



UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA CAMPUS I
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO

YSIS BARBOSA MELO

DIREITO À MORADIA: VIABILIDADE DA IMPLEMENTAÇÃO DE *TINY HOUSES*
NA CIDADE DE CAMPINA GRANDE

CAMPINA GRANDE

2024

YSIS BARBOSA MELO

**DIREITO À MORADIA: VIABILIDADE DA IMPLEMENTAÇÃO DE *TINY HOUSES*
NA CIDADE DE CAMPINA GRANDE**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)
apresentado à Coordenação do Curso de
Direito da Universidade Estadual da Paraíba,
como requisito parcial à obtenção do título de
bacharel em Direito.

Área de Concentração: Direito Público.

Orientador: Profa. Dra. Andréa Lacerda Gomes de Brito

CAMPINA GRANDE

2024

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

M528d Melo, Ysis Barbosa.
Direito à moradia [manuscrito] : viabilidade da
implementação de *tiny houses* na cidade de Campina Grande /
Ysis Barbosa Melo. - 2024.
19 p. : il. colorido.

Digitado.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências
Jurídicas, 2024.

"Orientação : Profa. Dra. Andréa Lacerda Gomes de Brito,
Coordenação do Curso de Direito - CCJ. "

1. Direito à moradia. 2. Tipos de imóveis. 3. Construção de
imóveis. I. Título

21. ed. CDD 344

YSIS BARBOSA MELO

DIREITO À MORADIA: VIABILIDADE DA IMPLEMENTAÇÃO DE *TINY HOUSES* NA
CIDADE DE CAMPINA GRANDE

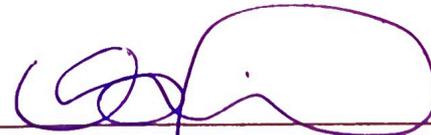
Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo)
apresentado à Coordenação do Curso de
Direito da Universidade Estadual da Paraíba,
como requisito parcial à obtenção do título de
bacharel em Direito.

Aprovado em: 19 / 06 / 2024

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dra. Andréa Lacerda Gomes de Brito (Orientadora)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dra. Olindina Iona da Costa Lima Ramos
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Paulo Esdras Marques Ramos
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	5
2 METODOLOGIA.....	5
3 REFERENCIAL TEÓRICO	6
3.1 Direito à moradia e perspectivas.....	6
3.2 Origem e conceito do movimento “<i>tiny houses</i>”	8
3.3 Movimento <i>tiny houses</i> no Brasil.....	10
3.4 Viabilidade da construção de <i>tiny houses</i> em Campina Grande.....	14
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	15
REFERÊNCIAS	16

DIREITO À MORADIA: VIABILIDADE DA IMPLEMENTAÇÃO DE TINY HOUSES NA CIDADE DE CAMPINA GRANDE

RIGHT TO HOUSING: FEASIBILITY OF IMPLEMENTING TINY HOUSES IN THE CITY OF CAMPINA GRANDE

Ysis Barbosa Melo¹
Andréa Lacerda Gomes de Brito²

RESUMO

Com a globalização, é visto um crescimento urbano e uma progressiva busca de uma vida mais minimalista, devido a espaços cada vez menores nos grandes centros urbanos. Neste sentido surge as chamadas tiny houses, que é uma habitação móvel com até 37m² de área útil, podendo ser sobre rodas ou fixa ao chão, criada a partir de do conceito minimalista. Para tanto, é necessário examinar o direito sobre este tipo de moradia, analisando se esta atende os pressupostos de uma moradia adequada, compreender os aspectos técnicos e jurídicos para sua obtenção, e analisar sua viabilidade segundo contingentes populacionais. Diante desta perspectiva, este estudo teve como objetivo realizar uma revisão sobre viabilidade da implementação de *tiny houses* na cidade de Campina Grande. Para o alcance do objetivo foi realizada uma revisão da literatura, na qual demonstrou que a viabilidade da implementação de *tiny houses* envolve considerar fatores econômicos, ambientais, legais e sociais, pois essas casas são mais baratas de construir e manter, oferecendo uma opção financeira acessível, especialmente em áreas urbanas caras. Contudo, desafios legais incluem regulamentações de zoneamento e códigos de construção. Por fim, pode-se inferir que implementação de *tiny houses* na cidade de campina grande ainda é um grande desafio visto que não há determinações específicas para essas moradias.

Palavras-chave: Moradia; Minimalista; Imóveis.

ABSTRACT

With globalization, urban growth and a progressive search for a more minimalist life are seen, due to increasingly smaller spaces in large urban centers. In this sense, the so-called tiny houses arise, which are mobile homes with up to 37m² of useful area, which can be on wheels or fixed to the floor, created based on the minimalist concept. To this end, it is necessary to examine the law regarding this type of housing, analyzing whether it meets the requirements of adequate housing, understanding the technical and legal aspects for obtaining it, and analyzing its viability according to population contingents. Given this perspective, this study aimed to carry out a review of the feasibility of implementing tiny houses in the city of Campina Grande. To achieve the objective, a literature review was carried out, which demonstrated that the viability of implementing tiny houses involves considering economic, environmental, legal and social factors, as these houses are cheaper to build and maintain, offering an affordable financial option, especially in expensive urban areas. However, legal challenges include zoning regulations and building codes. Finally, it can be inferred that implementing tiny houses in the city of Campina Grande is still a major challenge since there are no specific provisions for these houses.

Keywords: Housing; Minimalist; Properties.

¹ Graduando em Direito pela Universidade Estadual da Paraíba (UEPB). Endereço eletrônico: ysisb.melo@gmail.com

² Orientadora Profa. Dra. da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

1 INTRODUÇÃO

Direito a moradia é uma das necessidades básicas do ser humano e com o passar dos anos as moradias vem se moldando e evoluindo ao exstilo de vida dos grandes centros urbanos, na qual ao longo dos anos ela já ganhou inúmeras formas, tamanhos e materiais, sendo sempre adaptada para as necessidades humanas (Oliveira, 2023). O movimento "tiny house", que começou nos Estados Unidos, surgiu como uma resposta à recessão imobiliária e ao mercado financeiro instável que atingiu o país entre os anos 90 e 2000 (Carras, 2019).

