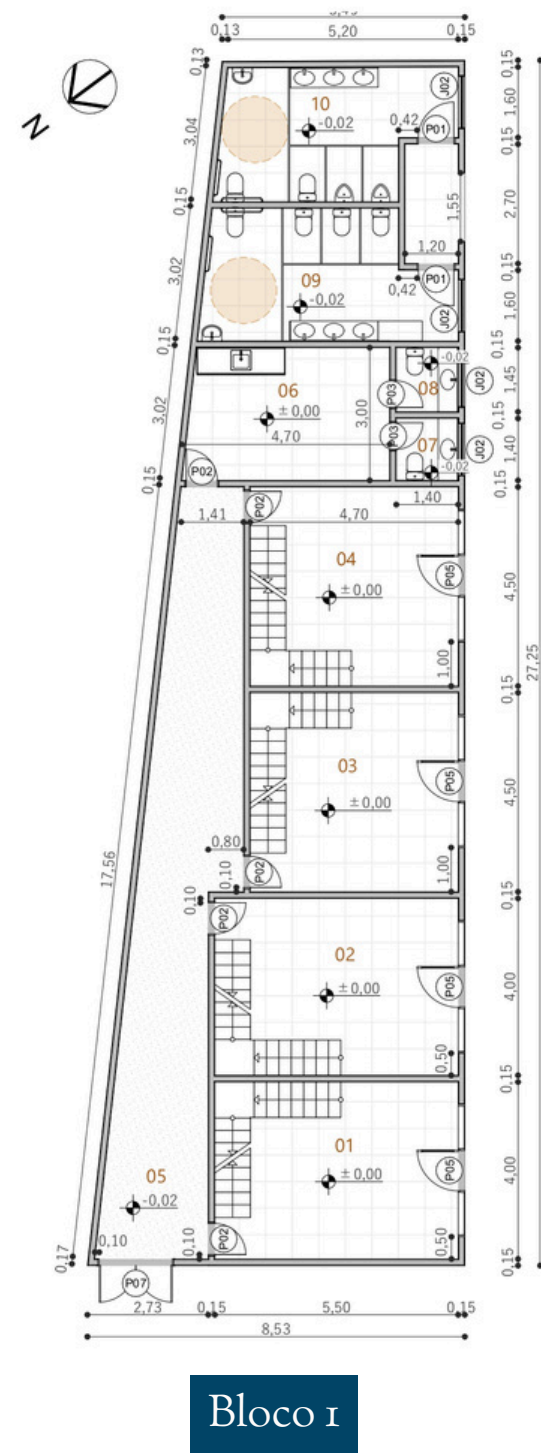
Figura 35 - Fachada Frontal Bloco Dourado e Fachada Lateral Bloco Terracota, com ampliação das Áreas de Convivência  
Fonte: Autoria Própria

