Submissão:01/10/2024
Publicação: 21/10/2024
DOI:

# HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL E A REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES: UMA ANÁLISE TEÓRICA

## *SOCIAL INTEREST HOUSING AND THE REHABILITATION OF BUILDINGS: A THEORETICAL ANALYSIS*

Gabriele Popiu[1]
Ricardo Guicho[2]

**Resumo:** Este artigo investiga a potencialidade da reabilitação de edifícios abandonados em centros urbanos e sua conversão em Habitações de Interesse Social (HIS) como resposta à crise habitacional brasileira. Abordando o histórico das HIS e o contexto do déficit habitacional no país, o estudo evidencia a necessidade de ações eficazes para garantir o direito à moradia digna, combatendo a segregação sócio espacial que confina a população de baixa renda às periferias. A pesquisa analisa o conceito de vazios urbanos e demonstra como a recuperação dessas áreas degradadas, além de preservar a memória urbana, oferece a oportunidade de criar moradias dignas e acessíveis em áreas centrais, promovendo a inclusão e a justiça social. Para o desenvolvimento do artigo científico, utilizou-se como metodologia uma pesquisa exploratória-descritiva, baseada em outros trabalhos produzidos por arquitetos, instituições globais e pesquisadores que tratam acerca do tema e dados abordados. É possível identificar uma correlação entre o problema e a solução quando se trata do déficit habitacional brasileiro, de habitações de interesse social e edificações com potencial de reabilitação. Assim, o trabalho acadêmico reúne materiais para posteriores pesquisas e gera fundamentos para a elaboração de futuros projetos.

**Palavras-chave:** Arquitetura. Déficit habitacional. Marginalização. Problema Social.

Abstract: This article investigates the potential of rehabilitating abandoned buildings in urban centers and converting them into Social Housing (HIS) as a response to the Brazilian housing crisis. Addressing the history of HIS and the context of the housing deficit in the country, the study highlights the need for effective actions to guarantee the right to decent housing, combating the socio-spatial segregation that confines the low-income population to the outskirts. The research analyzes the concept of urban voids and demonstrates how the recovery of these degraded areas, in addition to preserving urban memory, offers the opportunity to create decent and affordable housing in central areas, promoting inclusion and social justice. To develop the scientific article, an exploratory-descriptive research methodology was used, based on

[1] Graduanda no Curso de Arquitetura e Urbanismo no Centro Universitário Univel - Cascavel/PR.

[2] Engenheiro Ambiental, Doutor em Engenharia de Energia, pesquisador na área de geociências com ênfase em geoprocessamento, atuando principalmente com sistemas de informação geográfica para análise de potencial energético de fontes renováveis. Professor do Centro Universitário Univel-Cascavel/PR.

other works produced by architects, global institutions and researchers who deal with the topic and data covered. It is possible to identify a correlation between the problem and the solution when it comes to the Brazilian housing deficit, social housing and buildings with rehabilitation potential. Thus, academic work gathers materials for further research and generates foundations for the development of future projects.
Keywords: Architecture. Housing deficit. Marginalization. Social Problem.

## 1 INTRODUÇÃO

A habitação é um direito fundamental, inerente à dignidade humana, e sua garantia é crucial para o desenvolvimento de uma sociedade justa e próspera (Buonfiglio, 2018). A falta de acesso a uma moradia digna impacta negativamente a vivência de indivíduos e famílias, perpetuando a pobreza, a exclusão social e as vulnerabilidades às mais diversas formas de violência e precarização da qualidade de vida (Habitat Para a Humanidade Brasil, 2024). Assegurar este direito para todos, independentemente de sua condição social ou econômica, é um imperativo moral e social, e demanda políticas públicas eficazes e investimentos estratégicos que garantam o acesso a habitações seguras, confortáveis e adequadas às necessidades de cada pessoa (Brito, 2020).

Apesar do artigo 6° da Constituição Federal de 1988, que declara a concessão à moradia como um direito social, os dados publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2018), apontam que cerca de 45 milhões, ou seja, aproximadamente 21% dos brasileiros vivem em moradias precárias. Tal porcentagem reflete o déficit habitacional crescente no país. Através dessa perspectiva, discussões acerca da taxa de ocupação dos centros urbanos e o excessivo índice populacional nas regiões suburbanas e periféricas entram em vigor, enquanto propostas são estabelecidas a fim de reverter esse cenário (Krause *et* al., 2013, p.48 *apud* Wesz e Miron, 2023).

Habitações de Interesse Social (HIS) configuram-se como alternativa à população de baixa renda, a qual detém de restrito acesso às moradias formais ou condições ligadas à construção civil (Cavalheiro; Silveira e Vieira, 2022). Contudo, observando o contexto e a configuração urbana brasileira, verifica-se que a segregação periférica de tais coletividades, contraria a definição de “Habitações Acessíveis” expressa pela ONU-*Habitat* (2020): “Habitação acessível é aquela adequada em qualidade e localização, que não custa tanto a ponto de impedir seus moradores de arcar com os custos básicos de vida ou ameaçar seu gozo de direitos humanos”.

