

XI SEUR – V Colóquio Internacional sobre Comércio e Consumo Urbano

GEOGRAFIA URBANA: CONDOMÍNIOS DE MORADIA POPULAR; O CASO DO RESIDENCIAL VIDEIRAS, SANTA MARIA/RS

Ricardo Stedile Neto, Acadêmico de Geografia Licenciatura pela Universidade Federal de Santa Maria, rickstedile@gmail.com

Ligian Cristino Gomes, Acadêmico de Geografia Licenciatura pela Universidade Federal de Santa Maria, ligian10@hotmail.com

Sandra Ana Bolfe, Professora Titular do Departamento de Geociências da Universidade Federal de Santa Maria, sabolfe@hotmail.com

RESUMO

O adensamento populacional, além da pressão imobiliária nas grandes cidades e metrópoles, é causador de inúmeros problemas tanto estrutural, como no âmbito social. Um dos mais ocorrentes, é a apropriação de locais impróprios para moradia, geralmente pela população de baixa renda. Com base nisso, percebe-se que muitas vezes as áreas ocupadas, precisam ser desapropriadas devido a existência de riscos para esta população, bem como por serem áreas públicas e/ou privadas, desencadeando a reintegração de posse. Deste modo, o poder público está buscando, por meio de implantação de políticas de moradia, remover essa população dessas localidades que são consideradas inapropriadas. Apoiado nisso, o presente trabalho tem como objetivo geral, a análise do condomínio de moradia popular Residencial Videiras, localizado no município de Santa Maria/RS para compreender a atuação das políticas públicas frente as necessidades básicas da sua população de baixa renda. Justifica-se a escolha da unidade territorial pela mesma mostrar estar em grande foco de governos estaduais e federais, para a implantação de residenciais populares, para melhorar a condição de vida de uma boa parte da população que não possui recursos de moradia dignos. Enfatiza-se também, que a pesquisa foi dividida em 3 etapas, que se dividiram em: concretização dos conceitos a partir de bibliografias; trabalho de campo, e posteriormente análise dos resultados.

Palavras-chave: Moradia popular. Residencial Videiras. Desenvolvimento social.

ABSTRACT

The population density in addition to real estate pressure in large towns and cities, is causing both numerous structural problems such as the social sphere. One of the most occurring is the appropriation of inappropriate sites for housing, usually in the low-income population. Based on this, one realizes that often occupied areas, must be expropriated because of risks to this population as well as for being public and / or private areas, triggering repossession. Thus, the government is seeking, through housing policy implementation, remove this population of those locations that are deemed inappropriate. Supported it, this study has the general objective, the analysis of affordable housing condominium Residential Videiras, located in the municipality of Santa Maria / RS to understand the role of public policy front the basic needs of its low-income population. Justified the choice of territorial unit for the same show be major focus of state and federal governments, to roll out popular residential, to improve the living conditions of much of the population that does not have decent

housing resources. It is also emphasized that the research was divided into three stages, which were divided into: realization of the concepts from bibliographies; field work, and then analyze the results.

Keywords: Affordable housing. Residential videiras. Social development.

1 INTRODUÇÃO

O espaço urbano é cada vez mais dinâmico e a ciência geográfica possui importante atuação para a análise, compreensão e busca de soluções referente as perspectivas e entraves, frente as relações de crescimento da ocupação populacional, bem como o aumento das cidades, avanços tecnológicos excludentes, entre outros.

O adensamento populacional, além da pressão imobiliária nas grande metrópoles e cidades do mundo, é causador de inúmeros problemas tanto estrutural, como no âmbito social. Um dos mais ocorrentes, é a apropriação de locais impróprios para moradia, geralmente pela população de baixa renda, não possuidora de recursos para adquirirem moradias dignas. Essas áreas são geralmente localizadas na periferia das cidades, em locais de domínio publico, ou privado, além de caracterizarem em áreas de risco¹, colocando em perigo a população do local.

O processo de urbanização intensificou as históricas desigualdades sociais ocorridas no país. Todo e qualquer recurso direcionado a bens urbanos tornou-se um privilégio a poucos, sendo essa uma marca dos projetos federais executados em âmbito nacional, principalmente até final do século XX. Esse fator, se dá especialmente pelo processo de êxodo rural, que iniciou-se entre as décadas de 1960 e 1970, caracterizando assim, as transformações desordenadas das cidades.