# Centro Vivá



Figura 28 - Perspectiva Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria

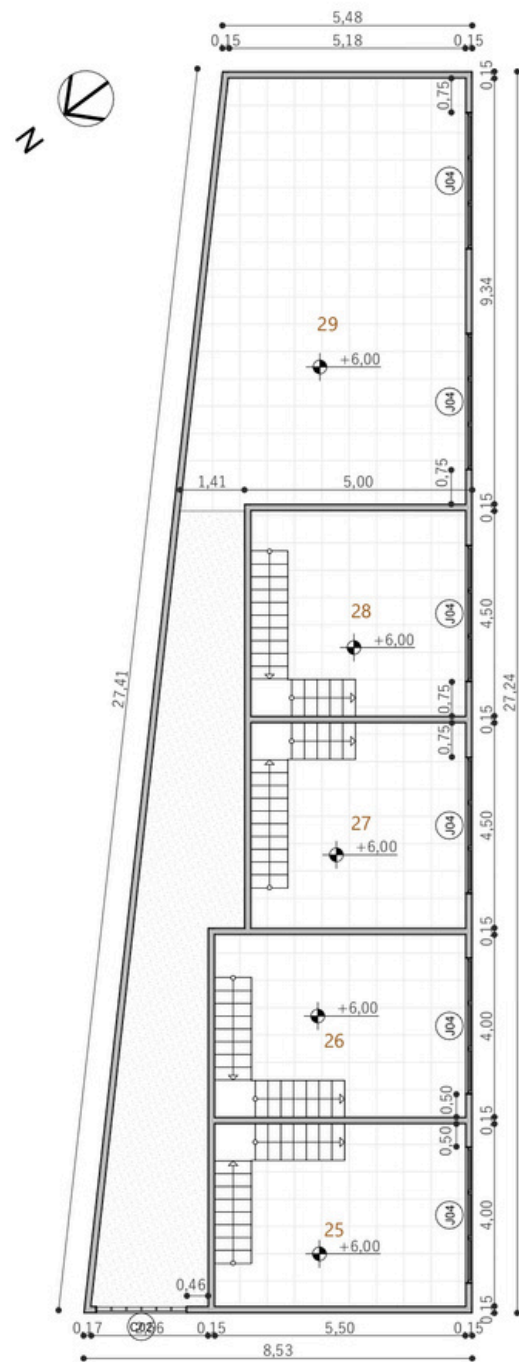
# PAVIMENTO TÉRREO CENTRO VIVÁ



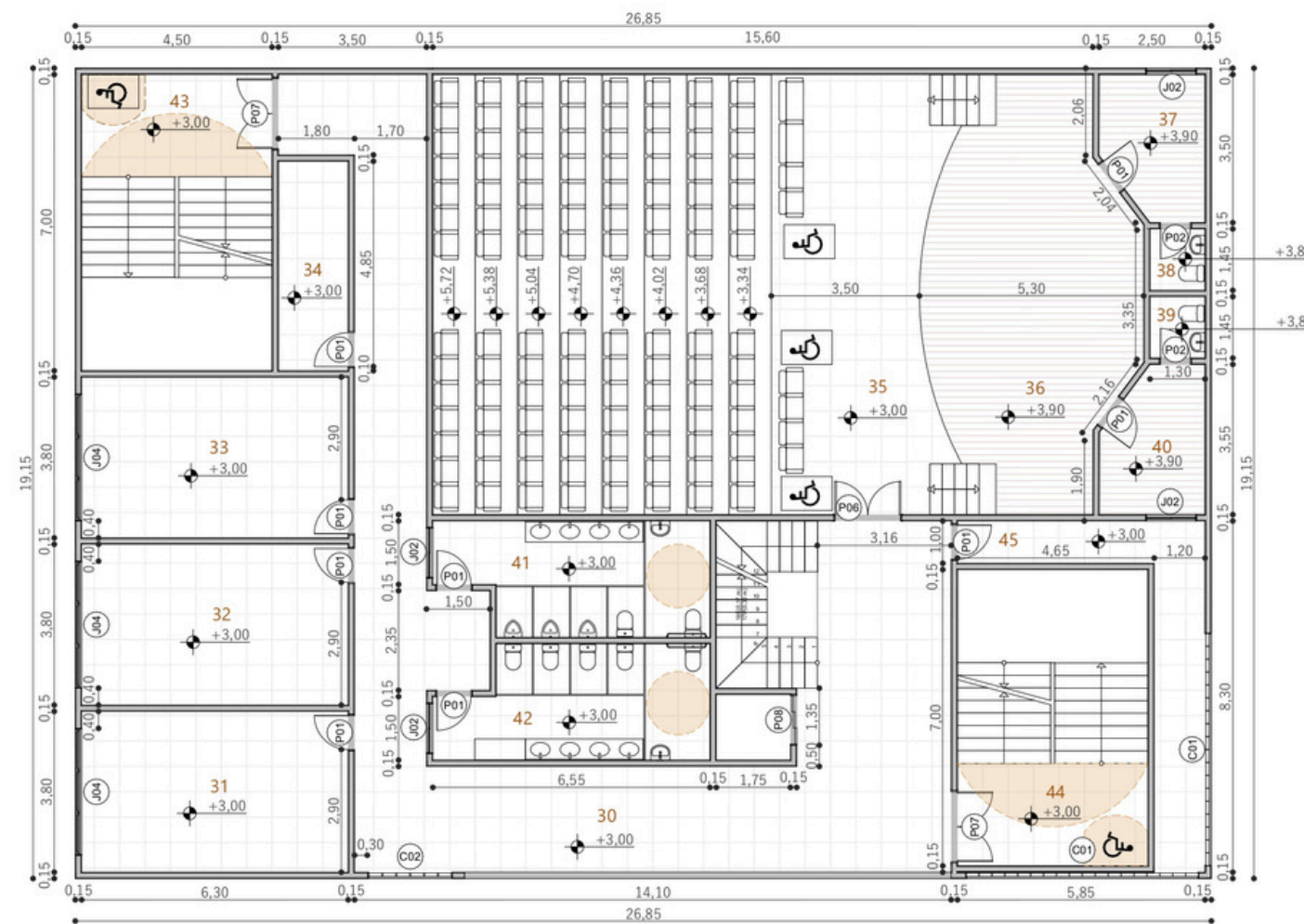
LEGENDA		
ID	AMBIENTES	ÁREA M <sup>2</sup>
<b>Área Privativa Funcionários</b>		
05	Circulação Interna	35,03
06	Copa Funcionários	13,58
07	San. Fem. Interno	1,96
08	San. Masc. Interno	2,03
16	Sala Administrativa	23,40
17	Circulação Interna	28,67
18	San. Fem. Interno	17,19
19	San. Masc. Interno	17,19
20	Almoxarifado	7,60
21	Copa Funcionários	15,58
<b>Área Técnica</b>		
24	Área Técnica	14,61
<b>Espaço Comercial</b>		
01	Loja 01	22,00
02	Loja 02	22,00
03	Loja 03	21,15
04	Loja 04	21,15
11	Loja 05	40,73
12	Loja 06	40,00
13	Loja 07	40,40
15	Sala Coworking	63,44
<b>Uso Comum Centro Comercial e Cultural</b>		
09	Sanitário Feminino	15,28
10	Sanitário Masculino	14,33
14	Recepção	54,39
22	Saída Emergência Escada Enclausurada	31,50
23	Saída Emergência Escada Enclausurada	31,50

