PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: ANÁLISE URBANÍSTICA E TIPOLÓGICA E IDENTIFICAÇÃO DOS SISTEMAS CONSTRUTIVOS

Thaynã Goulart Cardoso[1], Miguel Germano Isabel[2], Vitória Andreza Rodrigues de Souza[3], Paula Batistello[4]

INTRODUÇÃO

A inserção urbanística inadequada de conjuntos habitacionais pode desencadear inúmeros problemas sociais, levando famílias a desistir da moradia ou a viver em condições piores que as anteriores. Além disso, a tipologia arquitetônica dos conjuntos nem sempre apresenta soluções de qualidade, e os sistemas construtivos adotados tendem a repetir modelos pouco inovadores quanto ao tempo de obra, ao desperdício de recursos e à qualidade da edificação. Diante desse quadro, esta pesquisa tem como objetivo analisar a inserção urbanística e tipológica e identificar os sistemas construtivos dos conjuntos habitacionais produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), na região da AMUREL, no sul de Santa Catarina. A partir de um levantamento realizado com dados fornecidos pela Caixa Econômica Federal[5] (CEF) e buscas disponíveis em serviço online de pesquisa e visualização de mapas e imagens de satélite, foram identificados e georreferenciados 39 empreendimentos, com 3.317 unidades concentradas em sete dos dezoito municípios que compõem a AMUREL (Figura 1). Esta primeira etapa aprofunda a análise nos três conjuntos de Laguna/SC, com continuidade prevista para os demais municípios.

DESENVOLVIMENTO

A pesquisa foi organizada em três etapas. Na primeira, os 39 conjuntos habitacionais verticais construídos pelo programa na região da AMUREL entre 2009 e 2025 foram identificados na base de dados da Caixa Econômica Federal e localizados no mapa com o software QGIS[6]. Na segunda, os conjuntos foram analisados em profundidade em três frentes: inserção urbanística, tipologia do conjunto e sistema construtivo. Na terceira, os resultados foram reunidos em uma síntese comparativa. Na inserção urbanística, as distâncias foram medidas no QGIS pelo caminho real das ruas, do portão de cada conjunto até o ponto de ônibus, ao mercado, à farmácia, ao posto de saúde, à escola, ao centro e ao hospital mais próximos, localizados a partir de bases oficiais de educação (INEP, 2026) e saúde (Brasil, 2026), complementadas por imagens de satélite e serviços de mapas online. A tipologia foi estudada pela implantação e pelo bloco-tipo, observando a disposição dos blocos e a orientação solar, com base no roteiro de análise apresentado por Batistello (2025) em sala de aula. O sistema construtivo foi identificado por fotos[7], vídeos[8] e documentos da época das obras. Os dados estão compilados em arquivo digital do software QGIS, e podem ser extraídos conforme

---

[1] Bolsista PIPES, acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UDESC.
[2] Bolsista PIPES, acadêmico do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UDESC.
[3] Bolsista voluntária, acadêmica do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UDESC.
[4] Professora Orientadora. Dra. em Arquitetura e Urbanismo, docente do curso de Arquitetura e Urbanismo.
[5] Utilizando o Sistema Eletrônico do Serviço de Informação ao Cidadão (e-SIC) - (https://esic.cgu.gov.br/).
[6] Software de aplicação de Sistema de Informações Geográficas (SIG) gratuito e de código aberto que oferece suporte à visualização, edição e análise de dados geoespaciais.
[7] Disponíveis em Google Maps, e em MKS ENGENHARIA. Residencial Anita. Laguna, [20--]. Disponível em: https://www.mksengenharia.com/anita. Acesso em: 13 ago. 2026.
[8] Mudanças no programa Minha Casa Minha Vida são anunciadas. Tubarão: UNISUL TV, 2017. 1 vídeo. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=XUbi2YIF5ms. Acesso em: 13 ago. 2026. LAGUNA cadastra famílias para o programa Minha Casa, Minha Vida. [S. l.: s. n.], 2014. 1 vídeo. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=Ycd_BzIYky4. Acesso em: 13 ago. 2026.

demanda. Para este seminário, utilizar-se-á um recorte explicativo, considerando apenas a cidade de Laguna/SC.