As "*tiny houses*" ou mini casas são habitações compactas e eficientes, projetadas para minimizar o impacto ambiental e reduzir os custos de moradia. Essas casas podem ser construídas com materiais sustentáveis e também são projetadas para serem autossuficientes em termos de energia e água. No Brasil, é visto que o comprometimento da renda dos brasileiros com o setor imobiliário é em média 17% (Serasa, 2020), valor esse que pode seer ultrapassado a mais de 30% (IBGE, 2019) ao considerar outros custos com a habitação, como por exemplo agua, luz, gás entre outros. De forma suscinta, são no mínimo 6h08 a cada 40h semanais trabalhadas somente para custear a moradia.

É um fenômeno que tem se espalhado pelo mundo e ganhando espaço em países como Austrália, Nova Zelandia, Europa e até o Brasil. Hoje, o movimento assumiu um estilo de vida, não somente como solução para crise de moradia, mas como um movimento de ideologia reducionista buscando a manutenção da vida com menos impactos, principalmente de ordem financeira e ambiental (Anson, 2017; Zuquello, 2022).

Entretanto, o novo modelo de moradia ainda não encontra regulamentação legal específica na jurisdição brasileira, o que torna relevante o estudo da viabilidade da implementação de *tiny houses* como meio de moradia, mais precisamente na cidade de Campina Grande – Paraíba. Conhecida por ser um polo universitário, possuindo três universidades públicas e catorze instituições particulares, a cidade de Campina Grande atraí pessoas de todo Brasil que buscam acesso a uma graduação e pós graduação. Conseqüentemente, a cidade se desenvolve no quesito população e expansão do território urbano ocupado, como consequência da necessidade habitacional local.

Todavia, é importante atentar para o perfil financeiro desse contingente populacional que habita a cidade em razão das faculdades e universidades. O ônus financeiro para garantir acesso à moradia adequada se torna inviável, os levando a buscar moradias mais acessíveis financeiramente, mas não necessariamente adequadas. Assim, tendo em vista que a modalidade tiny house propõe redução de gastos tanto na construção quanto na manutenção do imóvel, este modelo de moradia se apresenta como alternativa viável para este contingente que ainda busca estabelecer-se financeiramente.

No entanto, para a viabilização é necessário à sua concepção segundo os parâmetros legais urbanísticos da legislação campinense, surgindo o seguinte problema: qual a viabilidade da implementação de *tiny houses* como meio de moradia na cidade de Campina Grande? Com o intuito de encontrar uma resposta para o questionamento que surgiu, o objetivo da pesquisa foi analisar a viabilidade da implementação de *tiny houses* na cidade de Campina Grande, além de analisar a constituição e normas da Cidade e do Brasil.

2 METODOLOGIA

O referido trabalho tem por desígnio promover uma revisão da literatura sobre o tema "DIREITO À MORADIA: VIABILIDADE DA IMPLEMENTAÇÃO DE TINY HOUSES NA CIDADE DE CAMPINA GRANDE", que tem por objetivo avaliar a implementação de *tiny houses*, com base em uma sinopse dos resultados de diversos artigos que primariamente analisam o tema proposto.

A pesquisa delineada foi do tipo bibliográfica, descritiva. Entende-se por revisão bibliográfica todos os textos já publicados, composto em sua maior parte por artigos de cunho científicos. Segundo Gil (2019) uma das vantagens deste tipo de revisão advém no fato de proporcionar ao pesquisador a busca de uma gama de informações mais amplas do que aquelas que poderiam ser pesquisadas de forma direta.

Considerando-se o critério de classificação de pesquisa proposto por Vergara (2016), quanto aos fins e quanto aos meios, tem-se: quanto aos fins, foi adotada a pesquisa descritiva. Será utilizada uma pesquisa descritiva, pois foi analisada a possibilidade de implementação de *tiny houses* assim como a legislação e jurisprudência para utilização dessas moradias.

Mediante seus objetivos a pesquisa será do tipo descritiva visto que busca proporcionar maior entendimento e contextualização do problema e dessa forma construir hipóteses e soluções (Sá; Lemos, 2017). A pesquisa de caráter descritivo analisa um cenário específico e suas problemáticas legais, por meio de pesquisa documental como: livros, textos, artigos, revistas, publicações, pesquisa virtual com a utilização dos recursos disponíveis na *internet* mediante consulta a sites relacionados ao assunto pesquisado, e entre outros (Gil, 2019).

3 REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 Direito à moradia e perspectivas

A concepção do conceito de moradia pode variar conforme inúmeros fatores, entre eles históricos, políticos, culturais, econômicos e ambientais. Por ser uma demanda de interesse humanitário, tal temática exerce um grande interesse seja de ordem nacional quanto internacional. O exercício da moradia não remete apenas ao ato de abrigar-se e buscar refúgio. Conforme o desenvolvimento das atividades humanas, o espaço que antes configurava refúgio, agora necessita ofertar muito mais que apenas abrigo, mas condições para a manutenção e perpetuação da vida. Nessa perspectiva, aprofunda-se as implicações do exercício deste ato (Spink *et al.*, 2020).

Do ponto de vista internacional, a criação das Nações Unidas pós Segunda Guerra Mundial (1945), a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948) e o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos Sociais e Culturais das Nações Unidas (1966) foram um dos principais passos para a construção e promoção dos direitos fundamentais e, conseqüentemente, consagração do direito à moradia (Guedes; Adami, 2021).

