



GT 08 – Direito à Moradia, ATHIS e Regularização Fundiária em Disputa

A PRODUÇÃO DE HIS E A EXTENSÃO UNIVERSITÁRIA: UMA ANÁLISE DA PARCERIA ENTRE A UFOP E PMOP NO REURB NOVELIS

Bárbara Oliveira Paiva¹

Profa. Dra. Alice Viana de Araújo²

Prof. Dr. Yuri Queiroz Abreu Torres³

1 INTRODUÇÃO

Ouro Preto, cidade histórica e patrimônio mundial da UNESCO, apresenta um quadro de desigualdade socioespacial agravado por características naturais desfavoráveis, como relevo acidentado e instabilidade geológica. A partir do novo ciclo minerário, iniciado na segunda metade do século XX, o crescimento populacional intensificou a demanda por terras urbanas, resultando na ocupação de áreas ambientalmente inadequadas por populações de baixa renda (OLIVEIRA e SOBREIRA, 2014; CALIL, 2018). Esse cenário, associado à precariedade habitacional, coabitação forçada e altos custos de aluguel, tem contribuído para o aumento do déficit habitacional no município.

Este trabalho tem como objetivo central relatar o processo e o produto resultante da parceria entre o Grupo de Pesquisa e Extensão Plus Ultra, da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SMDUH), da Prefeitura Municipal de Ouro Preto (PMOP), no âmbito da Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E) Novelis.

A Reurb-Novelis tem origem na concessão de terras feita pela prefeitura à empresa ALCAN (posteriormente Novelis e hoje ACTECH) em 1953, visando apoiar a expansão industrial local. Em 2021, a partir de uma Ação Civil Pública do Ministério Público de Minas Gerais, iniciou-se o processo de regularização fundiária, com o objetivo de titular os ocupantes e integrar a área ao tecido urbano, favorecendo a implantação de mais moradias populares. A regularização abrange glebas situadas na zona de expansão urbana sul de Ouro Preto, com ligação à subcentralidade da Bauxita e ao centro histórico. No entanto, trata-se de uma área ainda pouco adensada e com conhecimento limitado sobre suas condições físicas e adequação para fins habitacionais.

1 Arquiteta e Urbanista, Universidade Federal de Ouro Preto, Aluna graduação, barbara.paiva1@aluno.ufop.edu.br.

2 Doutora, Universidade Federal de Ouro Preto, Professora Adjunta, alice.araujo@ufop.edu.br.

3 Doutor, Universidade Federal de Ouro Preto, Professor Adjunto, yuri.torres@ufop.edu.br



O grupo elaborou um estudo de viabilidade para o parcelamento e a ocupação das glebas incluídas em decreto municipal, analisando aspectos legais, ambientais e propostas de subdivisão do solo em quatro das sete áreas envolvidas. Como principal recomendação, o grupo indicou a desapropriação prioritária de parte da gleba B2, destacando sua menor declividade, disponibilidade de áreas para parcelamento e localização estratégica, com melhor acesso ao transporte público e à infraestrutura urbana (OURO PRETO, 2022).

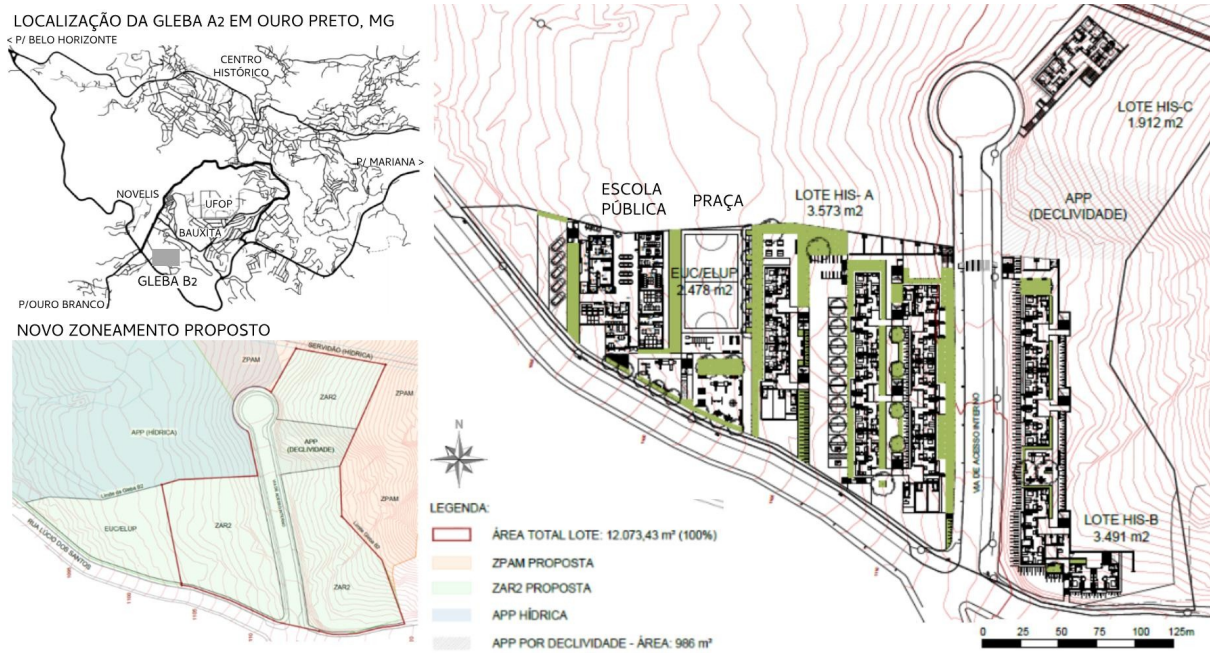
A metodologia deste estudo consistiu em revisão sistemática da literatura sobre urbanização e políticas habitacionais no Brasil, análise documental sobre Ouro Preto e a REURB Novelis, e entrevista com um gestor público para compreender a implementação e resultados da parceria. Com base nesses dados, realizou-se uma avaliação crítica da proposta projetual, considerando suas potencialidades, limitações e alinhamento às expectativas institucionais, sociais e às boas práticas habitacionais.