Figura 29 - Planta Baixa Térreo Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria

# 1 PAVIMENTO CENTRO VIVÁ



**Bloco 1**



**Bloco 2**

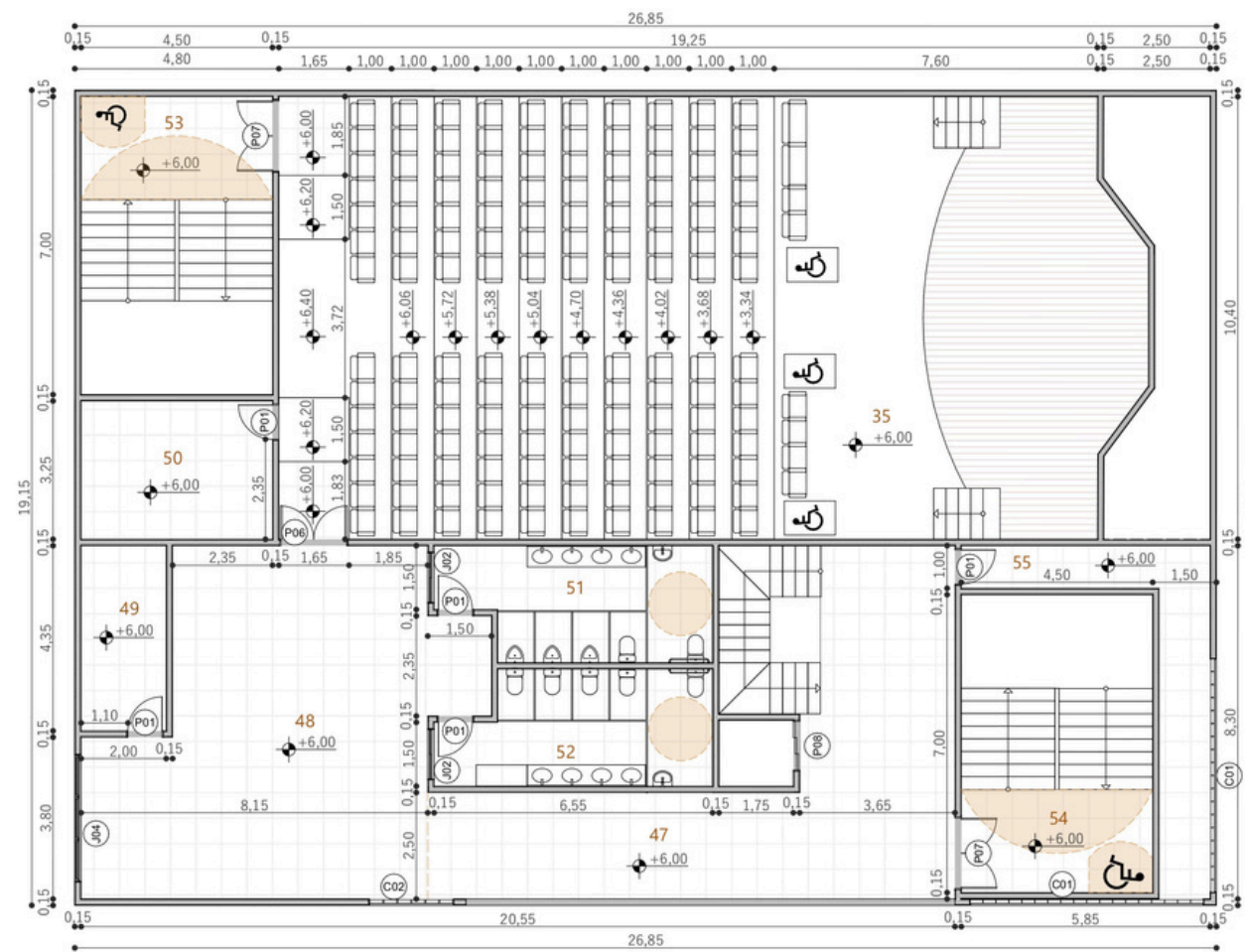


LEGENDA

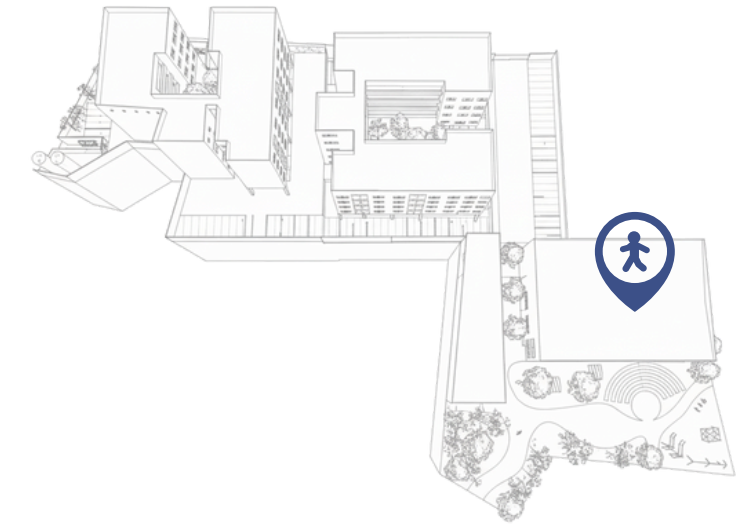
ID	AMBIENTES	ÁREA M <sup>2</sup>
<b>Área Privativa Funcionários</b>		
34	Arquivo	8,17
<b>Área Técnica</b>		
29	Central de Água	53,29
45	Área Técnica	14,61
<b>Espaço Comercial</b>		
25	Sobre Loja 01	22,00
26	Sobre Loja 02	22,00
27	Sobre Loja 03	21,15
28	Sobre Loja 03	21,15
<b>Espaço Cultural</b>		
31	Sala Multiuso 01	23,94
32	Sala Multiuso 02	23,94
33	Sala Multiuso 03	23,94
35	Auditório	189,80
36	Palco Auditório	42,53
37	Sala de Apoio Auditório 01	7,75
38	Banheiro de Apoio Auditório 01	1,89
39	Banheiro de Apoio Auditório 02	1,88
40	Sala de Apoio Auditório 02	7,90
<b>Uso Comum Centro Comercial e Cultural</b>		
30	Ciculação	89,24
41	Sanitário Masculino	16,14
42	Sanitário Feminino	16,14
43	Saída Emergencia Escada Enclausurada	31,50
44	Saída Emergencia Escada Enclausurada	31,50

Figura 30 - Planta Baixa 1 Pavimento Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria

# 2 PAVIMENTO CENTRO VIVÁ



Bloco 2



LEGENDA		
ID	AMBIENTES	ÁREA M <sup>2</sup>
<b>Área Privativa Funcionários</b>		
49	Copa	8,70
50	Sala Audiovisual	14,63
<b>Área Técnica</b>		
55	Área tecnica	14,61
<b>Espaço Cultural</b>		
35	Auditório	227,76
<b>Uso Comum Centro Comercial e Cultural</b>		
47	Circulação	50,25
48	Foyer	61,49
51	San. Mas.	16,14
52	San. Fem.	16,14
53	Saída Emergencia Escada Enclausurada	31,50
54	Saída Emergencia Escada Enclausurada	31,50