Sendo o Brasil um dos signatários, a declaração estabelece, de acordo com a primeira parte do artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948), que o direito à moradia é um direito de toda pessoa, conforme demonstrado a seguir:

Everyone has the right to a standard of living adequate for the health and well-being of himself and of his family, including food, clothing, housing and medical care and necessary social services, and the right to security in the event of unemployment, sickness, disability, widowhood, old age or other lack of livelihood in circumstances beyond his control.

O Pacto Internacional de Direitos Econômicos e Sociais e Culturais, adotado pela ONU em 1966, configura como principal instrumento legal internacional que trata do direito à moradia, ratificado pelo Brasil e 138 países. Em seu artigo 11, §1º, a abordagem ao direito à moradia está agregada ao adjetivo “adequada”, dando mais substância ao conceito, estabelecendo que os Estados partes reconhecem o direito de toda pessoa à moradia adequada e comprometem-se a tomar medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito (Morais *et al.*, 2006).

O Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais define os critérios para uma moradia adequada, estabelecendo sete componentes básicos: segurança quanto ao direito à propriedade, disponibilidade de serviços, equipamentos e infraestrutura, preços acessíveis, habitabilidade, acessibilidade para todos os grupos sociais, localização (acesso a emprego, saúde e serviços sociais) e adequação cultural (Brasil, 2013).

No contexto brasileiro, esse direito também está assegurado na Constituição Federal em seu artigo 6º, que estabelece que a moradia é um direito social, garantindo que o Estado deve promover políticas públicas para torná-la acessível a todos os cidadãos. Estabelece ainda, que é dever do Estado, nas suas três esferas, promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (artigo 23, inciso IX) (Moraes *et al.*, 2006).

Adiante, no sentido de estruturar uma política urbana e oferecer o integral acesso à moradia adequada, a Carta Magna no artigo 182, caput, estabelece que o próprio poder público tem como dever organizar diretrizes e leis que proporcionem o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. Um dos programas governamentais oferecidos pelo governo federal, por exemplo, é o “Minha Casa Minha Vida” lançado em 2009, que oferece subsídios e financiamentos para a compra da casa própria, principalmente para famílias de baixa renda (Bicalho, 2017).

Já no sentido de regularizar a política urbana brasileira, cria-se o Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001, que tem por objetivo regular a política urbana no Brasil, definindo princípios e diretrizes para o ordenamento territorial e urbanístico. Esse estatuto é fundamentado no princípio da função social e ambiental da propriedade, bem como na garantia do direito a cidades sustentáveis (Santin; Freitas, 2003). De acordo com o artigo 2º do estatuto, o direito a cidades sustentáveis é compreendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, tanto para as gerações atuais quanto para as futuras (Andrade, 2006).

Ainda, vislumbra-se do ponto de vista municipal, conforme estabelecido pelo §1º, do artigo 182, CF/88 e Capítulo III do Estatuto da cidade, o Plano Diretor. Este é um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, devendo englobar o território do Município como um todo. Sua principal função é orientar o crescimento e desenvolvimento da cidade de forma ordenada, buscando melhorar a qualidade de vida da população, reduzir as desigualdades socioeconômicas e tornar as cidades mais inclusivas, justas e ambientalmente equilibradas (Santos, 2022).

Verifica-se, conforme todo apanhado regulamentar, o compromisso das legislações em destacar os requisitos essenciais para construção de uma cidade harmônica e em consonância com o que dispõe a Constituição Federal e a legislação internacional incorporada ao ordenamento jurídico brasileiro. No entanto apesar de todo aparato legal, a realidade da habitação no Brasil é complexa e desafiadora.

Conforme pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro (FJP) no quesito Déficit Habitacional no Brasil atualizada para 2022, revela que 26 milhões de domicílios urbanos (excluídos os domicílios rurais, improvisados, rústicos e cômodos), apresentam pelo menos algum tipo de inadequação (Ventura, 2022).

As inadequações acima mencionadas referem-se a deficiências nos domicílios que afetam a qualidade de vida dos moradores, resultando na incapacidade de suprir necessidades básicas. Estas incluem carência de infraestrutura urbana como energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo; deficiências edilícias como ausência de banheiro exclusivo, inadequações no número de cômodos utilizados como dormitório e armazenamento de água, além de problemas no piso e cobertura; e inadequação fundiária urbana, relacionada à situação do terreno onde os domicílios estão localizados (Nascimento, 2021).

Com base nos dados fornecidos pela FJP, o estudo conclui que o déficit habitacional totalizou 6 milhões de domicílios no Brasil em 2022, o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. Entre 2019 e 2022, houve um aumento de cerca de 4,2% no déficit habitacional absoluto (Cavalheiro, 2022).

Segundo os estudos, o déficit habitacional no Brasil é composto por três grandes componentes: Habitação Precária (domicílios improvisados e rústicos), Coabitação (famílias residentes em cômodos e unidades conviventes) e Ônus Excessivo com o Aluguel Urbano. O componente principal desse déficit é o ônus excessivo com aluguel urbano, com 3,2 milhões de famílias de baixa renda gastando mais de 30% da renda com aluguel (Santos; Santos, 2021).

Portanto, o conceito de déficit habitacional abrange a necessidade de substituir ou construir novas moradias devido à precariedade de domicílios improvisados e rústicos, ao ônus excessivo com aluguel e à coabitação familiar em cômodos e unidades domésticas compartilhadas (Santana, 2020).

Por outro lado, conforme pesquisa realizada pelo censo 2022 publicada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no Brasil, a cada 100 domicílios particulares no Brasil, 13 estão vagos. Ao total, o instituto constatou 11,4 milhões de casas e apartamentos vagos no país, ou seja, em regra, a quantidade de domicílios vagos é duas vezes maior que o déficit habitacional no Brasil (Almeida, 2023; Amorim, 2022).