RESULTADOS

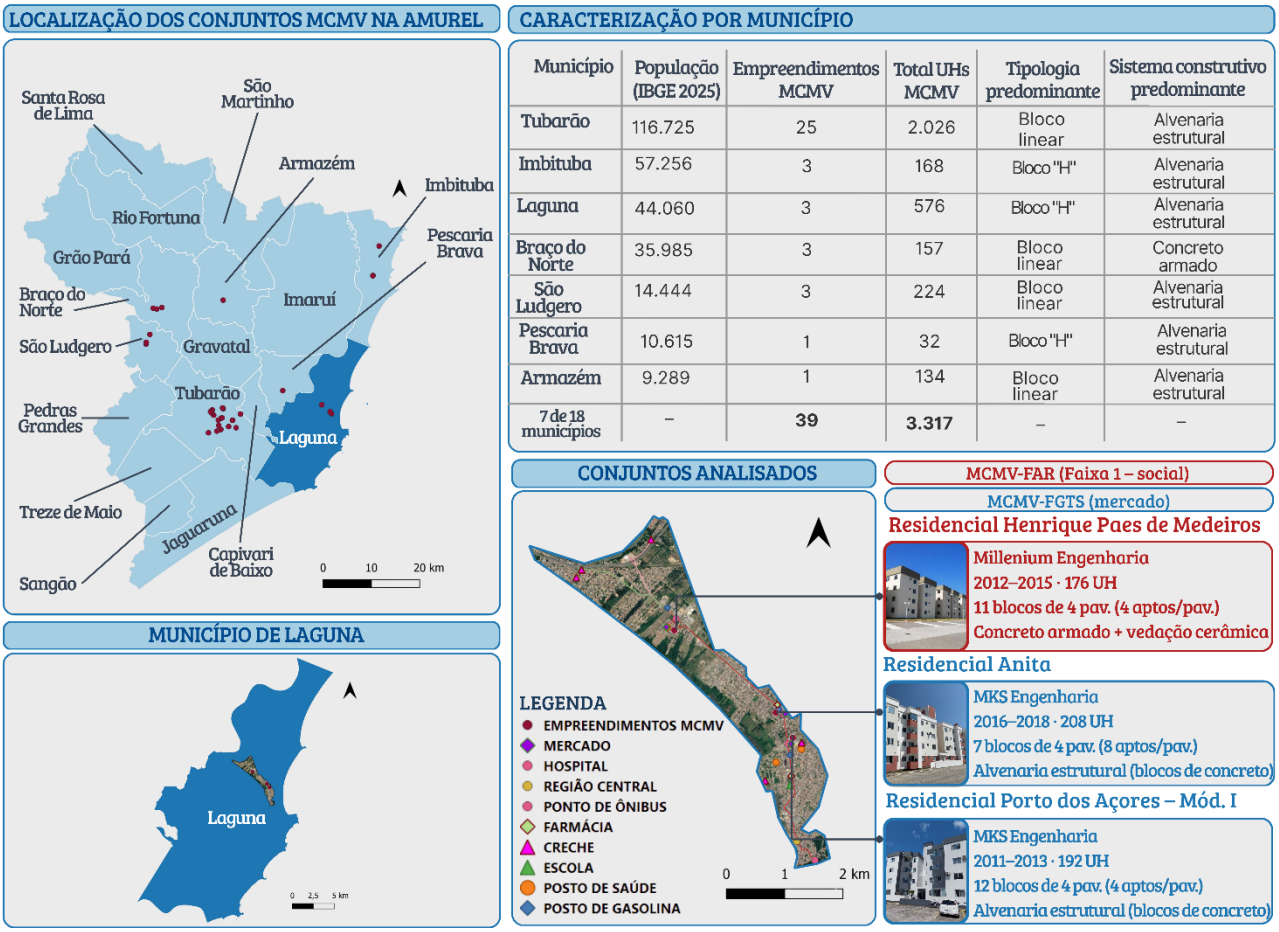
Em Laguna, há 3 conjuntos habitacionais verticais financiados pelo PMCMV, todos relacionados nos dados obtidos pela CEF. Em relação à inserção urbanística, os três conjuntos estão próximos à Avenida Calistrato Müller Salles, que dá acesso à cidade. O Residencial Porto dos Açores e o Residencial Anita estão situados na avenida, e o Residencial Henrique Paes de Medeiros fica a uma quadra de distância. Os equipamentos de uso cotidiano estão a curtas distâncias, com pontos de ônibus entre 188 e 311 metros e mercados entre 112 e 349 metros. Por outro lado, o centro da cidade fica entre 2,0 e 4,9 quilômetros e o hospital entre 2,5 e 5,4 quilômetros, com as maiores distâncias no Henrique Paes de Medeiros, o único voltado à faixa social 1, de 0 a 3 salários mínimos. Assim, o comércio cotidiano é próximo, mas os principais serviços da cidade acabam dependendo de deslocamento motorizado (Figura 2). Quanto à tipologia, os conjuntos Henrique Paes de Medeiros e Porto dos Açores, possuem o formato de bloco H, com quatro pavimentos e 16 apartamentos por bloco. São 11 blocos enfileirados no Henrique Paes de Medeiros (2012) e 12 blocos distribuídos no terreno no Porto dos Açores (2011). Em 2016, o Residencial Anita adensou esse modelo para oito apartamentos por andar, adotando uma tipologia linear e mais econômica. Dois conjuntos, financiados pelo FGTS, o Anita e o Porto dos Açores, foram comercializados no mercado comum, e são condomínios fechados com áreas de