Figura 31 - Planta Baixa 2 Pavimento Centro Vivá  
 Fonte: Autoria Própria

# CORTES E ELEVAÇÕES CENTRO VIVÁ

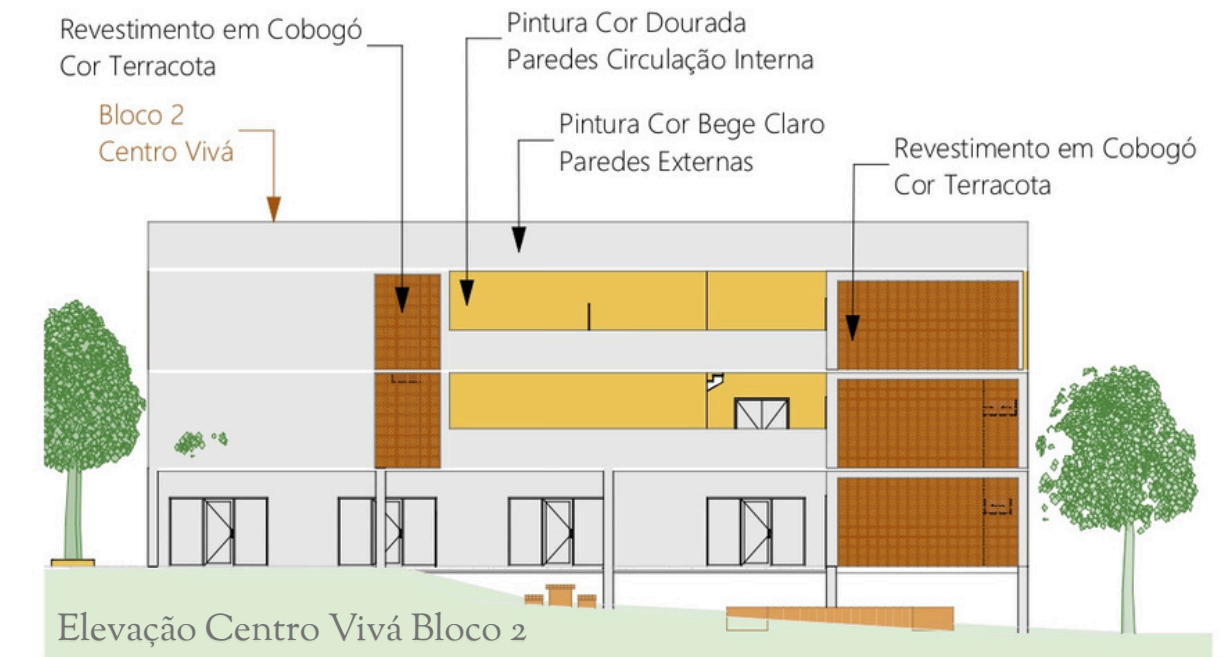
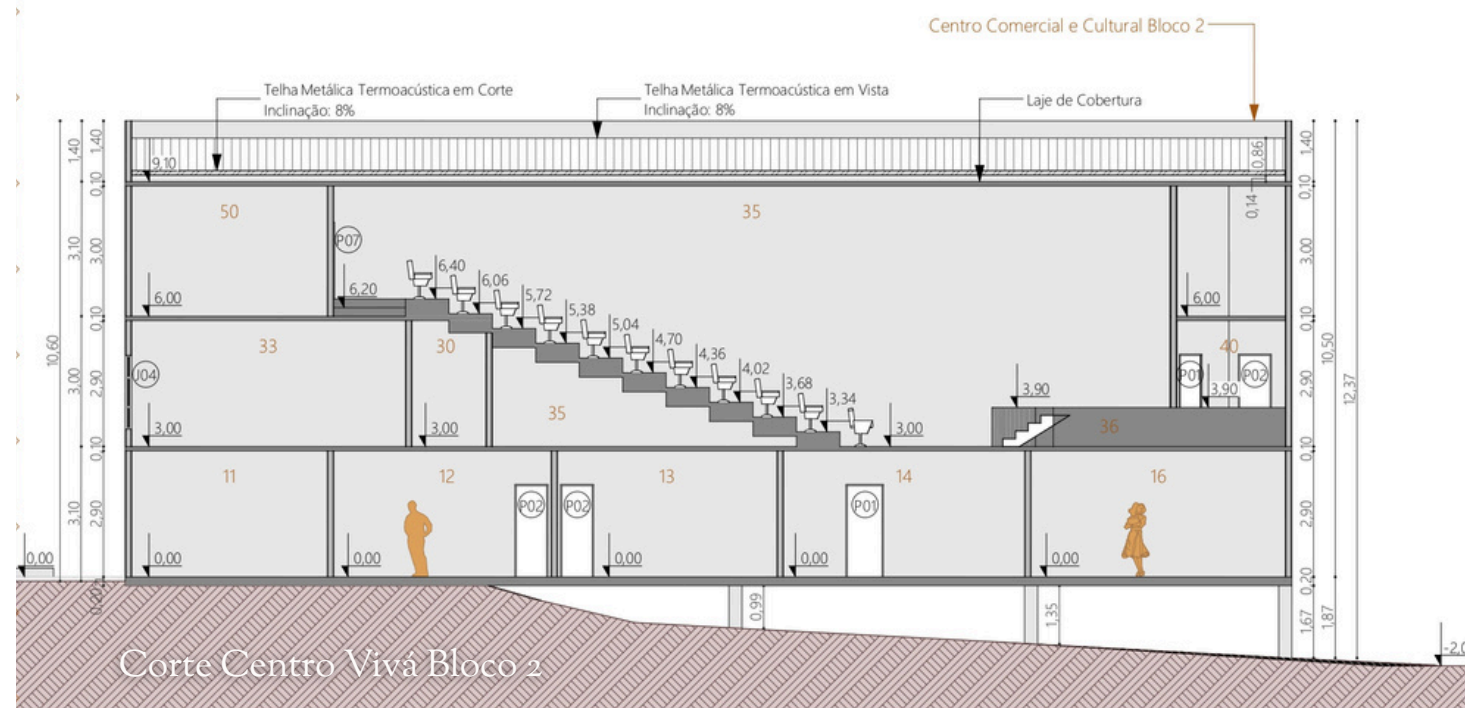