Esses números expressivos refletem de uma política habitacional problemática. Pois, mesmo com a presença de domicílios vagos, de algum modo, a população não consegue ter acesso, seja pelas inadequações habitacionais, que inclui problemas com infraestrutura e acesso à serviços essenciais, ou pelos valores excessivos atribuídos aos imóveis, como consequência da política de especulação imobiliária (Souza, 2024).

Os altos valores dos aluguéis e dos financiamentos imobiliários, por exemplo, em regiões com boa infraestrutura restringe cada vez mais o acesso à moradia adequada para maioria da população. Como resultado, a população passa a ser forçadas a viver em condições precárias, em áreas de risco, ou a gastar uma proporção ainda maior de sua renda com moradia, comprometendo ainda mais sua qualidade de vida e bem-estar (Cagnin, 2023).

Tal paradigma é consequência de um mercado e política habitacional que prioriza a lucratividade sobre a necessidade de moradia para as classes mais baixas. Além disso, a falta de moradias acessíveis é agravada pela falta de políticas públicas eficazes para regular o mercado imobiliário e garantir que as moradias sejam acessíveis para todas as pessoas. Isso inclui a necessidade de requalificar unidades mais antigas e investir em programas de habitação que atendam às necessidades específicas de cada cidade (Cardoso; D'ottaviano, 2021).

No cenário internacional também não é diferente, de acordo com dados da ONU-Habitat, em 2020 cerca de 1,8 bilhão de pessoas no mundo, ou mais de 20% da população global, carecem de moradia adequada. Isso envolve fatores como segurança na posse da moradia, disponibilidade de serviços e infraestrutura, acessibilidade, habitabilidade, localização apropriada e adequação cultural (Almeida, 2022).

Como é possível concluir, tanto no cenário internacional como nacional, existem muitos empecilhos para concretização do direito à moradia na prática. Para além do acesso a um “teto”, o direito à moradia configura o direito de habitação como resultado da execução de um planejamento urbano que possa oferecer a manutenção de uma vida adequada naquela localidade, com acesso aos serviços essenciais, privacidade, condições de segurança, conforto, para garantir a dignidade humana e o bem-estar de indivíduos e famílias (Alves, 2021).

3.2 Origem e conceito do movimento “tiny houses”.

O termo “*tiny house*”, originário da língua inglesa, traduzido para o português significa casa pequena ou mini casa. Iniciado nos Estados Unidos, o movimento “*tiny house*”, fruto

recessão imobiliária e do mercado financeiro americano que atingia o país entre os anos 90 e 2000, surgiu como meio viável de acesso à moradia. A queda do mercado financeiro inviabilizou a possibilidade de adquirir um imóvel ou mesmo continuar o pagamento hipotecário de sua moradia (Issonaga; Silva, 2020).

Frente a este contexto, muitos cidadãos americanos se viam impossibilitados de ter acesso a um meio de moradia convencional. Desse modo, inicia-se o movimento de construção de casas não convencionais, de até 40 m², podendo ser sobre rodas, utilizando a estrutura base de reboques, ou fixadas ao chão, que oferecessem, em um espaço reduzido, funcionalidade e acesso aos espaços essenciais de uma casa (Oliveira, 2023).

Muitos aspectos foram decisivos para o crescimento do movimento, entre eles a cultura americana independente do “DIY”, ou seja, “faça você mesmo” e a emergente temática da sustentabilidade, proporcionaram o ambiente ideal para o seu estabelecimento. Todos esses elementos juntos resultariam em um objetivo, barateamento do acesso à moradia (Altin, 2023).

Seguindo essa proposta, a maioria dos exemplares de *tiny houses* utilizam containers de navios como estrutura (Figura 1), ou então madeira, seguindo o “modelo” de construção americano. Geralmente esses materiais são advindos dos mercados de segunda mão, bastante comuns nos Estados Unidos, e apresentam valor mais acessível quando comparados aos materiais convencionais de construção.

Figura 1 – *Tiny houses* de containers



FONTE: Boddington (2020, min 2:55).

Ademais, a simplicidade na estrutura nesse modelo de casa, geralmente composta por quatro cômodos como sala, cozinha, banheiro e quarto, estruturados em uma mecânica multifuncional, facilita o processo de construção, o que leva a maioria dos usuários de *tiny houses* a construir eles mesmo o imóvel, mais uma vez, barateando o processo.

Projetadas para atender as necessidades de seus moradores, sejam sobre rodas ou em fixadas ao chão, existe uma variedade crescente de designs e estilos adaptados às necessidades e preferências individuais. Isso inclui *tiny houses* sobre reboques, casas modulares pré-fabricadas, construções sustentáveis utilizando materiais reciclados e até mesmo casas flutuantes (Horta, 2020).

Mesmo apresentando uma configuração reduzida, em virtude do crescimento do movimento, esse estilo de moradia apresenta diversas formas e tamanhos, podendo ser destinado a qualquer indivíduo que se adapte com a proposta minimalista ofertada, existindo exemplares destinados à uma só pessoa, como até famílias com até cinco ou mais componentes (Figura 2).

Figura 2 – *Tiny houses* para mais de uma pessoa



FONTE: Minicasa (2021, min 1:31).

Outro fator atrativo das *tiny houses* é sua pegada ecológica reduzida em comparação com as casas tradicionais tendo em vista que, a redução dos espaços impacta diretamente na quantidade de material utilizado para construção. Além disso, muitos projetos enfatizam a eficiência energética, o uso de fontes de energia renovável, o gerenciamento de resíduos e a conservação de recursos naturais, principalmente água, contribuindo assim para um estilo de vida mais sustentável (Carras, 2019).

Muitos modelos são construídos na configuração “*off grid*”, ou seja, fora da rede de distribuição de energia, água e esgoto. Geralmente, estes exemplares possuem meios de captação e armazenamento de recursos naturais. A captação de energia, por exemplo, acontece por meio da instalação de placas solares, e a obtenção de água, por meio da coleta pluvial.