Ademais, segundo Feijó (2012) outra problemática social emergente na contemporaneidade, responsável também pela exacerbada ocupação da malha e moldura municipal é a existência de edificações abandonadas e deterioradas no núcleo urbano. Tais espaços construídos inutilizados ocupam áreas centrais das cidades, um contraponto acerca da marginalização da sociedade menos favorecida limitando a aproximação da massa populacional habitante das periferias às regiões de maior fluxo. Dessa forma, evidencia-se uma correlação entre problemática e resolução, onde tais obras tornam-se potenciais locais para a instalação de Habitações de Interesse Social (HIS).

Dessa forma, o trabalho objetiva validar a aplicabilidade do conceito de “Habitações Acessíveis", demonstrando como essa abordagem pode efetivamente proporcionar moradia digna e acessível em regiões urbanas centrais, promovendo uma cidade mais justa e inclusiva.

## 2 METODOLOGIA

A pesquisa foi conduzida de maneira sistemática e organizada, visando abordar a contradição existente entre dois desafios contemporâneos: a necessidade de garantir moradia de qualidade e a presença de vazios urbanos em áreas centrais, com infraestruturas abandonadas. Para desenvolver uma compreensão aprofundada desses problemas, foi realizada uma revisão abrangente da literatura, incluindo periódicos acadêmicos, artigos científicos, dissertações, teses, livros, legislações e fontes especializadas no tema.

O estudo iniciou-se com a análise do déficit habitacional no Brasil, utilizando dados quali-quantitativos do IBGE e da Fundação João Pinheiro (FJP). Esta análise buscou identificar as causas socioeconômicas e as consequências desse déficit, especialmente no que diz respeito à formação de vazios urbanos. Posteriormente, o conceito de Habitações de Interesse Social (HIS) foi explorado de maneira detalhada, com base em diretrizes da ONU-*Habitat*, permitindo uma investigação aprofundada da problemática dos vazios urbanos. Nesse contexto, foi utilizado como estudo de caso o Palácio do Pinho em Irati/PR, um exemplo concreto de reabilitação de edificações abandonadas.

Além disso, foi realizada uma análise jurídica detalhada por meio da revisão de literatura específica da área, enfocando os processos legais de desapropriação e apropriação de edificações abandonadas. Foram identificadas e discutidas quatro modalidades principais de desapropriação: direta, indireta, confiscatória e sancionatória. A pesquisa considerou tanto práticas eficazes quanto lacunas na legislação vigente, com o objetivo de propor estratégias legais e técnicas para a reabilitação dessas edificações.

## 3 HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL (HIS): HISTÓRIA, CONTEXTO E DESAFIOS

As Habitações de Interesse Social (HIS) tiveram sua origem amplamente influenciada pela carência habitacional presente no contexto expansionista urbano da Revolução Industrial e pelas Primeira e Segunda Guerras Mundiais (Gaudiot; Martins; Pernão, 2021). Nesse cenário, operários e refugiados de guerra, portadores de baixa renda, agrupavam-se irregularmente nas vilas e cidades, a fim de ter acesso ao saneamento básico, alimentos e comércio. Sob a urgência de organizar o meio urbano que se encontrava em colapso, arquitetos e urbanistas, em especial o modernista francês Le Corbusier, desenvolveram os primeiros modelos de agrupamentos verticais da população, posteriormente conhecidos como Habitações de Interesse Social (HIS) no início do século XX.

Em contrapartida no Brasil, conforme Maricato (1998) essas edificações surgiram a partir dos anos trinta, também com o processo de industrialização no país, porém desde tal época encontram-se empecilhos espaciais para a instalação desses grandes espaços, mantendo-os ainda em regiões suburbanas, contrariando o princípio de inclusão e aproximação dos usuários com a sociedade. Tal aspecto errôneo de planejamento urbano, somado ao golpe militar de 1964, gerou uma crise de moradia no país, carecendo a criação de órgão públicos especializados no tema, como o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), responsáveis até os dias atuais pela distribuição de recursos ao desenvolvimento residencial brasileiro (Rappl, 2015).

As HIS sempre tiveram como objetivo central oferecer moradia digna e equipada a pessoas de baixa renda, promovendo sua inserção no contexto urbano e combatendo a marginalização (Freitas, 2021). Nesse sentido, a reabilitação de infraestruturas abandonadas em áreas centrais surge como uma solução completa: revitaliza espaços degradados e, ao mesmo tempo, os transforma em lares para quem mais precisa, concretizando o propósito das HIS de forma justa e efetiva.

## 4 DÉFICIT HABITACIONAL E VAZIOS URBANOS: DIAGNÓSTICO E IMPACTOS

Concordante às problemáticas abordadas sobre o processo de surgimento das HIS no Brasil e suas consequências segregacionistas, é notável a existência de um panorama crítico desde a modernidade até o presente contemporâneo. Coincidente ao expresso por Monteiro e Veras (2017), que tal situação precária é produto direto do modelo de urbanização inconstante ao qual o país foi submetido, onde a fragmentação espacial e as diferenças sociais, somadas a ineficiência e até inexistência de políticas públicas habitacionais, foram incapazes de suprir a demanda por moradias para os desabastecidos monetariamente.