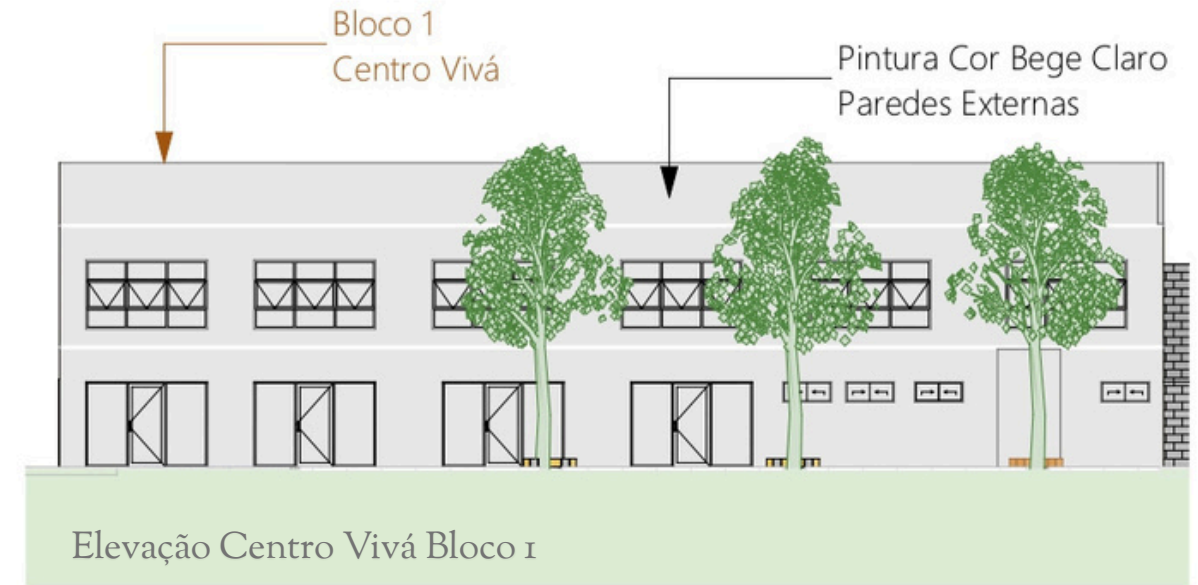
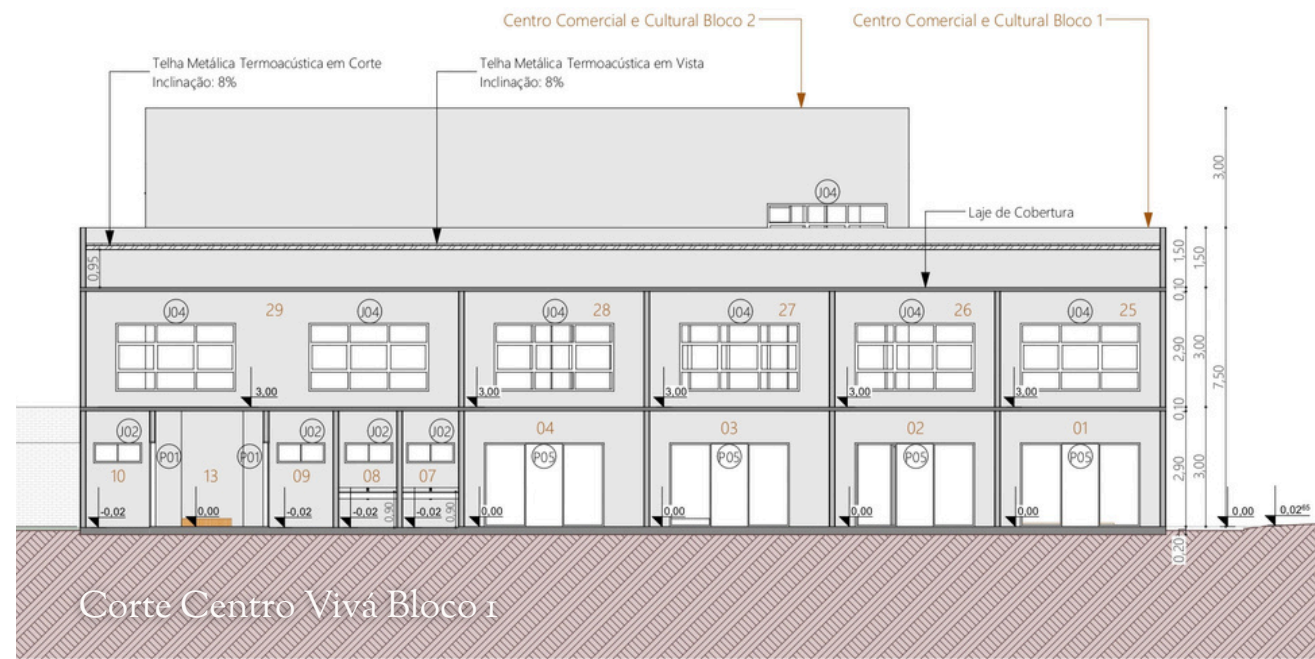
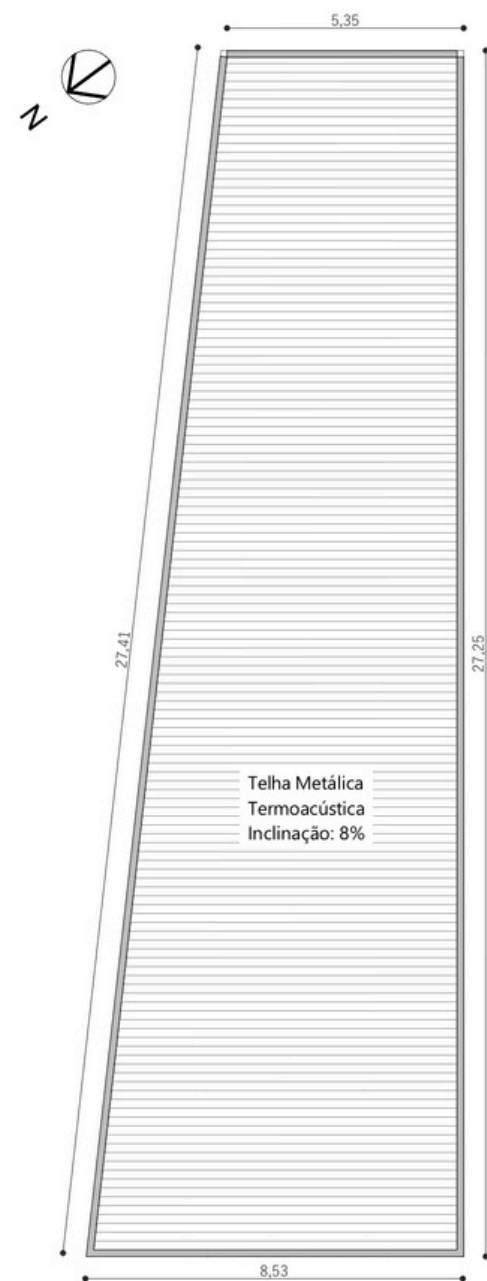