Esse processo de migração para as cidades no Brasil, impulsionou-se pelo processo de “modernização conservadora” que se intensificou durante a ditadura militar de 1964. Esse modelo de modernização possui algumas características importantes, tais como:

Processo de concentração de riquezas, de terras urbanas, de acesso seletivo aos equipamentos e serviços públicos, sem precedentes no país, tornando os pólos de desenvolvimento capitalista no Brasil, emblemáticos da situação de desigualdade, de segregação urbana, de degradação ambiental. (FEDOZZI, 1999, p. 17)

Essa estruturação desordenada que se sucedeu durante as décadas da ditadura militar, trouxe inúmeros problemas de âmbito social, que estão presentes até hoje nas cidades brasileiras, as quais relacionam-se a educação, saúde, saneamento básico, segurança, entre outros.

O evento desta ocupação, se justifica com as palavras de Rodriguez (1997), o qual salienta que é preciso morar, independente do local. Moradia, é uma necessidade básica do ser humano, da

¹ Segundo a Subsecretaria de Estado da Ordem Pública e Social do Distrito Federal (SEOPS-DF) áreas de risco são conceituadas como áreas impróprias para habitação devido à fragilidade ou instabilidade do terreno causada pela natureza ou pela ação do homem.

mesma forma como vestir-se, alimentar-se. As características da moradia mudam, durante a história da espécie humana, porém, continua sendo necessário morar, pois não é possível viver sem ocupar um espaço.

Percebe-se a necessidade de moradia, como um fator para a construção da dignidade humana. Boas condições de moradia, contribuem para o desenvolvimento socioeconômico de uma determinada região. Apesar disso, no país, como pode-se ver pelo Déficit Habitacional Municipal do Brasil de 2010, há uma falta de quase 7 milhões de moradias, aproximadamente 12,1% do total das habitações.

Visando sanar esse déficit habitacional, políticas públicas vem sendo desenvolvidas, bem como investimentos nos planos habitacionais de âmbito a serem mais extensivos, tendo impacto importante na grande maioria das cidades. Mediante estes fatores, governantes buscaram a implantação dessas políticas, na construção de conjuntos habitacionais populares, onde essas famílias, seriam cadastradas e contempladas com moradias a preços populares. Nesta perspectiva, os conjuntos habitacionais representam uma alternativa de habitação coletiva que abriga significante parcela da população em médias e grandes cidades.

Apoiado nisso, o presente trabalho tem como objetivo geral, a análise do condomínio de moradia popular Residencial Videiras, localizado no município de Santa Maria/RS para compreender/explicar a atuação das políticas públicas frente as necessidades básicas da sua população de baixa renda.

Justifica-se a escolha da unidade territorial pela mesma mostrar estar em grande foco de governos estaduais e federais, para a implantação de residenciais populares, para melhorar a condição de vida de uma boa parte da população que não possui recursos de moradia dignos.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo Geral

O presente trabalho tem como objetivo geral, a análise do condomínio de moradia popular Residencial Videiras, localizado no município de Santa Maria/RS para compreender/explicar a atuação das políticas públicas frente as necessidades básicas da sua população de baixa renda.

2.2 Objetivos Específicos

- Analisar o processo de seleção e contemplação às moradias populares;
- Espacializar através de um mapa, o Residencial Videiras;
- Verificar as condições atuais dos moradores em relação a infra-estrutura física e social dos condomínios residenciais.

3 METODOLOGIA

Metodologicamente, a pesquisa se dividiu em etapas. Primeiramente, realizou-se um levantamento bibliográfico acerca do tema em estudo, no caso, habitação popular. As referências utilizadas foram livros, periódicos, teses e dissertações publicadas a par de moradia popular, além da análise dos projetos de lei, dos projetos do Governo Federal, como Minha Casa Minha Vida, e PAC habitacional.

Posteriormente, e após a consolidação dos conceitos, iniciou-se o trabalho de campo, onde, junto com o apoio da Prefeitura Municipal de Santa Maria, e o auxílio da Secretaria de Desenvolvimento Social do município. O trabalho de campo, baseou-se em entrevista com moradores, para elucidar a realidade em que as famílias residentes no Residencial Videiras estão inseridas, e o grau de satisfação das mesmas com a nova moradia. Em consequente, houve a análise dos resultados obtidos, com a interpretação das entrevistas realizadas durante o trabalho de campo. Essas entrevistas foram aplicadas em 50 apartamentos, ou seja, 12% do total de moradias do local.

