

Margaux Hildebrandt Vera

**“O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E AS REPERCUSSÕES NA
DINÂMICA SOCIOESPACIAL E SUA INSERÇÃO NO CONTEXTO URBANO
NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.”**

Dissertação de mestrado submetida ao programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, da Universidade Federal de Santa Catarina, para a obtenção do grau de Mestre em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. Orientadora: Dr^a. Profa. Maria Inês Sugai. Área de pesquisa: Planejamento Urbano, Gestão e Meio Ambiente.

Florianópolis, Março de 2014.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do Programa de Geração Automática da Biblioteca Universitária da UFSC.

Hildebrandt, Margaux

O Programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e sua inserção no contexto urbano na área conurbada de Florianópolis / Margaux Hildebrandt ; orientadora, Maria Inês Sugai - Florianópolis, SC, 2014. 256 p.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade.

Inclui referências

1. Arquitetura. 2. Habitação de Interesse Social. 3. Programa Minha Casa Minha Vida. 4. Dinâmicas Urbanas, Segregação Socioespacial. 5. Área conurbada de Florianópolis. I. Sugai, Maria Inês. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. III. Título.

“La ciudad es el intento más exitoso del ser humano de rehacer el mundo en el que vive de acuerdo con el deseo más íntimo de su corazón. Pero si la ciudad es el mundo que el ser humano ha creado, es también el mundo en el que a partir de ahora está condenado a vivir. Así pues, indirectamente y sin un sentido nítido de la naturaleza de su tarea, al hacer la ciudad, el ser humano se ha rehecho a sí mismo.”

Robert Park, 1967.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente ao governo brasileiro que, por intermédio da bolsa de estudos financiada pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), me deu a oportunidade de desenvolver a presente pesquisa. Agradeço também à Universidade Federal de Santa Catarina e ao programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Arquitetura e História da Cidade pelo apoio acadêmico permanente.

Este trabalho representa apenas parte de um interesse iniciado há vários anos e cujo desenvolvimento resulta nesta dissertação de mestrado. O cumprimento desta etapa se define, para mim, como o momento em que consigo perceber os resultados de um amadurecimento teórico na capacidade de problematizar, discorrer, discernir acerca da presente pesquisa.

Este percurso iniciou-se com a minha experiência de trabalho no Ministério de Habitação, no Peru, onde tive a oportunidade de ter contato com a problemática habitacional, em função da falta de moradia adequada nas comunidades carentes peruanas. Trabalhar com projetos de Habitação de Interesse Social gerava em mim satisfação e fascínio, mas confesso que nunca me senti satisfeita com os resultados. As dificuldades enfrentadas no percurso e as consequências e dinâmicas dos empreendimentos realizados deixavam em mim certa inquietação e perguntas acerca de fatos que só hoje, sob outra perspectiva, consigo enxergar. Foi essa a força da minha motivação para ir mais a fundo com a questão de Habitação de Interesse Social, a grande problemática habitacional que eu conheci no meu País e que envolve muitas cidades da América Latina e do mundo inteiro.

Agradeço e agradecerei infinitamente aos meus pais Rosário e Wilberth e à minha avô Aura, os quais sempre falaram que o melhor presente que os pais podem dar aos filhos é a sua profissão e os estudos. A eles devo a minha vida, os melhores aprendizados e a minha formação como arquiteta. Estas pessoas, ainda que distantes, sempre estiveram muito próximas, me apoiando incansavelmente nesta etapa, e significam para mim a fortaleza do meu esforço e dedicação.

Aos meus irmãos Mariell e Wilberth, por entenderem a minha ausência e distância. Acreditem, eu sinto muita falta de vocês!

Agradeço à Profa. Maria Inês Sugai que acreditou em mim e aceitou ser minha orientadora e amiga quando eu ainda estava longe, seu apoio significou a chave para tomar a decisão sobre empreender este percurso; obrigada pelas orientações, palavras de incentivo, paciência, dedicação e trabalho em equipe ao longo destes dois últimos anos.

Obrigada ao grupo de pesquisa Cidade e Sociedade, do Departamento de Geografia da UFSC, pela generosidade e acolhida dentro do grupo. Sem vocês não teria sido possível tantos dados e informações de campo que enriqueceram a minha pesquisa.

Aos membros da Banca de Defesa, por terem aceitado ler e julgar este trabalho, especialmente ao Prof. João Farias Rovati, que aceitou se deslocar de Porto Alegre até aqui, exclusivamente para apreciar esta dissertação.

Aos meus colegas e amigos do mestrado, pela acolhida, pelos momentos de alegria divididos juntos e por ouvirem minhas bobagens. Foi bom poder contar com vocês!