Figura 33 - Cortes e Elevações Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria

# COBERTURA CENTRO VIVÁ



Bloco 1



Bloco 2



Figura 32 - Planta de Cobertura Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria

Figura 34 - Área de convivência Centro Vivá  
Fonte: Autoria Própria



# Considerações Finais

## POLÍTICA E PLANEJAMENTO

O trabalho reitera que a eficácia da Habitação de Interesse Social é indissociável de um Planejamento Urbano que garanta a localização adequada dos empreendimentos. Os modelos passados do PMCMV, que priorizavam a produção em escala em terrenos periféricos, demonstraram ser vetores de segregação, ao invés de inclusão, especialmente em um contexto como Cachoeiro de Itapemirim, onde o desafio é a inadequação da moradia e a falta de integração.

O pleno exercício do Direito à Cidade é, portanto, a métrica de sucesso da HIS. Ele é alcançado quando a política habitacional assegura que a moradia esteja ativamente conectada à infraestrutura, ao comércio e às oportunidades urbanas, exigindo maior rigor regulatório e compromisso político na escolha de terrenos em áreas consolidadas.

## SUGESTÕES E CONTRIBUIÇÕES

Sugere-se que a política municipal priorize a Melhoria Habitacional e a Urbanização de Assentamentos Precários em áreas consolidadas, ao invés de apenas criar novos conjuntos isolados. Para viabilizar esse novo foco, é fundamental a aplicação de instrumentos urbanísticos como as Zonas Especiais de Interesse Social, as ZEIS, garantindo a reserva de terrenos bem localizados para a Habitação Social.