No que tange ao esgotamento e descarte de sólidos há uma infinidade de opções, incluindo entre elas fossa séptica, sistemas de compostagem de resíduos orgânicos ou até mesmo sistemas de tratamento de águas cinzas para reutilização. No entanto, há que se lembrar que também é possível a construção das *tiny houses* ligadas à rede, assim como as moradias convencionais, desde que o espaço sendo ele urbano ou rural, ofereça condições para o fornecimento.

O movimento tem atraído pessoas das mais variadas idades. Em sua maioria jovens adultos que antes pagam aluguel e desejam obter sua casa própria sem precisar recorrer a financiamentos bancários. Assim como pessoas que estão adentrando a terceira idade, que viveram a maior parte de sua vida em uma moradia convencional, mas hoje, repensam o modo de viver adotando uma vida mais simples. O movimento assumiu um estilo de vida, não somente como solução para crise de moradia, mas como um movimento de ideologia reducionista buscando a manutenção da vida com menos impactos, principalmente de ordem financeira e ambiental (Anson, 2017; Zuquello, 2022).

3.3 Movimento *tiny houses* no Brasil

O primeiro exemplar desse tipo de moradia chegou ao Brasil em 2019. Construída na modalidade sobre rodas, a casa Araraúna, projetada e construída pelo casal Isabel Albornoz e Robson Lunardi em parceria com a empresa *tiny houses* Brasil, possui 27m² de área total. No térreo, encontram-se um banheiro, uma cozinha e uma sala de estar que se transforma em quarto, enquanto no andar superior há dois mezaninos que funcionam como quartos (Figura 3).

Figura 3 – *Tiny house* sobre rodas Araraúna (2019).



Fonte: Apezinho, 2024

A casa foi apoiada por um chassi de 8,20m de comprimento por 2,60m de largura, possuía uma altura total de 4,35m desde o chão e pesa 7,8t. Toda sua estrutura foi feita de madeira, tanto a parte interna quanto a externa. Ela possui capacidade para até 05 pessoas e todos os seus espaços foram construídos e pensados para oferecerem mais conforto, praticidade e funcionalidade para a família (Figura 4).

Figura 4 – Vista interior da Araraúna – piso térreo (2019)



Fonte: Apezinho, 2024

A Figura 4 mostra o espaço da cozinha da casa Araraúna e como esse espaço foi projetado de modo multifuncional para as necessidades da família. Conforme se extrai da imagem, logo acima do espaço destinado aos armários da cozinha, encontra-se também a escada que dá acesso a uns dos quartos, de modo a aproveitar o mesmo ambiente para mais de uma função (Figura 5).

Figura 5 – Vista interior da Araraúna – piso térreo



Fonte: Youtube (2024, min 7:20)

Em conexão com a cozinha, tem-se o espaço da sala, projetado para ser utilizado tanto como sala de estar, jantar e até mesmo um quarto, em caso de necessidade. Este cômodo conta com um sofá modular, o que permite a reconfiguração do móvel para o formato desejado, inclusive no formato de uma cama de casal. As bases do sofá são compostas por 03 gavetões e 03 baús, que também são utilizados para armazenamento de objetos pessoais da família.

O banheiro, seguindo a proposta multifuncional, também funciona como área de serviço. Medindo dois metros e meio de largura e um metro e meio de comprimento, o espaço conta com banheira, privada seca, que funciona com o sistema de compostagem, reduzindo o consumo de água, bancada com pia para uso diário e, logo abaixo, espaço para máquina de lavar e armários de uso diário.

Os quartos, como mencionado previamente, estão na parte superior da casa, seguindo a proposta loft/mezanino. Cada quarto está localizado em uma extremidade da casa e possui uma cama, mesa para trabalho ou atividades, além de uma pequena área para armazenamento de itens, como é o caso do quarto infantil. A família optou por utilizar tela de proteção como “parede”, com intuito de oferecer segurança ao filho, assim como poder ter acesso visual as necessidades da criança (Figura 6).

Figura 6 – Vista interior da Araraúna – loft (2019)



Fonte: Apezinho, 2024

A metodologia de construção seguiu o sistema “*off grid*”, ou seja, fora da rede de distribuição de água e esgoto. A casa possui 03 reservatórios de 100L para armazenamento e distribuição de água, além de uma caixa de 1000L na parte externa, que armazena água coletada da chuva. No entanto, nada impede que os moradores se conectem à rede de abastecimento de água local, necessitando apenas conectar uma mangueira em uma torneira ou caixa d’água, já maioria das *tiny houses* possui uma bomba d’água que puxa a água da caixa e a distribui.

Quanto ao esgoto, em se tratando de casas que optem pela privada seca, ou seja, que funciona com o sistema de compostagem, não há necessidade de tratamento de esgoto para dejetos humanos. Apenas para as águas que são originadas do chuveiro, máquina de lavar roupa, pias e lavabo que são considerados como esgoto cinza ou água cinza. A água cinza deve ser tratada como qualquer esgoto residencial, podendo ser por foças ecológicas como biodigestor, bacia de evapotranspiração ou simplesmente conectando sua saída de esgoto o sistema da cidade.

Quanto a regulamentação, a Araraúna foi a primeira *tiny house* legalizada no Brasil. Apesar da legislação brasileira não possuir regulamentação específica para construção de *Tiny Houses*, sejam elas sobre rodas ou fixadas ao chão, é possível a regularização de do modelo sobre rodas desde que estas sigam as determinações estabelecidas dispostas na Resolução n° 743/2018, Art. 2° e incisos, do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN), classificando-a como: “*motorhome*”, “*camper*”, “*trailer*”, “*reboque*” e “*semirreboque*”; do Inmetro do Brasil, além de regras municipais sobre estacionamento de trailers em espaços públicos.