Para finalizar a pesquisa, foi elaborado um mapa, espacializando o Residencial Videiras no município de Santa Maria/RS, pois percebeu-se que a prefeitura não possuia um mapa de localização do condomínio. O mesmo, será disponibilizado para a prefeitura posteriormente.

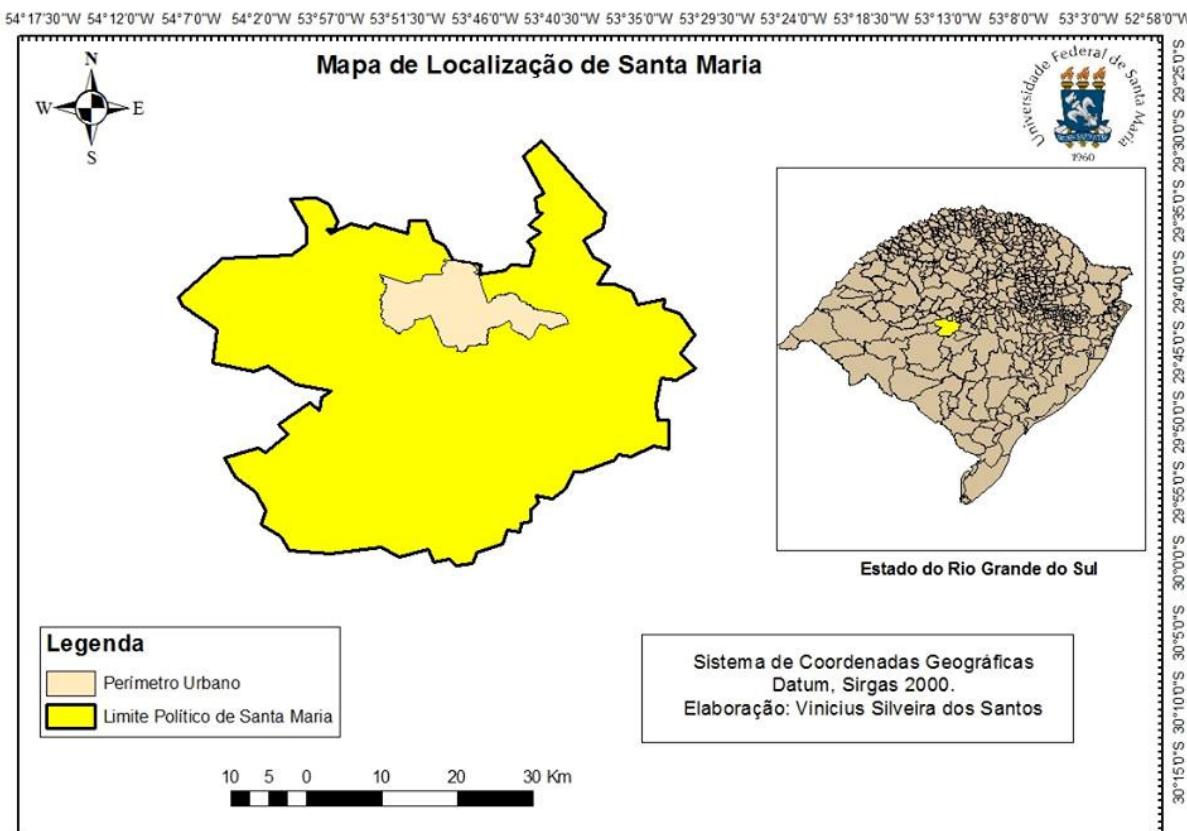
4 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

A unidade territorial é um importante polo na questão educacional e de defesas, por ser sede da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM) e de uma enorme quantidade de quartéis, é caracterizado principalmente pela economia girar em torno do funcionalismo público. O comércio é responsável por grande parte da oferta de empregos no município. A educação também tem um papel muito significativo na economia da cidade, pois Santa Maria dispõe de diversas universidades (pública e privadas), colégios renomeados e cursinhos pré-vestibulares.

Como já fora citado anteriormente, a base da economia do município gira em torno do comércio, e do funcionalismo público, o que justifica o PIB da cidade, que é de aproximadamente R\$ 3 855 271,743 mil (IBGE, 2008).