2 A ASSESSORIA TÉCNICA DA UNIVERSIDADE NO REURB-NOVELIS

A Gleba B2, caracterizada por declividades mais suaves em comparação às demais, foi priorizada no decreto de desapropriação, enquanto o projeto básico arquitetônico e paisagístico era elaborado pelo grupo de pesquisa. O projeto prevê unidades habitacionais, comerciais, oficinas, áreas de lazer em uma área de 12.073,43 m², articulada com uma escola de ensino básico e uma praça. Inicialmente situada em zoneamentos com parâmetros de ocupação mais restritivos, seu zoneamento foi alterado em acordo com a Superintendência de Habitação, permitindo a ampliação da capacidade de construção de moradias de interesse social.

As condições do terreno impuseram desafios ao projeto do conjunto habitacional de interesse social (HIS), exigindo soluções específicas para compatibilizar edifícios e áreas livres destinadas a estacionamento e lazer. A proposta inclui a implantação de seis platôs para acomodar os blocos residenciais e os espaços comuns. O empreendimento prevê 90 unidades habitacionais distribuídas em três tipologias: T1 (apartamentos de 1 dormitório – 25%), T2 (2 dormitórios – 69%) e T3 (3 dormitórios – 6,6%), com metragens variando entre 24,03 m² e 67,11 m². As proporções foram definidas com base em dados do cadastro de aluguel social da secretaria municipal. As unidades apresentam variações tipológicas, ajustadas para garantir ventilação, iluminação natural, privacidade e integração com os espaços externos (Figura 2).

Figura 1 – Contextualização do empreendimento de HIS Gleba 2 Reurb-Novelis.



Fonte: autores, 2024.

Especialistas como Ermínia Maricato (1997), Nabil Bonduki (1998) e Raquel Rolnik (2011) enfatizam que as políticas habitacionais devem ir além do simples atendimento quantitativo do déficit, valorizando também a qualidade de vida dos moradores por meio da consideração de aspectos como localização, infraestrutura, acesso a serviços e lazer. Por essa razão, as áreas livres comuns, além da via compartilhada e do estacionamento, receberam tratamento paisagístico com funções distintas, como pequenas áreas de convivência, área comum com churrasqueiras e playground infantil (Figura 2).

Figura 2 – Proposta geral para gleba, tipologias habitacionais e qualificação paisagística.



Fonte: autores, 2024.

3 AVALIAÇÃO E CONCLUSÕES

Após a submissão do projeto à secretaria municipal, foram identificadas lacunas e ajustes técnicos necessários. Esse processo evidenciou a necessidade de compreender melhor as etapas e desafios envolvidos para aprimorar a eficácia da assessoria técnica em futuras parcerias. A entrevista realizada com um gestor da Superintendência de Habitação permitiu captar importantes percepções sobre essas dificuldades, apontando caminhos para melhorar a comunicação e a coordenação entre os envolvidos, visando maior alinhamento às exigências institucionais e às demandas da população beneficiada.

O gestor destacou que o projeto tem como mérito incorporar espaços verdes entre os edifícios, incentivando a apropriação pelos moradores e promovendo uma ocupação mais duradoura, fator essencial para a fixação das famílias. Ele ressaltou que essa dimensão, embora fundamental, é frequentemente negligenciada em projetos habitacionais, que tendem a priorizar a quantidade de unidades construídas em detrimento de aspectos qualitativos. Além disso, apontou a relevância da infraestrutura complementar do conjunto, que permite aos moradores realizar atividades cotidianas, inclusive o lazer, nas proximidades, reduzindo deslocamentos e custos, e contribuindo para a criação de um ambiente autossuficiente, favorecendo o bem-estar e a permanência das famílias.

Ele ressaltou que a parceria realizada com o grupo contribuirá para aprimorar o planejamento e a execução de futuros empreendimentos habitacionais na cidade. Um desafio



importante identificado foi a falta de participação popular no desenvolvimento do projeto, resultado da indefinição das fontes de financiamento e dos beneficiários, situação comum em iniciativas habitacionais no Brasil. Movimentos sociais defendem que a participação ativa dos usuários, por meio da colaboração entre arquitetos e moradores, é essencial para garantir que as habitações atendam às reais necessidades e expectativas dos beneficiários. O gestor concluiu que, apesar dos desafios enfrentados, a assessoria técnica da universidade representou um avanço significativo e estabeleceu um importante referencial para futuras iniciativas de habitação social em Ouro Preto.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: FAPESP, 1998.

CALIL, Maria Ribeiro. **Expansão urbana em Ouro Preto – MG: o risco de ocupar encostas mineradas.** 2018. 118 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa, 2018.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade.** São Paulo: Atual, 1997.

OLIVEIRA, L. D.; SOBREIRA, F. G. **Crescimento urbano de Ouro Preto – MG entre 1950 e 2004 e atuais tendências.** *Revista Brasileira de Cartografia*, [S.l.], v. 67, n. 4, p. 867–876, 2014.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO (PMOP). **Decreto nº 6.526 de 22 de junho de 2022.** Declara de utilidade pública para fins de desapropriação o imóvel descrito no mapa anexo, o qual será destinado para a construção do reassentamento das famílias desabrigadas conforme Política Municipal de Habitação Social. Ouro Preto, 2022.

ROLNIK, R. *et al.* **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação.** *Cadernos Metrôpoles*, v. 17, n. 33, 2015