Segundo o que regulamenta na Resolução n° 743/2018, Art. 2° Para efeitos desta Resolução foram adotadas as seguintes definições:

- I - Motorcasa: também chamado de “*motorhome*”, é o veículo automotor cuja carroçaria seja fechada e destinada a alojamento, escritório, comércio ou finalidades análogas;
- II - Camper: carroçaria intercambiável (removível), similar à carroçaria tipo motorcasa, cujos requisitos técnicos estão contidos na Resolução CONTRAN n° 346/2010, ou sucedâneas;
- III - Trailer: reboque ou semirreboque tipo casa, com duas, quatro, ou seis rodas, acoplado ou adaptado à traseira de um veículo automotor, utilizado em geral em atividades turísticas como alojamento, ou para atividades comerciais;
- IV - Lotação: capacidade máxima de pessoas que o motorcasa pode transportar, limitada ao número de posições de assento disponíveis, incluindo o do condutor, devidamente equipados com cintos de segurança individuais;
- V - Peso Bruto Total (PBT): peso máximo que o veículo transmite ao pavimento, constituído da soma da tara mais a lotação;
- VI - Peso Bruto Total Combinado (PBTC): soma total do PBT do veículo trator ao PBT do veículo rebocado;
- VII - Capacidade Máxima de Tração (CMT): máximo peso que a unidade de tração é capaz de tracionar, indicado pelo fabricante, baseado em condições sobre suas limitações de geração e multiplicação de momento de força e resistência dos elementos que compõem a transmissão. A CMT deve ser sempre igual ou superior ao PBT ou PBTC;
- VIII - Reboque: veículo destinado a ser engatado atrás de um veículo automotor;
- IX - Semirreboque: veículo de um ou mais eixos que se apoia na sua unidade tratora ou é a ela ligado por meio de articulação.

Um outro ponto a ser levantado no que diz respeito à modalidade sobre rodas é a isenção de pagamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA). Isso ocorre porque as *tiny houses* sobre rodas são legalizadas e regulamentadas como veículos, não possuindo motor e sendo cadastradas na categoria Reboque, como os trailers, conforme a Resolução.

Um outro exemplo de *tiny house* no Brasil, agora em configuração fixada ao solo, é a

criação da primeira vila de microcasas às margens do Rio Tietê, no bairro do Canindé, zona norte da capital paulista (Figura 7). Devido à pandemia, estatísticas da prefeitura indicam um aumento de 31% na população sem-teto em São Paulo, com um incremento de 111% no número de famílias vivendo nas ruas. Como resposta temporária à crise habitacional intensificada pela pandemia, a prefeitura planeja erguer mil dessas microcasas, cada uma com até 18m², em diferentes partes da cidade, visando abrigar até 4 mil pessoas.

Figura 7 – Vila de microcasas



Fonte: BBC, 2023

Apesar do crescimento do movimento, ele representa um nicho pequeno que carecem de regulamentação específica. As construções fixas de *tiny houses*, por exemplo, devem se adaptar as normas de zoneamento, os códigos de construção municipais e às necessidades habitacionais locais. No entanto, há um movimento crescente para revisar essas regulamentações e facilitar a legalização desse movimento.

3.4 Viabilidade da construção de *tiny houses* em Campina Grande

Conhecida por ser um polo universitário, possuindo três universidades públicas e catorze instituições particulares, a cidade atrai pessoas de todo Brasil que buscam acesso a uma graduação e pós-graduação. Em virtude de tal fato, Campina Grande desenvolve no quesito população e expansão do território urbano ocupado, como consequência da necessidade habitacional local (Pereira, 2015).

A cidade de Campina Grande é a segunda maior do estado da Paraíba, estando atrás apenas da capital João Pessoa. Conforme o último Censo (2022), a cidade possui uma população residente de 419.379 habitante, tendo um aumento de mais doze mil habitantes nos últimos 12 anos e um incremento de mais de 35 mil domicílios desde o Censo 2010 (Barros, 2021).

No entanto, destaca-se que Campina possui 27.220 domicílios vagos, aproximadamente 20% do estoque de domicílios, apresentando a maior proporção de domicílios vagos no estado. Conforme, a Professora e Coordenadora do Observatório das Metrôpoles Núcleo Paraíba, Livia Miranda, uma das hipóteses para tais números, seria a oferta de imóveis para aluguel para atender a demanda de estudantes de instituições de ensino superior (Oliveira, 2020).

Conforme abordado previamente, diversos fatores podem refletir em tais números, entre eles a qualidade do imóvel, localização, valor agregado. Para solucionar tal questionamento seria necessário realizar estudo específico acerca do tema, no entanto tal empreendimento foge ao objeto da presente pesquisa.

Todavia, diante da análise de tais dados, é importante atentar para o perfil financeiro desse contingente populacional que habita a cidade em razão das faculdades e universidades. O ônus financeiro para garantir acesso à moradia adequada se torna inviável, os levando a buscar moradias mais acessíveis financeiramente, mas não necessariamente adequadas.

Assim, tendo em vista que a modalidade *tiny house* propõe redução de gastos tanto na construção quanto na manutenção do imóvel, este modelo de moradia se apresenta como alternativa viável para este contingente que ainda busca estabelecer-se financeiramente. No entanto, para a viabilização é necessário à sua concepção segundo os parâmetros legais urbanísticos da legislação campinense.

Conforme se extrai do Código de Obras de Campina Grande – Lei 5.410/2013, não há determinações específicas que delimitem o tamanho mínimo para imóveis residenciais. No entanto, segundo o artigo 45, parágrafos 1º e 2º da referida legislação, é indispensável, em se tratando de construções em áreas inferiores ou iguais à 60,00m, garantir segurança contra incêndio e pânico (Barros *et al.*, 2022)..

Art. 45 É indispensável à conclusão da obra, o atendimento às condições de habitabilidade.