Acerca do processo de formação das cidades, é inevitável a reflexão sobre a definição de espaço urbano e a interferência física provocada por seus vazios. De antemão, o termo espaço urbano, utilizado também como sinônimo de meio urbano, zona urbana e área urbana, corresponde ao centro populacional e a paisagem de cada cidade. De modo geral, no Brasil, conforme expresso pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2017), consideram-se espaços urbanos as regiões onde existam mais de vinte mil habitantes, alta densidade populacional em detrimento da ocupação do espaço rural, a presença de diferentes estruturas arquitetônicas como prédios, ruas, avenidas, além do desenvolvimento dos setores econômicos secundário e terciário.

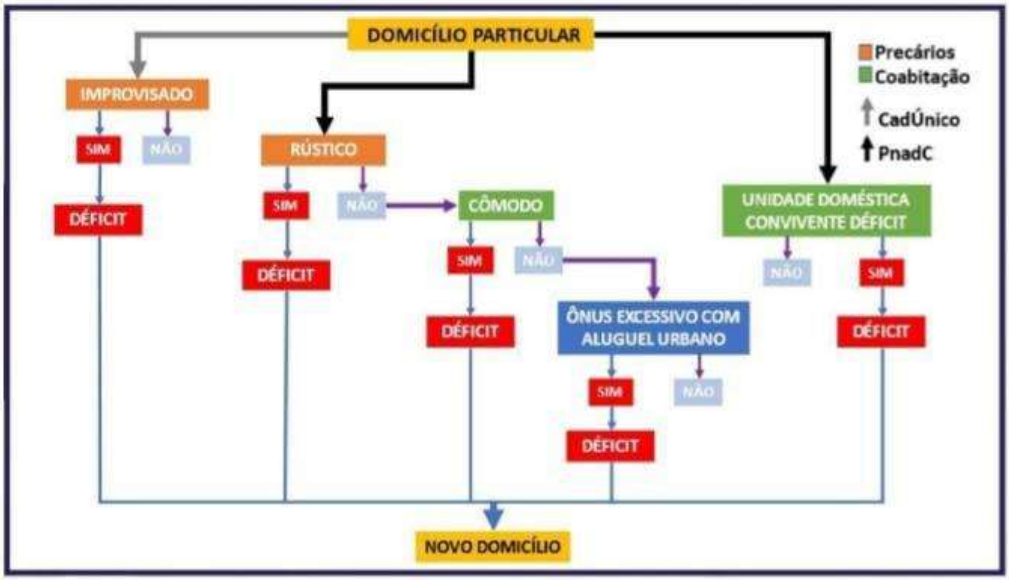
Quanto aos vazios urbanos, especialmente nas áreas centrais dos municípios, eles são representados por terrenos desocupados e edificações abandonadas ou subutilizadas. A majoritária causa dessas lacunas na malha urbana, é a evolução das cidades em termos culturais, econômicos e de qualidade de vida, ou seja, no momento em que uma região se torna mais satisfatória à moradia, ocorre a evasão e o descaso com a antecedente (Santana, 2006). Tal fato contribui para o crescimento do déficit habitacional do país, impedindo por razões legais e ocupacionais a aproximação dos habitantes periféricos às regiões de maior fluxo, segregando ainda mais eles e interfere diretamente na preservação do conjunto urbano das grandes e pequenas localidades.

Conforme definições e dados levantados pela Fundação João Pinheiro (FJP, 2022), o déficit habitacional consiste na falta de moradias e/ou carência de algum tipo de item que a habitação deveria estar minimamente fornecendo e por algum motivo não fornece. Tal estatística atua no dimensionamento da quantidade de moradias incapazes de arcar com o direito humano, expresso pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (ONU, 1948): “Direito do acesso, por parte da população, a um conjunto de serviços habitacionais que sejam, pelo menos, básicos”.

Partindo do exposto e somado aos estudos comparativos entre o déficit habitacional brasileiro de 2016 a 2019, a Fundação João Pinheiro (FJP, 2022) divide as causas da crise sob a existência de alguns tópicos, consumados também na figura 01:

- Habitações precárias com domicílios rústicos: espaços geralmente insalubres, sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, resultando em desconforto e risco de contaminação por doenças;
- Habitações precárias com domicílios improvisados: moradias instaladas em locais sem fins residenciais);
- Coabitação por unidades domésticas de convivência em escassez: unidade habitacional com no mínimo quatro pessoas, de núcleos familiares distintos, onde cada cômodo tenha uma densidade de duas pessoas;
- Coabitação por domicílios cômodos: moradias em que diferentes famílias residem em cômodos distintos em uma única habitação;
- Ônus excessivo com aluguel: corresponde ao número de famílias urbanas, com renda domiciliar de até três salários mínimos, que residem em casas ou apartamentos e despendem mais de 30% de sua renda somente com o aluguel.