O projeto do Complexo Vivá é a contribuição prática deste trabalho, servindo como um modelo arquitetônico viável que demonstra como promover a integração ativa da HIS ao tecido urbano. Ao incorporar o Uso Misto Habitação, Comércio e Cultura e o Convívio Praça Pública e Pátios Internos, o projeto oferece um novo paradigma para Habitação Social que ativamente combate a segregação e promove a Qualidade Urbana.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. Política habitacional no Brasil: da era Vargas aos dias atuais. Revista REVELA, v. 17, 2006. Disponível em: <http://www.fals.com.br/novofals/revela/REVELA%20XVII/politicahabitacional.pdf>. Acesso em: 6 jun. 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [s.d.]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL. Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992. Promulga o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, adotado pela Assembleia Geral das Nações Unidas, em 16 de dezembro de 1966. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 9 jul. 1992. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/Do591.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/Do591.htm). Acesso em: 20 jun. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. Caderno 2: parâmetros referenciais para qualificação da inserção urbana do Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília: Ministério das Cidades, 2014. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/caderno2parametrosreferenciais.pdf>. Acesso em: 04 jul. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. Cartilha Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1. Brasília: Caixa Econômica Federal, 2023. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Cartilha-PMCMV-FAR.pdf>. Acesso em: 04 jul. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. Conheça o Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília: Ministério das Cidades, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 04 jul. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. Dispõe sobre as especificações urbanísticas mínimas para empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, n. 114, p. 232, 16 jun. 2023. Disponível em: <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mcid-n-725-de-15-de-junho-de-2023-490336615>. Acesso em: 04 jul. 2025.

COMITÊ DE DIREITOS ECONÔMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS (CESCR). Comentário Geral nº 4: O direito a uma moradia adequada (artigo 11.1 do Pacto). 13 dez. 1991. Disponível em: <https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157>. Acesso em: 20 jun. 2025.

DAMASCENO, B. C. Políticas públicas de habitação social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020. 2021. 299 p. Dissertação (Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho – Campus Bauru, Bauru, 2021. Orientador: JEFFERSON OLIVEIRA GOULART. Disponível em: [https://sucupira-legado.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id\\_trabalho=11064842](https://sucupira-legado.capes.gov.br/sucupira/public/consultas/coleta/trabalhoConclusao/viewTrabalhoConclusao.jsf?popup=true&id_trabalho=11064842). Acesso em: 06 jun. 2025.

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

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: [https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03\\_Relatorio-Metodologia-do-Deficit-Habitacional-e-da-Inadequacao-de-Domicilios-no-Brasil-2016-2019-v-1.0\\_compressed.pdf](https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Relatorio-Metodologia-do-Deficit-Habitacional-e-da-Inadequacao-de-Domicilios-no-Brasil-2016-2019-v-1.0_compressed.pdf). Acesso em: 04 jul. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Relatório: déficit habitacional no Brasil – 2016-2019 (versão 2.0). Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: [https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05\\_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf](https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/21.05_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v2.0.pdf). Acesso em: 04 jul. 2025.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas. 2. ed. Tradução de Anita Di Marco. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GIL, Antonio Carlos. Métodos e técnicas de pesquisa social. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO. Novas 1.248 unidades habitacionais são entregues em Cachoeiro. Vitória: SEDURB, 2018. Disponível em: <https://sedurb.es.gov.br/Not%C3%ADcia/novas-1-248-unidades-habitacionais-sao-entregues-em-cachoeiro>. Acesso em: 20 jun. 2025.

IBGE. Cachoeiro de Itapemirim – Panorama. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/cachoeiro-de-itapemirim/panorama>. Acesso em: 26 jun. 2025.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES. Déficit habitacional do Espírito Santo: 2023. Vitória: IJSN, 2023. Disponível em: [https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/cadernos/IJSN\\_D%C3%89FICIT\\_HABITACIONAL\\_2023\\_final.pdf](https://ijsn.es.gov.br/Media/IJSN/PublicacoesAnexos/cadernos/IJSN_D%C3%89FICIT_HABITACIONAL_2023_final.pdf). Acesso em: 26 jun. 2025.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. 3. ed. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), São Carlos, n. 9, p. 98–109, 2009. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.voi9p98-109. Disponível em: <https://revistas.usp.br/risco/article/view/44765>. Acesso em: 06 jun. 2025.

ONU. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Adotado pela Resolução 2200 A (XXI) da Assembleia Geral das Nações Unidas, em 16 dez. 1966. Disponível em: <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>. Acesso em: 04 jul. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. Brasil: ONU, 2020. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-09/agenda2030-pt-br.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM. Minha Casa Minha Vida: 496 famílias vão receber novos apartamentos. 2016. Disponível em: <https://www.cachoeiro.es.gov.br/noticias/minha-casa-minha-vida-496-familias-va0-receber-novos-apartamentos/>. Acesso em: 11 jul. 2025.

ROLNIK, Raquel. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), São Carlos, v. 3, n. 2, p. 21–35, 2006. Disponível em: <https://revistas.usp.br/risco/article/view/44765/48395>. Acesso em: 26 jun. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Brasil: ONU, 2023. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 20 jun. 2025.

# Obrigada

Autora: Laís do Rosário Decothé da Silva  
Orientadora: Mariana Pereira de Amorim

Cachoeiro de Itapemirim, 2025