E, finalmente, quero agradecer a quem esteve perto de mim ao longo deste último ano; obrigada Fábio, por estudar comigo mesmo sendo final de semana, por me apoiar, por aguentar meu estresse, por fazer o possível para que tudo desse certo e, sobretudo, por me fazer sorrir sempre.

A todos vocês, a minha gratidão!

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo avaliar a implementação habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida na Área Conurbada de Florianópolis, no período 2009-2013, e as repercussões que vêm determinando na dinâmica socioespacial dos municípios conurbados.

Analisa-se as consequências e as repercussões que os empreendimentos habitacionais vêm determinando na consolidação do processo de segregação socioespacial e de periferização das moradias das camadas populares, assim como na reprodução das fortes desigualdades espaciais presentes nesse contexto conurbado. Utiliza-se, para tanto, de levantamentos empíricos e da caracterização das Habitações de Interesse Social produzidas na área conurbada de Florianópolis no período, da análise da localização dos empreendimentos habitacionais contratados e executados pelo PMCMV e da identificação dos mecanismos socioespaciais que vêm se desenvolvendo no seu entorno e no aglomerado intraurbano.

Esta investigação e os resultados apresentados demonstram-se fundamentais para a compreensão do papel do acesso à terra urbanizada e da localização central das HIS e, também, para o aperfeiçoamento das políticas públicas habitacionais, tendo em vista o anseio de se garantir o acesso à moradia qualificada e digna, o direito à vida urbana, a inclusão social e a redução das desigualdades socioespaciais.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de Interesse Social (HIS); Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); Segregação Socioespacial; Área conurbada de Florianópolis.

ABSTRACT

The main objective of the present study is evaluate the implementation of social housing produced by the "Minha Casa Minha Vida" Program in the Florianópolis conurbation area, in the period 2009-2013, and the impacts that have been determining the socio-spatial dynamics.

This work analyzes the consequences and repercussions that the projects have been determining in the consolidation of socio-spatial segregation process and in the expanding periphery of the lower classes housing as well as the reproduction of the strong spatial inequalities present in the conurbation context. Based on collective empirical research the characterization of social housing produced, the analysis of the location of housing projects contracted and executed and the identification the socio-spatial mechanisms that it has developed in their surroundings and in the intra urban agglomeration,

This research and the presented results are fundamental to understanding the role of access to urban land and the central location of the HIS, and also for the improvement of public housing policies, in view of the desire to ensure access to quality housing and dignity, the right to urban life, social inclusion and the reduction of socio-spatial inequalities.

KEY-WORDS: Social Housing, Minha Casa Minha Vida Program, Socio-spatial Segregation, Florianópolis conurbation área.

RESUMEN

Este estudio tiene como objetivo evaluar las intervenciones de vivienda social del programa "Minha Casa Minha Vida" en el área conurbada de Florianópolis y sus repercusiones en la dinámica socio-espacial.

Se analizarán las consecuencias e impactos en la consolidación del proceso de segregación socio-espacial y perifерización de la vivienda popular así como la reproducción de fuertes desigualdades espaciales presentes en el contexto conurbado. A través de la investigación empírica, la caracterización y el análisis de la ubicación de los proyectos contratados y ejecutados, identificaremos los mecanismos socio-espaciales desarrollados en sus entornos y en el aglomerado intraurbano;

Esta investigación y los presentes resultados son fundamentales, ya que ayudan a comprender el proceso para acceder a terrenos urbanizados y la importancia de una ubicación adecuada para el éxito de proyectos habitacionales, así como también para la mejora de las políticas de vivienda social, con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna, bien localizada que impulse la inclusión social y la reducción de las desigualdades socio-espaciales.

PALABRAS-CLAVE: Vivienda Social, Programa "Minha Casa Minha Vida", Segregación Socio-espacial, área conurbada de Florianópolis.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	17
CAPÍTULO I - A MORADIA NO BRASIL	27
1.1 Habitação de Interesse Social (HIS)	27
1.2 O Direito à habitação e o direito à cidade.....	29
1.3 O valor da terra.....	33
1.4 A segregação socioespacial no Brasil.....	37
1.5 Periferização.....	44
1.6 O espaço urbano e intraurbano.....	47
1.7 O déficit habitacional do Brasil.....	50
1.7.1 O Déficit habitacional e a população que recebe até 3 salários mínimos.....	53
1.7.2 A realidade da Região Sul.....	55
1.8 O Estado e a Habitação de Interesse Social.....	58
1.8.1 A Crise da Moradia e a População de Baixa Renda.....	58
1.8.2 O Banco Nacional de Habitação (BNH).....	64
1.8.3 A moradia popular no final do século XX.....	70
1.9 O Ministério das Cidades.....	72
1.10 O Programa Minha Casa Minha Vida.....	74
1.10.1 O Programa Minha Casa Minha Vida 2 (PMCMV-2).....	75
1.10.2 O Papel da Caixa Econômica Federal para o PMCMV.....	80
1.11. O papel dos municípios na implementação de Habitação de Interesse Social.....	82
1.11.1 O Estatuto da Cidade e os Planos Diretores Participativos.....	82
1.11.2 As Zonas Especiais de Interesse Social.....	85
1.11.3 O Cadastro Único e a Inserção social das famílias no PMCMV.....	87
1.12 Considerações finais do Capítulo I.....	89
CAPÍTULO II - PROBLEMATIZAÇÃO, O CASO DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.....	93
2.1 A área conurbada de Florianópolis.....	93
2.1.1 Caracterização do município de Florianópolis.....	95
2.1.2 Caracterização do município de São José.....	101