Figura 01: Fluxograma das principais causas do déficit habitacional no Brasil

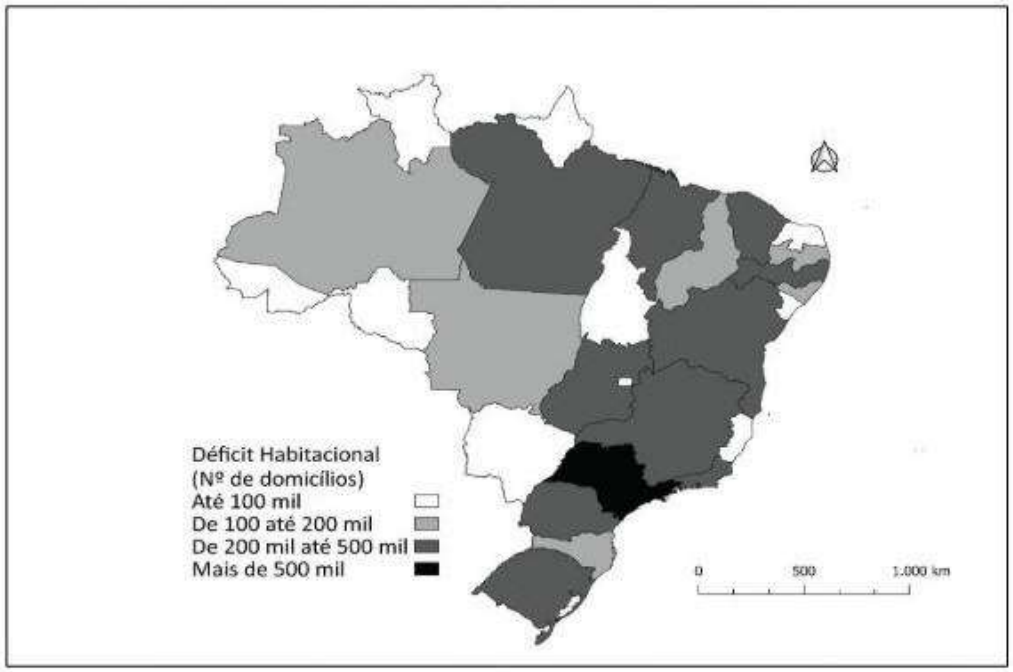



Fonte: Fundação João Pinheiro. Diretoria de Estatística e Informações, 2022.

Acrescentado a esses fatores e seguindo análises do estudo anteriormente citado, a inadequação de infraestrutura urbana (coleta de lixo, esgotamento sanitário, água e luz), a inadequação fundiária (quando um dos moradores da residência é responsável pela moradia, porém não declara ao governo a propriedade) e inadequação edílica (armazenamento de água, banheiro exclusivo, materiais de cobertura e piso, cômodos iguais a dormitórios) também são responsáveis por tais estatísticas.

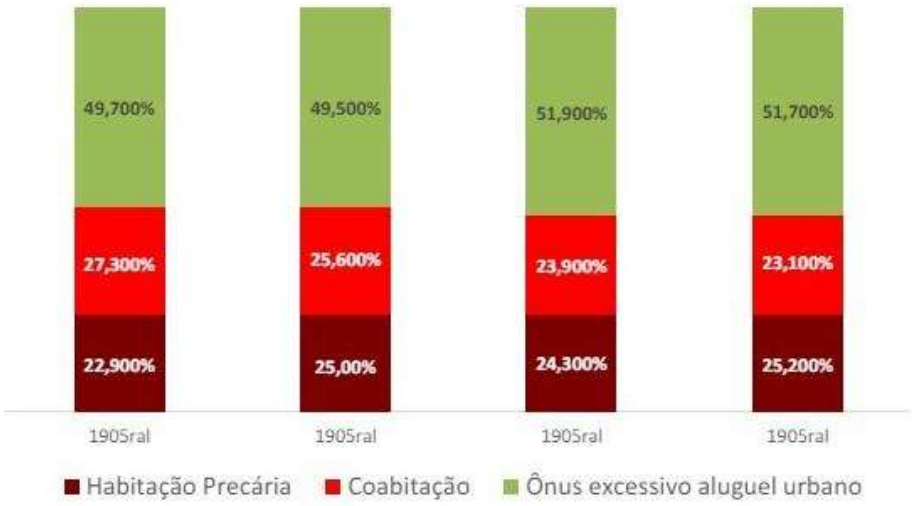
A fim de dar continuidade à análise dos pretextos do déficit habitacional do Brasil e constatar qual região apresenta o índice mais problemático apresentam-se os seguintes gráficos (figuras 02 e 03):

Figura 02: Déficit habitacional conforme unidades da Federação - Brasil - 2019




Fonte: Fundação João Pinheiro. Diretoria de Estatística e Informações, 2020.

Figura 03: Participação dos componentes no déficit habitacional - Brasil - 2016 a 2019




Fonte: Fundação João Pinheiro. Diretoria de Estatística e Informações, 2020.

Consoante ainda às pesquisas desenvolvidas pela Fundação João Pinheiro (2022), diante dos dados revelados, é evidente que a região Sudeste e principalmente o estado de São Paulo, detém a maior carência de moradias do cenário crítico brasileiro, ao mesmo passo em que o ônus excessivo de aluguel urbano configura-se como o principal componente do déficit habitacional do país nos últimos anos. Tal realização paulista surge em virtude das promessas de melhores condições de vida e acesso a bens de consumo em troca de serviços trabalhistas pouco valorizados, promovidas pelo grande centro urbano à população carente. São Paulo e as demais

grandes capitais da região são atrativas por seus diferenciais, tendem a fascinar e reunir exacerbado número de indivíduos em busca dessas melhores condições diárias, porém, tal quantidade é extrema e torna notória a incapacidade dos terrenos “disponíveis” de arcarem com os recém-chegados. Sendo assim, novamente o contingente populacional de menor renda, encontra-se fadado à busca por alternativas acessíveis no âmbito residencial, no caso às habitações de interesse social, marginalizadas em relação aos núcleos municipais principais, enaltecendo a necessidade dessas edificações o mais próximo possível à verdadeira “selva de pedra”.