Devido a esses fatores, o município de Santa Maria, é muito visado pela pressão imobiliária, o que justifica, o grande número de obras de edifícios e condomínios fechados que estão em andamento atualmente no município. Mediante isso, o presente trabalho se justifica, por ser de extrema importância a análise de como, para onde e, como os residentes de baixa renda, que antes habitavam áreas impróprias para moradia, como beira de estradas federais e estaduais, áreas de encosta, estão sendo realocados, além de buscar a informação se as famílias são beneficiadas por essas políticas públicas de moradia gratuita.

Conforme é possível se observar no mapa a seguir, número 1, o município de Santa Maria localiza-se na região central do Estado do Rio Grande do Sul (RS), entre a encosta da Serra Geral e a Depressão Central.



Mapa nº 1: Mapa de Localização de Santa Maria/RS.

Ainda segundo o IBGE (2010), o município de Santa Maria/RS tem uma área total de 1788,1 Km² e possui cerca de 261.031 habitantes, sendo que 95% dessa população reside em área urbana. Essa população é dividida dentro dos 10 distritos que compõe o município, que são eles: Boca do Monte, São Valetim, Santo Antônio, Arroio Grande, Palma, Arroio do Só, Passo do Verde, Santa Flora, Pains e o distrito Sede. O mesmo, é subdividido ainda em 41 bairros. Grande parte desta população se da devido à grande oferta de universidades e escolas no município, o que gera um grande adensamento populacional no perímetro urbano

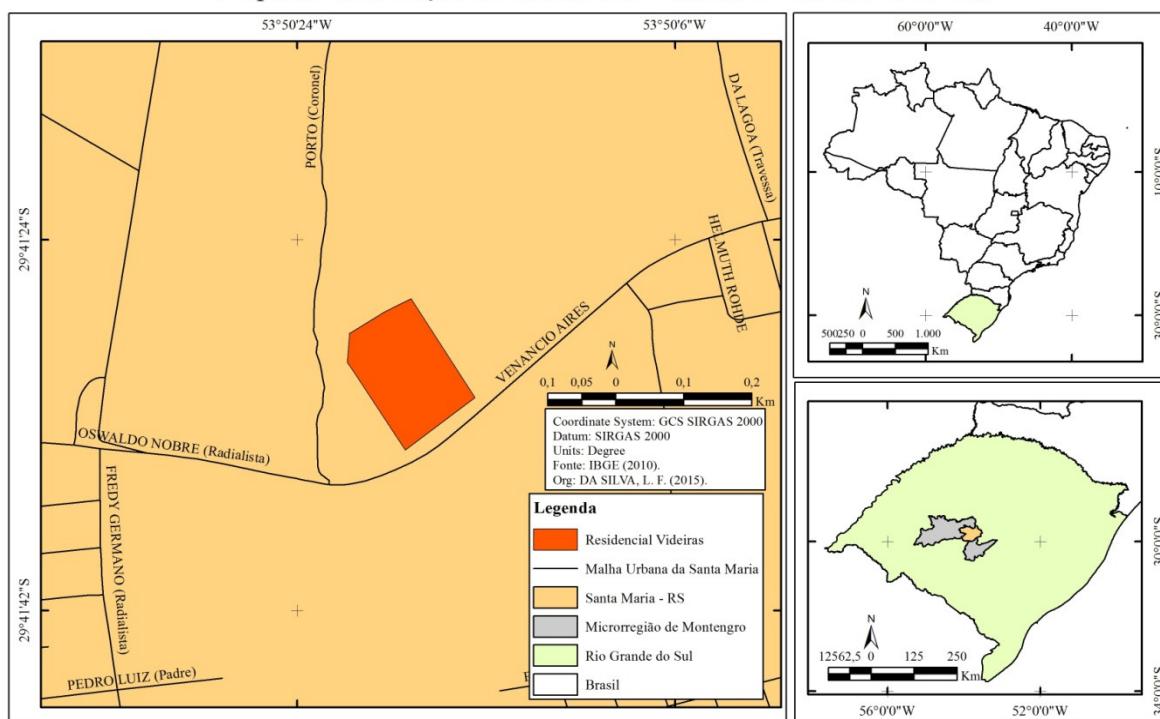
5 CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIDEIRAS

Nos últimos anos, está ocorrendo a implantação de inúmeras políticas de habitação, com o intuito de sanar o déficit habitacional brasileiro. Dessa forma, diversos programas vem sendo disseminados pelo Brasil, beneficiando um imenso número de famílias por todas as regiões do País.