2.1.3	Caracterização do município de Palhoça.....	103
2.1.4	Caracterização do município de Biguaçu.....	105
2.2	Dinâmicas socioespaciais da área conurbada de Florianópolis.	107
2.2.1	Desigualdade e segregação socioespacial na área conurbada de Florianópolis.....	107
2.2.2	A construção civil e os processos de especulação imobiliária na área conurbada de Florianópolis.....	111
2.3	A Habitação de Interesse Social na área conurbada de Florianópolis, no final do século XX.....	115
2.4	Déficit Habitacional por município na área conurbada de Florianópolis.....	124
2.4.1	Déficit Habitacional de Florianópolis.....	125
2.4.2	Déficit Habitacional de Palhoça.....	128
2.4.3	Déficit Habitacional de São José.....	131
2.4.4	Déficit Habitacional de Biguaçu.....	132
2.5	A importância das Zonas Especiais de Interesse Social na área conurbada de Florianópolis.....	136
2.6	Considerações finais do Capítulo II	140
3.	CAPÍTULO III - O PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.....	145
3.1	O Programa Minha Casa Minha Vida em Santa Catarina.....	146
3.1.1.	As intervenções do PMCMV na Faixa 1 em Santa Catarina.....	148
3.2	Os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida na área conurbada de Florianópolis.....	149
3.2.1	Localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.....	151
3.2.2	Características Gerais das intervenções do PMCMV na Área Conurbada de Florianópolis.....	153
3.2.3	Empreendimentos do PMCMV por Municípios.....	155
3.2.3.1	Município de Florianópolis.....	155
3.2.3.2	Município de Palhoça.....	158
3.2.3.3	Município de Biguaçu.....	160
3.2.3.4	Município de São José.....	164
3.3	Os empreendimentos do PMCMV – Faixa 1, na área conurbada de Florianópolis.....	167

3.3.1	Localização dos Empreendimentos do PMCMV da Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis.....	332
3.4	Estudo de caso: C.H. Marlene Moreira Pierri - Palhoça.....	171
3.4.1	Características do empreendimento.....	171
3.4.2	Características da localização e do entorno.....	173
3.4.3	Características da população moradora.....	175
3.4.4	Locais de destino intraurbano da população moradora...177	
3.4.5	Inadimplência na taxa de condomínio.....	181
3.4.6	Problemática social dentro do conjunto habitacional.....	182
3.4.7	Origem dos moradores do empreendimento.....	183
3.4.8	Tipo de moradia de origem das famílias.....	185
3.4.9	Acesso a Serviços Públicos na moradia de origem.....	187
3.4.10	Material predominante construtivo da moradia de origem.....	189
3.5.	Conjunto Habitacional Residencial Saudade - Biguaçu.....	190
3.5.1	Características do empreendimento.....	190
3.5.2	Características da localização e do entorno.....	192
3.6.	Considerações finais do Capítulo III.....	195
4.	CAPÍTULO IV - DINÂMICAS DO PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.....	199
4.1	Dinâmicas do Mercado Imobiliário para a obtenção de terras nos empreendimentos do PMCMV na área de estudo.....	200
4.1.1.	Condicionantes principais para a escolha do terreno.....	200
4.1.2.	Setorização e valorização imobiliária dos empreendimentos do PMCMV.....	207
4.2	Repercussões socioespaciais do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.....	215
4.2.1.	Segregação socioespacial Ilha-Continente.....	215
4.2.2.	Processos de Periferização dos novos empreendimentos na área conurbada.....	219
4.2.3.	Dinâmicas urbanas e intraurbanas causadas pelos deslocamentos dos moradores do PMCMV.....	221
4.3.	Acesso à moradia da população de Baixa Renda.....	223
4.3.1.	Cadastro Único para acesso ao PMCMV.....	224
4.3.2.	Desequilíbrios socioeconômicos dentro da Faixa 1.....	226
4.3.3.	Reprodução de apartamentos em aluguel.....	227