§ 1º As edificações terão condições de habitabilidade quando:

I - for garantida a segurança aos seus usuários e a população;

II - todas as instalações estiverem funcionando conforme o projeto;

III - forem garantidos aos seus usuários os padrões mínimos de conforto térmico, luminoso, acústico e qualidade ambiental;

IV - forem atendidas todas as exigências do Corpo de Bombeiros referentes à segurança contra incêndio e pânico;

V - tiverem esgotamento sanitário funcionando, interligado a rede de esgoto e/ou a fossa séptica, conforme projeto.

§ 2º Quando se tratar de áreas inferiores ou iguais a 60,00m² (sessenta metros quadrados) ou construídas em regime de mutirão ou autoconstrução e não pertencentes a nenhum programa habitacional serão aprovadas as edificações que:

I - Garantam segurança aos seus usuários e a população;

II - Estejam de acordo com os regulamentos específicos para a área de Interesse Social, quando necessário;

III - Apresentem condições mínimas de segurança contra incêndio e pânico.

Ademais, conforme o Art.61, inciso I, do referido código, as edificações que possuem destinação residencial, devem apresentar, no mínimo um dormitório, uma cozinha e uma unidade sanitária.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como tema a viabilidade de tiny houses como meio de moradia na cidade de Campina Grande. A implementação de tiny houses como uma alternativa viável diante dos desafios habitacionais dos grandes centros sociais, alia economia, sustentabilidade e flexibilidade, essas pequenas residências proporcionam soluções para questões que vão desde o alto custo dos imóveis urbanos até a necessidade de práticas ambientais responsáveis.

Porém a implementação de tiny houses enfrenta desafios jurídicos que precisam ser abordados para que essa modalidade habitacional possa se realizada de forma eficiente e segura. Entre os principais obstáculos estão os códigos de construção, que não contemplam de modo específico esse tipo de residências.

No entanto, mesmo com a ausência de uma legislação específica para a modalidade é possível vislumbrar a viabilidade da construção de tiny houses na cidade de Campina Grande.

Do ponto de vista municipal, é necessário que a construção do imóvel se adeque as exigências mínimas abordadas pelo Código de Obras da Cidade, conforme os artigos 45, §2º, incisos I e III, e art. 61, inciso I.

Há que se ressaltar que o setor jurídico desempenha um papel importante na viabilidade e expansão das tiny houses. Ao abordar os desafios legais e explorar as oportunidades jurídicas, é possível criar um ambiente regulatório que apoie e incentive o crescimento dessa alternativa habitacional. A colaboração entre legisladores, urbanistas e a comunidade pode transformar as tiny houses em uma solução viável e desejável para enfrentar os desafios habitacionais nos grandes centros comerciais.

Por fim, apesar da movimento tiny house ser recente, principalmente no cenário brasileiro, ele representa uma mudança de paradigma social resultante do movimento de consciência ambiental e através de práticas sustentáveis e reducionistas, que impactam diretamente na manutenção e garantia do direito a cidades sustentáveis, conforme preza a legislação urbanística brasileira.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, B. R. d. **Normas basilares do direito social à moradia e sua eficácia positiva**. 2022. Trabalho de Conclusão de Curso -, Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

ALMEIDA, R. Imóveis desocupados e políticas públicas habitacionais: análise a partir da jurisprudência e marcos normativos brasileiros. 2023.

ALTIN, M. A. Home Improvement: The Intersection of Functionality, Economics, and Aesthetics. **Transforming Issues in Housing Design**, p. 157-169, 2023.

ALVES, R. d. P. Do território, às minas e um horizonte de exploração: análise do " programa um teto tudo" desenvolvido pela política de habitação na cidade de Ouro Preto-MG. 2021.

AMORIM, D. D. C. P. ARQUITETURA EM TERRA: alternativa sustentável para reduzir o déficit habitacional no município de Floresta-PE Recife. **Portal de Trabalhos Acadêmicos**, 9, n. 1, 2022.

ANDRADE, D. M. O direito a cidades sustentáveis. **Revista de Direito da Cidade**, 1, n. 2, p. 179-200, 2006.

ANSON, A. 'The Patron Saint of Tiny Houses', in Finley, J.S., (ed.), Henry David Thoreau in Context. **Cambridge University Press**, p. 331-341. 2017.

APEZINHO. Conheça a primeira Tiny House sobre rodas do Brasil! 2024. Disponível em: <https://apezinho.com.br/contar/conheca-a-primeira-tiny-house-sobre-rodas-do-brasil/>. Acesso em: Junho de 2024.

BARROS, G. A. Estudo comparativo dos índices de saneamento básico de quatro municípios do semiárido brasileiro: Campina Grande (PB), Caruaru (PE), Mossoró (RN) e Sobral (CE). 2021.

BARROS, J. d. A.; ROSA, L. G.; PEREIRA, P. A. Degradação ambiental em APPSa partir da ação antrópica, no município de Campina Grande-PB. **Pesquisas agrárias e ambientais**

Volume XII, p. 115, 2022.

BBC, As famílias de SP que moram em microcasas para escapar da vida nas ruas. 2023. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/articles/c51j8x1yx48o>. Acesso em 12 de junho de 2024.

BICALHO, C. G. J. **A função social da propriedade urbana segundo o Estatuto da Cidade e o artigo 182 da Constituição Federal de 1988**. 2017. Trabalho de Conclusão de Curso - (Graduação) -, Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro,, Rio de Janeiro.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: .

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

BODDINGTON, S. This Dream Tiny House is a total Game Changer. [Entrevista cedida a] Bryce Langston. Direção e produção: Bryce Langston. Auckland: Zya Pictures Ltd, 2020. 1 vídeo (22 min). Publicado pelo canal Living Big In A Tiny House. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=9_43jFjkv4w&t=337s. Acesso em: 14 de julho de 2024.

CAGNIN, J. G. A população em situação de rua, sua relação com a falta de moradia e o modelo Housing First (Moradia Primeiro) como alternativa de política pública. 2023.