lazer. Nestes, a localização foi usada como argumento de venda. O Henrique Paes de Medeiros, que atendeu a faixa 01, utilizou recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Quanto aos sistemas construtivos, foram identificadas duas soluções tradicionais, a estrutura de concreto armado com vedação em tijolos cerâmicos no Henrique Paes de Medeiros e alvenaria estrutural de blocos de concreto no Porto dos Açores e no Anita. Nenhum dos três apresentou inovação construtiva, o que mostra a repetição de sistemas construtivos já conhecidos na habitação popular.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta primeira etapa da pesquisa cumpriu o objetivo de analisar a inserção urbanística e tipológica e identificar os sistemas construtivos dos conjuntos habitacionais da AMUREL, georreferenciando-os e identificando suas características. Os dados mostram que a produção se concentrou em poucos municípios e, a partir da amostra representada em Laguna, os conjuntos estão localizados mais próximos a equipamentos do dia a dia, enquanto o centro e o hospital ficam um pouco mais distantes. Também se observou a repetição de um mesmo modelo de bloco, o bloco H, repetido por muitos anos em diferentes locais, e o uso de sistemas construtivos tradicionais, sem inovação. Esses achados confirmam, em grande parte, as hipóteses que motivaram o estudo. A base de dados construída passa a apoiar as próximas etapas da pesquisa, que irá detalhar a análise, extraindo os dados referentes aos demais municípios da região.