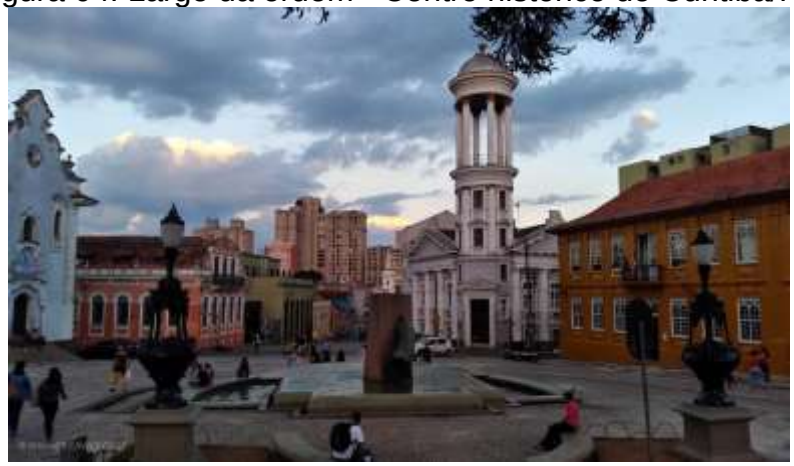
## 5 REABILITAÇÃO DE EDIFICAÇÕES ABANDONADAS: SOLUÇÕES PARA A CRISE HABITACIONAL

Tomando como viés os vazios urbanos existentes nas malhas municipais, conforme citado no capítulo anterior, as edificações em desuso apresentam-se como principal causa do fato. Porém, uma situação problema pode ser convertida na resolução do subaproveitamento dessas áreas, com aplicação de reabilitação da infraestrutura, com a finalidade de alocar pessoas em situação de vulnerabilidade.

Considera-se como edificação abandonada, os espaços construídos que foram excluídos do contexto urbano devido ao verdadeiro abandono por parte dos proprietários, do descaso mediante à interferência de terceiros ainda no processo de execução da obra ou por meio da participação de empreendimentos imobiliários que encontram empecilhos durante a venda e “desistem” da edificação, gerando a ausência dos registros de responsabilidade do edifício abandonado (Ávila e Lage, 2022). Neste cenário, a fim de mitigar a existência das lacunas espaciais, novos usos devem ser direcionados às edificações, em detrimento da possível destruição das obras obsoletas.

Por meio da observação social, constata-se como inegável à formação da identidade cultural de um povo, a convivência com a história local, promovida por meio de estudos, trocas empíricas, mas principalmente com a imersão direta no cenário urbano, onde a progressão temporal e estilística das épocas experimentadas por uma comunidade, são visíveis (Batista, 2005). Forte exemplo desse resguardo à arquitetura tradicional, é a área central de Curitiba/PR (figuras 04 e 05), responsável por atrair amplo turismo regional, encantar e identificar os próprios curitibanos com suas memórias palpáveis.

Figura 04: Largo da ordem - Centro histórico de Curitiba/PR



Fonte: Wanner Cavagnolle, [s/d].

Figura 05: Largo da ordem - Centro histórico de Curitiba/PR



Fonte: Wanner Cavagnolle, [s/d].

Dessa forma, em busca de soluções ao empecilho do desuso e ao valioso incentivo à preservação do contexto urbano municipal, o processo de reabilitação se mostra eficiente no combate aos obstáculos. Portanto atribui-se a reabilitação das edificações, todo o tipo de intervenção arquitetônica que propõe alteração no programa de necessidades e uso do esqueleto existente, visando a reflexão, a conservação estrutural e a utilização mútua acerca dos ambientes (Daudén, 2020).

Partindo e exemplificando o exposto, é inegável citar a importância de obter um espaço legítimo para o processo de reabilitação da edificação para a posterior instalação de uma HIS, como propõe a temática do artigo. Derivando disso, deve-se citar como apresentar uma finalidade é necessário para que uma obra de pequeno a grande porte, se configure como edificação arquitetônica, já que, a utilidade é um dos pilares tanto da arquitetura quanto do urbanismo.

Visando tal perspectiva e contextualizando o cenário mais próximo, brasileiro, mas especialmente o paranaense, verifica-se a presença de inúmeras obras abandonadas e em partes deterioradas, capazes de abrigar grande número de indivíduos, desde que de forma segura, ao mesmo passo em que preservam o contexto urbano e evolutivo do estado (Araujo e Ruschel, 2022).

Desse modo, um exemplo claro de edificação com potencial e propostas já existentes de reabilitação é o Palácio do Pinho em Irati/PR (figuras 06 e 07), tombado como patrimônio histórico estadual e brasileiro. Segundo Araujo e Ruschel (2022), o casarão construído em 1912, pertencente à rica família Xavier de Miranda e hoje ao Poder Público municipal, apresenta 400m² de área construída e aproximadamente 40 espaços íntimos e sociais. Isso significa que, comparando as dimensões da edificação na realidade da época, com a atual ausência de grandes espaços capazes de abrigar diversas famílias e somado à necessária preservação do contexto urbano, sendo ele contemporâneo ou histórico, o Palácio representa uma alternativa de reabilitação e implantação do projeto de pesquisa.