Estes programas que são ofertados pelo Governo Federal, tem como um objetivo central, auxiliar de maneira digna, o acesso ao financiamento e, por consequencia, a aquisição de uma moradia. Não longe dessa realidade, está inserido no município de estudo, o qual é um grande polo imobiliário da região central do estado do Rio Grande do Sul, o Residencial Videiras, onde o mesmo faz parte do programa Minha Casa Minha Vida, oferecido pelo Governo Federal.

Neste panorama, o Residencial Videiras foi o primeiro conjunto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida a ser entregue em Santa Maria. A entrega ocorreu em outubro de 2011, o residencial está localizado na Rua Venâncio Aires, no Bairro Passo D'Areia. Conforme podemos ver no mapa a seguir, número 2:

Mapa de Localização do Residencial Videiras em Santa maria- RS



Mapa nº 2: Localização do Residencial Videiras.

Salienta-se que o residencial se diferencia dos demais conjuntos do programa, por ser construído em forma de edifícios, e ser completamente fechado. Em sua estrutura, o residencial conta com 420 apartamentos, sendo eles distribuídos em 20 blocos. Acrescido a isso, o condomínio possui uma vasta área de recreação, onde se encontram bancos, quadras poliesportivas, entre outros.

Além disso, o conjunto está localizado em um bairro próximo ao centro da cidade, onde há uma vasta gama de infra-estrutura. As ruas ao redor são pavimentadas, além de possuir grande rede de transporte público. No quesito segurança, o residencial também é bastante privilegiado, pois está situado a poucos metros de um quartel do Exército brasileiro, além do Batalhão de Operações

Especiais de Santa Maria. Outro fator importante é a questão da educação, pois existem inúmeras escolas próximas ao conjunto habitacional.

Vale destacar a localização do residencial, por normalmente essas áreas urbanas mais próximas ao centro, serem dominadas por pessoas com renda mais elevada, segundo SANTOS (1981, p.25):

As áreas urbanas mais centrais, mais acessíveis e melhor servidas por facilidades urbanísticas passam a ser as mais disputadas pelas atividades de produção mais fortes e pelos usos de consumo mais “nobres. (SANTOS, 1981, P. 25).

A infra-estrutura do local é bastante satisfatória. Os blocos são bem acabados, e demonstram segurança, além de conforto para seus moradores.



Imagen 1 e 2: Residencial Videiras na data de sua entrega.

Fonte: <https://www.santamaria.rs.gov.br/habitacao/noticias/2747-residencial-videiras-novos-moradores-recebem-as-chaves-dos-apartamentos-nesta-quinta-feira>

O Residencial Videiras, consiste em um conjunto habitacional, implantado por meio do programa de moradia popular, financiado pelo Governo Federal em conjunto com a Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS. O público foco deste programa são famílias com renda inferior à R\$1,600,00. O programa tem uma detalhada seleção, o estado ou o município fica encarregado pela indicação das famílias que venham a ser contempladas.

O processo de seleção das famílias que são contempladas no programa, é bastante rígido, e seguem parâmetros nacionais, além disso, cada município tem a liberdade e autoridade de criarem seus critérios para seleção dos beneficiários. Em âmbito nacional, os pré-requisitos para uma família se inscrever para os conjuntos habitacionais são divididos por prioridade, onde são hierarquizadas da seguinte forma: primeiramente, famílias residentes em área de risco ou insalubres; em segundo lugar, famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; por fim, famílias que façam parte pessoas

com deficiência. Já em âmbito municipal, é necessário que os candidatos sigam os seguintes critérios: famílias de que façam parte filhos menores de 18 anos; famílias de que façam parte 3 ou mais filhos menores de 18 anos; o titular deve ser responsável familiar beneficiário no programa bolsa família.