CARDOSO, A. L.; D'OTTAVIANO, M. C. L. Habitação e direito à cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise. 2021.

CARRAS, M. **'Tiny house, big impact?': an investigation into the 'rise' of the Tiny Home Lifestyle (THL) in the United States**. 2019. -, University of St Andrews.

CAVALHEIRO, G. P. **Para além da provisão de moradias: um estudo sobre outras modalidades de atendimento habitacional**. 2022. -, Universidade Federal de Pelotas.

CONTRAN, Conselho Nacional De Trânsito. Requisitos técnicos para modificação ou transformação de veículos para motorcasa, assim como sua circulação e fiscalização. Resolução Nº 743, DE 12 de novembro de 2018.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 7.ed. São Paulo: Atlas, 2019.

GUEDES, D. M.; ADAMI, F. A. C. Direitos Humanos e Direito Internacional Humanitário: dilemas e desafios no limiar do século XXI. **Brazilian Journal of Development**, 7, n. 5, p. 44024-44042, 2021.

HORTA, B. d. A. Construção modular tridimensional: pré-fabricação, tecnologia, trabalho, obsolescência e arquitetura. 2020.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa de orçamentos familiares 2017-2018: primeiros resultados**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019. Disponível em:

<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101670.pdf>. Acesso em: 16 de junho de 2024.

ISSONAGA, P. E.; DA SILVA, D. M. Aspectos tecnológicos da “tiny house” e sua regulamentação no Brasil frente à sustentabilidade socioambiental. **Revista do Instituto de Direito Constitucional e Cidadania**, 5, n. 2, p. e014-e014, 2020.

MINI Casa, Tour atualizado com as principais novidades da Toca Turquesa. Direção e produção: Gabriela Marson e Gustavo Rodrigues. [Jarinu]: Toca Turquesa, 2021. 1 vídeo (10 min). Publicado pelo canal Toca Turquesa. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=b_z3IcZAXTs. Acesso em: 14 de julho de 2024.

MORAIS, M. P.; GUIA, G. A.; Paula, G. Monitorando o direito à moradia no Brasil (1992-2004). **Políticas sociais – acompanhamento e análise**, v.1; n.1, 2006.

NASCIMENTO, T. A. M. Habitação de interesse social e o Programa Minha Casa Minha Vida em Belo Horizonte: percepções sobre morar. 2021.

OLIVEIRA, G. C. Interfaces entre as questões urbanas e ambientais na ZEIS Pedregal, Campina Grande/PB. 2020.

OLIVEIRA, V. R. F. Tiny house uma habitação móvel sustentável. 223. 43f. Monografia (Curso de Arquitetura e Urbanismo) Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Escola Politécnica e de Artes. Goais, 2023.

PEREIRA, P. B. Planejamento urbano e mobilidade do Bairro Universitário em Campina Grande-PB. 2015.

PMCG, Prefeitura Municipal De Campina Grande. Código de obras – dispõe sobre o disciplinamento geral e específico dos projetos e execuções de obras e instalações de natureza técnica, estrutural e funcional do município de Campina Grande, Alterando A Lei de N° 4130/03, e dá outras providências. 23 de dezembro de 2013.

PMCG, Prefeitura Municipal De Campina Grande. Dispõe sobre o disciplinamento geral e específico dos projetos e execuções de obras e instalações de natureza técnica, estrutural e funcional do município de Campina Grande, alterando a Lei de N° 4130/03 e dá outras providências.

PMCG, Prefeitura Municipal De Campina Grande. LEI COMPLEMENTAR N° 033. Promove a revisão do plano diretor do município de Campina Grande. 31 de outubro de 2006.

SÁ, J. G. S.; LEMOS, A. H. C. Sentido do Trabalho: Análise da Produção Científica Brasileira. *Revista ADM.MADE*, v. 21, n. 3, p. 21-39, 2017.

SANTANA, R. B. Análise dos indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios. 2020.

SANTIN, J. R.; FREITAS, F. S. d. O Estatuto da Cidade e a gestão democrática municipal. **Revista Interesse Público**, 5, n. 21, p. 220-229, 2003.

SANTOS, D. D. M.; SANTOS, J. C. Um estudo acerca do aluguel social como instrumento de acesso ao direito à moradia digna diante do déficit de habitação no Brasil. **Revista de Direito da Cidade**, 13, n. 3, p. 1631-1659, 2021.

SANTOS, T. H. D. **Relação Porto-Cidade: Sustentabilidade-Porto de Santos**. Editora Dialética, 2022. 6525248175.

SERASA. **Como os brasileiros utilizam o financiamento imobiliário**. São Paulo, 2020. 1 PDF. Disponível em: <https://www.serasaexperian.com.br/conteudos/cadastro-positivo/financiamento-imobiliario-entenda-o-perfil-e-os-habitos-de-pagamento-do-brasileiro-nesta-modalidade-de-credito/>. Acesso em: 16 de junho de 2024.

SOUZA, C. F. F. **Produção do Espaço, Segregação Socioespacial e Mobilidade na Metrópole**. Editora Appris, 2024. 6525055032.

SPINK, M. J. P.; MARTINS, M. H. d. M.; SILVA, S. L. A.; SILVA, S. B. d. O direito à moradia: reflexões sobre habitabilidade e dignidade. **Psicologia: ciência e profissão**, 40, p. e207501, 2020.

UDHR, Universal Declaration of Human Rights. Disponível em: <https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>. Acesso em 12 de junho de 2024.

VENTURA, A. P. M. O direito à moradia para além do título de propriedade e a locação social. 2022.

VERGARA, S. C. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. 16. ed., São Paulo: Atlas, 2016.

ZUQUELLO, A. N. Projetando o essencial: anteprojeto de uma tiny house sobre rodas. 2022. 127f. Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió, 2022.