Figura 06: Fotografias do Palácio do Pinho enquanto propriedade da família Xavier de Miranda - Irati/PR



Fonte: Secretaria de Estado da Cultura do Paraná, [s/d].

Figura 07: Ilustração do Palácio do Pinho - Irati/PR



Fonte: Felipe Carvalho, [s/d].

Para reafirmar a eficácia das propostas de reabilitação de edificações para uso habitacional e destacar outras regiões brasileiras que adotam essa prática, é relevante citar o Programa de Habitação/Reabilitação do Centro Histórico de São Luís do

Maranhão (2000-2003). Segundo Figueiredo et al. (2010, p. 3-6), a questão habitacional em São Luís é uma das mais graves, com a periferização impedindo o acesso de muitas pessoas a moradias dignas. Diante desse cenário, a prefeitura municipal identificou no Centro Histórico cerca de 240 hectares e aproximadamente 5.500 imóveis inutilizados, adequados à reabilitação estrutural para habitações de interesse social. O programa, portanto, promove o uso residencial das obras antigas, preservando o patrimônio cultural e reintegrando socialmente os antes marginalizados.

Em contrapartida, tal qual os demais projetos desenvolvidos pela construção civil, legislações e normativas devem ser respeitadas. Por este motivo é importante ter o embasamento de legislações que atuem na jurisprudência da execução de desapropriação e apropriação da infraestrutura.

## 6 JURISPRUDÊNCIA: LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS

Com a intenção de realizar correto uso da edificação abandonada, principalmente em virtude da HIS se configurar como obra pública, constata-se que os processos de desapropriação e posterior apropriação do espaço devem ser respeitados. Neste caso, conforme evidenciado por Nobre Júnior (1997) verifica-se que no âmbito da justiça brasileira, existem quatro maneiras de desapropriação: a direta, indireta, confiscatória e sancionatória.

Evidenciando a classificação direta, também denominada como clássica, acontece quando o Poder Público impõe a perda do imóvel em troca de uma indenização prévia, justa e em dinheiro. Tal desapropriação é regulamentada pela Constituição Federal de 1988, Artigo 5º, Inciso XXIV, que garante a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro. Além disso, o Decreto-Lei nº 3.365/1941 regula os casos de desapropriação por utilidade pública. A desapropriação direta é precedida por três principais motivos, sendo eles necessidade pública (acontecimentos emergenciais, em que o governo clama por uma propriedade privada capaz de solucionar ou amenizar o fato), utilidade pública (conveniente ao interesse principal da sociedade) ou interesse social (como é o caso das Habitações de Interesses Sociais (HIS), neste caso, a desapropriação tem como finalidade solucionar problemáticas de cunho social).

Sob outro viés, a desapropriação indireta é considerada irregular, já que, ocorre por meios ilegítimos do Poder Público. Dessa forma, o governo se apropria dos bens “conquistados” sem discorrer todas as burocracias legais. Ainda sobre o tema, a desapropriação confiscatória surge a partir da problemática local em que os proprietários do espaço o utilizam para o cultivo de plantas psicotrópicas. Portanto, partindo da Constituição Federal de 1988, Artigo 243º, o confisco ocorre de maneira compulsória, podendo ocasionar em outras sanções previstas na lei, ao portador em virtude deste cultivo ilegal.

Ademais, a desapropriação sancionatória acontece devido a má conduta e utilização do proprietário com o imóvel, rural ou urbano, a partir do momento que este mesmo não dá finalidade útil à edificação. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) é o responsável pelo tratamento da função social da propriedade, incluindo a possibilidade de desapropriação em caso de descumprimento de sua função social, especialmente em áreas urbanas.

Como visto a reabilitação de edificações abandonadas para a relocação de Habitações de Interesse Social (HIS) possui jurisprudência e configura-se como

alternativa válida e eficiente para a minimização da crise habitacional brasileira, já que, permite o acesso à moradias de baixo custo e a consequente preservação do conjunto urbano, devolvendo utilidade aos ambientes deteriorados. No entanto, é fundamental que tal solução seja implantada ao meio social de forma planejada, legal e segura, garantindo o cumprimento da lei e em especial, dos Direitos Humanos do Homem e do Cidadão. A Lei de Reurbanização (Lei nº 11.977/2009), conhecida como Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida, estabelece diretrizes para a regularização fundiária e reurbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, e o Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979) oferecem disposições que podem ser aplicadas em processos de reabilitação de imóveis para HIS.

## 7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo realizou uma revisão sistemática sobre Habitações de Interesse Social (HIS) e a reabilitação de edificações, com o objetivo de responder à questão: "Como a relocação de Habitações de Interesse Social em edificações reabilitadas pode contribuir para a preservação do conjunto urbano?". A partir da análise comparativa de dados e dissertações, constatou-se que o Brasil contemporâneo enfrenta um significativo déficit habitacional, associado à segregação socioespacial e à presença de vazios urbanos resultantes do abandono e deterioração de edificações. Esses fatores não apenas intensificam a desigualdade social, mas também prejudicam a preservação do patrimônio urbano.