Na Unidade Territorial em estudo, a Secretaria de Município de Desenvolvimento Social é responsável pelo cadastramento dos interessados. Segundo a Secretaria responsável do departamento, o processo de inscrição é bastante simples. As famílias interessadas precisam primeiramente comparecer à Prefeitura Municipal, munida dos seguintes documentos: CPF e RG; carteira de trabalho; relatório atualizado-SIBEC e/ou extrato de pagamento atual do bolsa família; comprovante de residência (com CEP); comprovante de renda; certidão de nascimento dos filhos; título eleitoral e/ou comprovante escolar e/ou registro nas concessionárias; famílias que forem residentes de áreas de risco, necessitam apresentar a certidão de ocorrência da Defesa Civil e cópia do documento; famílias em que existem pessoas com deficiência, é necessário apresentar atestado médico que comprove a espécie, grau ou nível da deficiência alegada e a Classificação Internacional de Doenças (CID).

Ainda conforme a Secretaria, as famílias inscritas, passam por um rigoroso comitê de avaliação das informações prestadas. Este comitê, é constituído de assistentes sociais funcionários da prefeitura. Além da parte burocrática, o processo de seleção passa por entrevista e visita dos assistentes sociais. Esses servidores vão até a atual residência da família concorrente, e conhecem a realidade dessa família, além de compreenderem as necessidades dos concorrentes.

Quanto aos valores pago pelos contemplados, os mesmos equivalem a 5% da renda ifnromada e variam conforme a mesma. Essas prestações estão entre R\$23,00 e R\$74,00 mensais, durante 10 anos. No decorrer deste período, as habitações não podem ser alugadas, doadas, cedidas ou vendidas.

Como podemos ver, o processo de seleção é bastante criterioso, porém interessante, por inserir os órgãos responsáveis na realidade dos beneficiários, onde há uma humização dos problemas, fazendo com que as famílias solicitantes, não sejam tratadas apenas como números. Segundo os agentes da prefeitura, percebe-se que essas famílias veem a possibilidade de moradia, como uma forma de adquirir a dignidade de sua família, visualizando esse processo de contemplação como uma espécie de recomeço.

5.1 Análise e compreensão da realidade vivenciada pelos moradores do Residencial Videiras

Com base nas entrevistas aplicadas, chegou-se ao resultado de que a renda média das famílias residentes do local é de R\$900,00, e o valor médio mensal pago pelos contemplados é de R\$45,00. Além disso, pode-se perceber as satisfações dos condôminos com o residencial.

Minha família morava às margens do Cadenas, e sempre que dava uma chuva mais forte, entrava água. Minha mulher e eu somos catadores e lixo, nossa renda mensal é de R\$1,000,00 para 5 pessoas. Quando fomos contemplados, foi uma grande alegria, pois nossos filhos teriam um teto e uma casinha confortável para passar a infância. (Morador nº 18).

Porém, pode – se perceber também, que em alguns quesitos, há uma insatisfação por parte dos moradores, que fizeram algumas queixas sobre a administração do residencial, voltando suas queixas para o síndico.

“Por ser um residencial fechado, tem alguns problemas em relação a barulho, e sossego, além de vagar de garagem. Outro problema é o barulho que as crianças fazem nas quadras, e por existirem alguns idosos, acaba gerando desavenças. Acredito que isso seja um problema mais voltado para conversa, do que para briga. Minha família está acostumada, pois sempre moramos em condomínios, mas não tínhamos nossa casa própria. Vimos nesse programa a chance de ter algo nosso”. (Morador nº 7).

Outro fator perguntado foi quanto à infra-estrutura do local, o grau de satisfação com as habitações que receberam, e segundo boa parte dos contemplados, não há reclamações. Apenas dois dos beneficiados, reclamaram em relação ao tamanho dos lotes, que não acomodam bem famílias maiores.

“O local é ótimo. Temos escola perto, transporte, além de segurança. Nossos filhos podem ir sozinhos para a escola. Gostamos muito também dos apartamentos, que foram entregues em ótimas condições, as famílias não precisaram fazer grandes modificações internas”. (Morador nº 37).

“Minha família é de 5 pessoas, como nosso apartamento só tem 2 quartos, nossos 3 filhos dividem o mesmo quarto. Acredito que os governantes deveriam pensar também nas famílias maiores, como a minha”. (Morador nº 23).

Com isso, percebe-se que a grande maioria dos moradores está extremamente satisfeita com as habitações recebidas. Boa parte dos moradores acreditam que esses programas auxiliam na estruturação da dignidade dos indivíduos, além de proporcionar uma qualidade de vida imensamente maior para suas famílias.