Palavras-chave: habitação de interesse social; Programa Minha Casa Minha Vida; inserção urbanística; tipologia arquitetônica; sistemas construtivos.

ANEXOS



Município	População (IBGE 2025)	Empreendimentos MCMV	Total UHs MCMV	Tipologia predominante	Sistema construtivo predominante
Tubarão	116.725	25	2.026	Bloco linear	Alvenaria estrutural
Imbituba	57.256	3	168	Bloco "H"	Alvenaria estrutural
Laguna	44.060	3	576	Bloco "H"	Alvenaria estrutural
Braço do Norte	35.985	3	157	Bloco linear	Concreto armado
São Ludgero	14.444	3	224	Bloco linear	Alvenaria estrutural
Pescaria Brava	10.615	1	32	Bloco "H"	Alvenaria estrutural
Armazém	9.289	1	134	Bloco linear	Alvenaria estrutural
7 de 18 municípios	–	**39**	**3.317**	–	–

Figura 1. *Localização e caracterização dos conjuntos MCMV na AMUREL, com destaque para os três conjuntos de Laguna/SC*

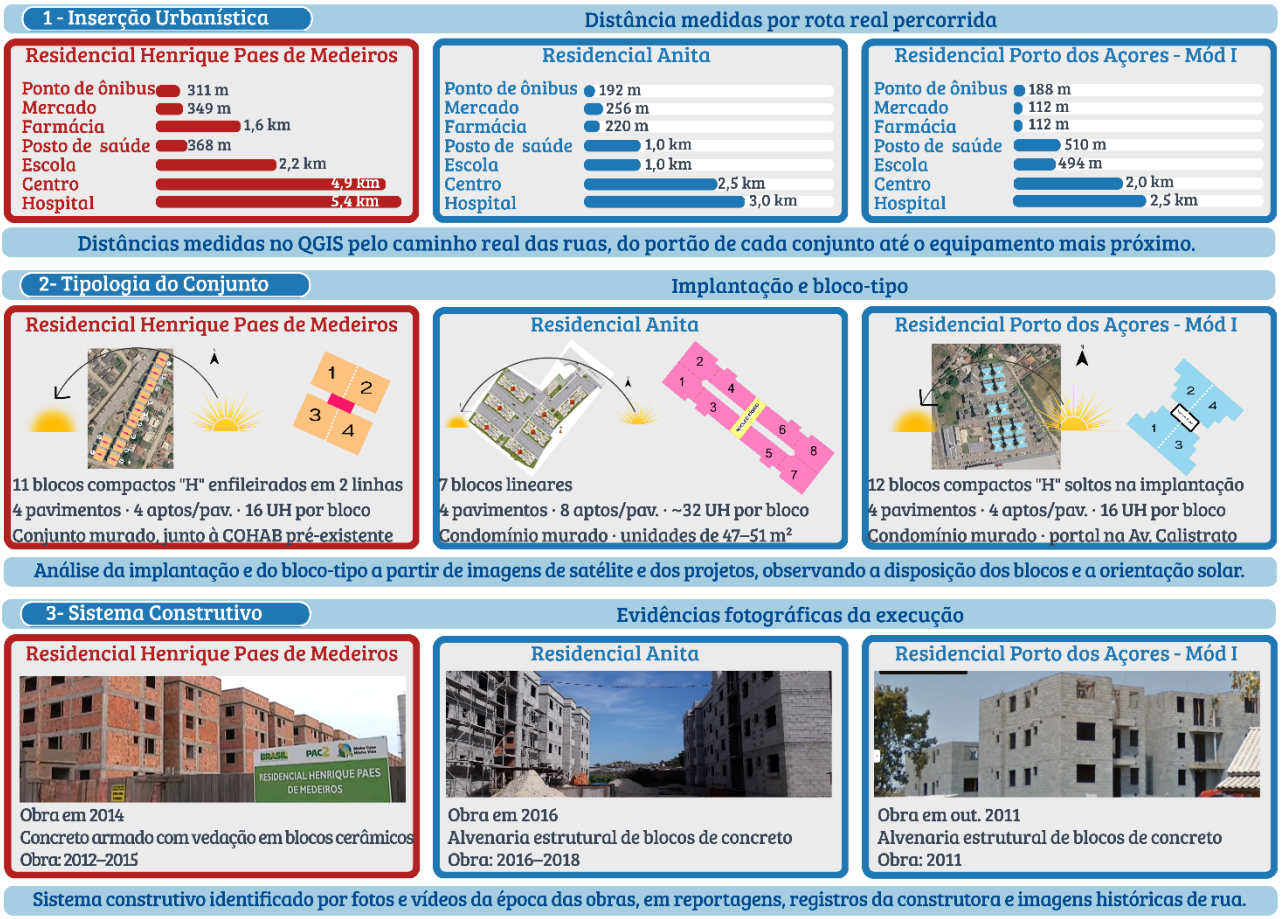


Figura 2. *Síntese das análises de inserção urbanística, tipologia do conjunto e sistema construtivo dos três conjuntos*

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BATISTELLO, Paula. Projeto de habitação de interesse social: aula 2. Laguna: UDESC/CERES, 2025. Notas de aula.

BRASIL. Ministério da Saúde. CNES: Cadastro Nacional de Estabelecimentos de Saúde. Brasília: DataSUS, 2026. Disponível em: https://cnes.datasus.gov.br. Acesso em: ago. 2026.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDOS E PESQUISAS EDUCACIONAIS ANÍSIO TEIXEIRA (INEP). Catálogo de Escolas. Brasília: Inep, 2026. Disponível em: https://www.gov.br/inep. Acesso em: ago. 2026.