Diante desse cenário, a relocação de HIS em edificações reabilitadas surge como uma estratégia eficaz para enfrentar esses desafios. Ao integrar moradias dignas em áreas centrais, é possível retirar parcelas da população de baixa renda das periferias, promovendo maior equidade no acesso a melhores condições de vida e recursos urbanos. Essa abordagem não apenas atende às necessidades habitacionais, mas também preserva o patrimônio cultural, mantendo as características históricas e arquitetônicas das cidades e reforçando o sentimento de pertencimento dos habitantes.

Além disso, a concentração populacional em áreas centrais facilita o acesso a serviços, bens de consumo, lazer e oportunidades de emprego, o que contribui para a redução da desproporção sócio espacial e econômica. A análise dos dois principais obstáculos, o déficit habitacional e os vazios urbanos, e das soluções apresentadas, confirma a relevância da reabilitação de edificações abandonadas como uma estratégia viável para a preservação do conjunto urbano e a mitigação da crise habitacional.

Em conclusão, este trabalho não apenas cumpre seu objetivo ao demonstrar a viabilidade e os benefícios da relocação de HIS em edificações reabilitadas, mas também oferece um sólido material para posteriores pesquisas e ainda embasamento positivo para a elaboração futura de um projeto de Habitação de Interesse Social (HIS) a partir de uma edificação reabilitada, em determinado centro urbano municipal brasileiro.

## REFERÊNCIAS

ARAUJO, M. F. B.; RUSCHEL, A. C. **Projeto de restauração para o Palácio do Pinho em Irati/PR.** 17 f. 9º Simpósio de Sustentabilidade e Contemporaneidade – 2022, Paraná: Cascavel, 2022. Disponível em:

https://www.fag.edu.br/novo/arquivos/anais/2022/Arquitetura%20-%20Maria%20Fernanda%20Buzzachera%20Ara%C3%BAjo.pdf. Acesso em: 15 jun. 2023.

ÁVILA, D. A.; LAGE, R. O. Construção abandonada: a solução é mais simples do que parece para acabar com os esqueletos urbanos. In: **Lage e Portilho Jardim: Advocacia e Consultoria,** publicado em 03 jun. 2022. Disponível em: https://lageportilhojardim.com.br/blog/construcao-abandonada/. Acesso em: 15 jun. 2023.

BATISTA, C. M. Memória e identidade: aspectos relevantes para o desenvolvimento do turismo cultural. **Caderno Virtual de Turismo.** Rio de Janeiro: Rio de Janeiro. vol. 5, n. 3, p. 27-33, 2005. Disponível em: http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=115416147004. Acesso em: 20 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil Brasileiro.** Artigos relacionados ao uso, posse e função social da propriedade. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, 2016. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 maio. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 5º, inciso XXIV:** Garante a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Art. 243:** Prevê o confisco de propriedades onde forem encontradas culturas ilegais de plantas psicotrópicas. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.365**, de 21 de junho de 1941. Regula a desapropriação por utilidade pública. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1941. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade.** Trata da função social da propriedade, incluindo a possibilidade de desapropriação em caso de descumprimento de sua função social, especialmente em áreas urbanas. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2001/L10257.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Lei de Parcelamento do Solo Urbano**. Regula o parcelamento do solo urbano, incluindo disposições que podem ser

aplicadas em processos de reabilitação de imóveis para Habitação de Interesse Social (HIS). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1979. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRASIL. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Lei do Programa Minha Casa, Minha Vida**. Estabelece diretrizes para a regularização fundiária e reurbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2009. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2009/L11977.htm. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Desapropriação indireta: Apropriação de bens sem devido processo legal**. **REsp nº 1.234.567**, 15 mar. 2018. Disponível em: https://www.stj.jus.br/portal/. Acesso em: 21 ago. 2024.

BRITO, L. A. P. F. A precariedade das habitações como agente prejudicial à saúde pública da população de baixa renda. **Revista Humanidades e Inovação.** Tocantins. v.7, n.20, p. 192-205, 2020. Disponível em: https://revista.unitins.br/index.php/humanidadeseinovacao/article/view/2839. Acesso em: 21 maio. 2024.

BUONFIGLIO, L. V. Habitação de interesse social. **Mercator.** Ceará: Fortaleza, v. 17, ISSN 1984-2201, 2018. Disponível em: http://www.mercator.ufc.br/mercator/article/view/1980. Acesso em: 21 maio. 2024.

CAVALHEIRO, W. A.; SILVEIRA, E. F.; VIEIRA, A. G. Habitação de Interesse Social: qualidade de vida dos responsáveis por famílias beneficiadas. **Psicologia: Ciência e Profissão.** Rio Grande do Sul, Canoas. v. 42, 2022. Disponível em: https://www.scielo.br/j/pcp/a/qP7DgXTVdhvgkycWxYgDBxK/?format=pdf. Acesso em: 21 maio. 2024.