Nota-se, pelas entrevistas, que a população ali alocada, teve um incentivo em conseguir novos empregos. Segundo os próprios moradores, muitos se encontravam em situação de desemprego, e o “novo teto”, gerou a melhoria da qualidade de vida dessa população, que outrora residiam em locais inapropriados.

Além disso, como muitos moradores viviam em áreas de risco, ou com insalubridade, as condições de higiene e de habitação eram precárias. Isso ocasionava uma série de doenças e malefícios à saúde dessa população.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho, buscou analisar e compreender o processo de implantação do Residencial Videiras, conjunto habitacional implantado pelo programa do Governo Federal, Minha Casa Minha Vida. Além disso, teve como intuito verificar como os contemplados enxergam a oportunidade de moradia que lhes foi oferecida a partir deste projeto.

Ao se trabalhar no município Santa Maria, juntamente com o caso dos conjuntos habitacionais, conclui-se que todo trabalho realizado junto aos órgãos federais, estaduais e municipais, tem-se uma expressiva contribuição ao bem estar dessas famílias em questão. Onde, no momento em todas conseguiram atingir as expectativas exigidas pelos órgãos responsáveis e passar por todas as etapas realizadas ate o momento da contemplação, a satisfação dessas famílias é plausível e memorável. A implantação desses conjuntos habitacionais também permite a retirada dessas famílias de áreas de ricos e em outros casos, em áreas desumanas de morarias analisadas. Onde a mão de obra do Governo Federal, juntamente com todos os membros responsáveis por essas obras habitacionais não somente no município analisado, mas em todo território nacional, permite uma significante melhora de vida a inúmeros brasileiros.

No que diz respeito ao processo de construção adotado pelo Governo Federal e aos demais órgãos responsáveis, muito ainda deve ser melhorado e executado. O processo requerido para obter acesso ao direito de moradia nesses conjuntos habitacionais não é obviamente falho, existem grandes oportunidades de contemplação, mas ao referente estudo, acredita-se que melhorias expressivas podem ser adotadas para uma abrangência maior ao direito que essas famílias possuem a essas moradias populares.

Atualmente existem inúmeras obras espalhadas por varias regiões do país referentes a esses conjuntos habitacionais de moradia popular. Seu crescimento ocorre principalmente nos grandes centros urbanos, onde a aglomeração de população residente é maior. Neste sentido, a execução dessas obras é de grande valia, por conseguir de alguma maneira retirar e proporcionar moradias dignas a essas diversas famílias que obtêm o direito de residir nesses conjuntos habitacionais oferecidos pelo Governo Federal.

Enfatiza-se que essas famílias por meio do processo de seleção, adquirem documentos legais, onde a apropriação dessas moradias fica exclusivamente para os contemplados, não permitindo que o imóvel se torne fruto de renda a essas famílias, nem à apropriação ilegal. Essas exigências feitas pelos órgãos responsáveis tornam o ato de residir nesses conjuntos habitacionais tranqüilos e de qualidade aos diversos moradores.

7 REFERÊNCIAS

FEDOZZI, L. **Orçamento Participativo**: reflexões sobre a experiência de Porto Alegre. Porto Alegre: Tomo, 1999.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em: 5 out. 2015.

IBGE. **Sinopse do Censo Demográfico 2010, Rio Grande do Sul**. Disponível em: <www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=21&uf=43>. Acesso em: 5 out. 2015.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte. Nov. 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>>. Acesso em: 16 set. 2015.

Prefeitura Municipal de Santa Maria – **Escrítorio da Cidade**. Disponível em: <<http://www.escritoriодacidade.net.br>>. Acesso em: 21 set. 2015.

Prefeitura Municipal de Santa Maria – **Secretaria de Municipio de Desenvolvimento Social**. Disponível em: <https://www.santamaria.rs.gov.br/secao/processo_seletivo>. Acesso em: 21 set. 2015.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 7 ed. São Paulo: Contexto, 1997. (Coleção repensando a geografia)

SANTOS, C. N. F. V. **Novidades nos modos de Urbanização Brasileiros**. In Habitação em questão. 2 ed. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1981. 196p.

SUBSECRETARIA DE ESTADO DA ORDEM PÚBLICA E SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL. **Área de Risco**. Brasília, 2015. Disponível em: <<http://www.seops.df.gov.br/frentes-de-fiscalizacao/2012-08-21-17-01-06/area-de-risco.html>>. Acesso em 30 set 2015.