DAUDÉN, J. O que são e quais as diferenças entre retrofit, reabilitação e restauro? In: **ArchDaily: Broadcasting Architecture Worldwide,** publicado em 13 abril. 2020. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/937253/o-que-sao-e-quais-as-diferencas-entre-retrofit-reabilitacao-e-restauro#:~:text=Reabilita%C3%A7%C3%A3o%20costuma%20ser%20atribu%C3%ADda%20ao,como%20em%20todas%20as%20reformas. Acesso em: 22 maio. 2024.

FEIJÓ, C. L. **Reabilitação urbana e edificações para habitação de interesse social: 3 estudos de caso situados na região de Porto Maravilha.** 163 f. Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/11499/1/monopoli10008781.pdf. Acesso em: 15 jun. 2023.

FIGUEIREDO, M. G.; FILHO, A. C.; VARUM, H.; COSTA, A. **Programa de Habitação/Reabilitação do Centro Histórico de São Luís do Maranhão - Brasil (2000-2003).** CIHEL: 1º Congresso Internacional sobre Habitação no Espaço Lusófono, Portugal: Aveiro. Disponível em: https://ria.ua.pt/handle/10773/7161?mode=full. Acesso em: 24. maio. 2024.

FJP - Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil - 2016 a 2019.** Minas Gerais: Belo Horizonte, 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. Acesso em: 20 maio. 2023.

FREITAS, J. S. **A cidade de vários tempos: os diferentes usos e ensaio projetual para reabilitação do antigo prédio do INSS para habitação de interesse social no centro de Vitória/ES.** 138 f. Espírito Santo: Colatina, 2021. Disponível em: https://repositorio.ifes.edu.br/handle/123456789/1675. Acesso em: 15 jun. 2023.

GAUDIOT, D.; MARTINS, L.; PERNÃO, J. O design universal e o modernismo: o caso da Unité D'Habitation de Marseille. **Architecton - Revista de Arquitetura e Urbanismo.** Pernambuco: Recife. v. 6, n. 9, p. 18-32, 2021. Disponível em: https://revistas.faculdadedamas.edu.br/index.php/arquitetura/article/view/1577/1113. Acesso em: 22 maio. 2024.

HABITAT BRASIL. Habitat para a humanidade Brasil, 2024. **Problemas do déficit habitacional na sociedade.** Disponível em:https://habitatbrasil.org.br/problemas-do-deficit-habitacional/. Acesso em: 20 maio. 2024.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Classificação e caracterização dos espaços rurais e urbanos do Brasil/Uma primeira aproximação - 2017.** Rio de Janeiro: IBGE, 2017. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15790-classificacao-e-caracterizacao-dos-espacos-rurais-e-urbanos-do-brasil.html Acesso em: 15 jun. 2023.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo brasileiro de 2018.** Rio de Janeiro: IBGE, 2018. Disponível em: https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao.html. Acesso em: 20 maio. 2023.

KRAUSE, C.; BALBIM, R.; NETO, V. C. Lima. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional?** Texto para discussão, 2013.
MARICATO, E. **Habitação e cidade.** São Paulo: Atual, 1998.
MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. R. **A questão habitacional no Brasil.** Ceará: Fortaleza, 2017. Disponível em: https://www.scielo.br/j/mercator/a/ZkVrVHZqbHWQwK6HRpGrcXN/#. Acesso em: 21 maio. 2024.

NOBRE, E. P. J. Princípios retores da desapropriação. **RDA - Revista Direito Administrativo.** Rio de Janeiro: Rio de Janeiro. v. 209, n. 3, p. 121-142, 1997. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/272/r135-24.pdf?sequence=4&isAllowed=y. Acesso em: 15 jun. 2023.

ONU - Organização das Nações Unidas. Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-HABITAT). In: **Nações Unidas Brasil,** publicado em 05 out. 2020. Disponível em: https://brasil.un.org/pt-br/94165-em-dia-mundial-onu-habitat-estimula-debate-sobre-como-melhorar-vida-nas-cidades. Acesso em: 20 maio. 2023.

ONU - Organização das Nações Unidas; Assembleia Geral das Nações Unidas. **Declaração dos Direitos Humanos (1948).** Disponível em: https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-09/por.pdf. Acesso em: 15 jun. 2023.

RAPPL, K. **Políticas Públicas e Habitação de Interesse Social: similaridades e diferenças entre o caso brasileiro e o espanhol.** São Paulo: Campinas, 2015. Disponível em: https://www.repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/939335. Acesso em: 22 maio. 2024.

SANTANA, L. S. **Os vazios urbanos nos centros de cidades como lugar para a habitação de interesse social: o caso de Maceió/AL.** Alagoas: Maceió, 2015. Disponível em: https://www.repositorio.ufal.br/bitstream/riufal/721/1/Os%20vazios%20urbanos%20nos%20centros%20de%20cidades%20como%20lugar%20para%20a%20habita%c3%a7%c3%a3o%20de%20interesse%20social%20%3a%20o%20caso%20de%20Macei%c3%b3%20/%20AL.pdf. Acesso em: 22 maio. 2024.

WESZ, J. G. B.; MIRON, L. I. G. **Reabilitação de edificações para habitação social: os conceitos de território e apropriação dos espaços nas ocupações urbanas**. 13 f. XX Enanpur, Pará: Belém, 2023. Disponível em: http://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-61.pdf. Acesso em: 15 jun. 2023.