4.4. Considerações finais do Capítulo IV.....	229
5. CAPÍTULO V - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	233
6. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	242
7. ANEXOS.....	252

LISTA DE SIGLAS

AIS.....	Área de Interesse Social
BID.....	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH.....	Banco Nacional de Habitação
CAD-Único...	Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal
CEF.....	Caixa Econômica Federal
COHAB.....	Companhia de Habitação Popular
CH	Conjunto Habitacional
FAR.....	Fundo de Arrendamento Residencial
FJP.....	Fundação João Pinheiro
HIS.....	Habitação de Interesse Social
IBGE.....	Instituto Brasileiro de Geografia e estatística
IPEA.....	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
MCIDADES...	Ministério das Cidades
MDS.....	Ministério de Desenvolvimento Social e Combate a Fome
ONU.....	Organização das Nações Unidas
PAC.....	Programa de Aceleração de Crescimento
PCHIS	Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social
PLHIS	Plano Local de Habitação de Interesse Social
PMCMV.....	Programa Minha Casa Minha Vida
PMHIS	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social
PNDU.....	Política Nacional de Desenvolvimento Urbano
PNH.....	Plano Nacional de Habitação
SM.....	Salários Mínimos
UH.....	Unidade Habitacional
ZEIS.....	Zona de Especial Interesse Social

LISTA DE FIGURAS

CAPÍTULO I

Figura 1 - Villas Operarias e Cortiços.....	61
Figura 2 - Habitacional do BNH em Fortaleza.....	67
Figura 3 - Empreendimentos do PMCMV no Brasil.....	78

CAPÍTULO II

Figura 4 - Área Conurbada de Florianópolis e Núcleos Urbanos.....	94
Figura 5 - Diferenciação da Concentração Habitacional na área conurbada de Florianópolis.....	110
Figura 6 - Conjunto Habitacional Chico Mendes em Florianópolis.....	123
Figura 7 - Assentamentos Subnormais e Ocupações Precárias no Município de Palhoça.....	129
Figura 8 - Assentamentos Informais de Biguaçu.....	135
Figura 9 - Localização das AEIS, AIS e Vazios Urbanos de Florianópolis.....	138

CAPÍTULO III

Figura 10 - Localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.....	152
Figura 11 - Localização dos empreendimentos do PMCMV - Município de Florianópolis.....	156
Figura 12 - Localização dos empreendimentos do PMCMV - Município de Biguaçu	159
Figura 13 - Localização dos empreendimentos do PMCMV - Município de Palhoça.....	161
Figura 14 - Exemplos de empreendimentos do PMCMV - Município de Palhoça.....	163
Figura 15 - Localização dos empreendimentos do PMCMV - Município de São José.....	165
Figura 16 Exemplos de empreendimentos do PMCMV - Município de São José	166
Figura 17 - Localização dos empreendimentos do PMCMV-Faixa 1 em relação ao núcleo urbano do Município.....	169
Figura 18 - Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri - Palhoça.....	172

Figura 19 - Análise do entorno do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri.....	174
Figura 20 - Imagens do entorno do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri.....	175
Figura 21 - Percurso de deslocamento dos ônibus Terminal- Empreendimento.....	179
Figura 22 - Origem das famílias do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri.....	184'
Figura 23 - Tipo de moradia de origem das famílias do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri.....	186'
Figura 24 - Acesso aos Serviços Públicos na Moradia de origem do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri	188'
Figura 25 - Residencial Saudade - Biguaçu.....	191
Figura 26 - Análise do entorno do Residencial Saudade - Biguaçu.....	193
Figura 27 - Imagens do entorno do Residencial Saudade.....	194

CAPÍTULO IV

Figura 28 - Mapa de zoneamento de Biguaçu e a identificação do terreno para PMCMV.....	204
Figura 29 - Vazios urbanos e o valor de terra de Biguaçu	206
Figura 30 - Concentração de empreendimentos do PMCMV por setores.....	208
Figura 31 - Bairro São Sebastião - Palhoça	210
Figura 32 - Empreendimentos habitacionais no Bairro São Sebastião - Palhoça	211
Figura 33 - Bairro Guarda do Cubatão, Palhoça.....	212
Figura 34 - Empreendimentos habitacionais no Bairro Guarda do Cubatão -Palhoça.....	213
Figura 35 - Concentração de população segundo a renda e a localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.....	216
Figura 36 - Casos de aluguel em empreendimentos do PMCMV	227

LISTA DE GRAFICOS

CAPÍTULO I

Gráfico 1 - Evolução da população residente na área conurbada de Florianópolis.....	99
Gráfico 2 - Renda das famílias do CAD-Único da Prefeitura de Florianópolis.....	126

CAPÍTULO III

Gráfico 3 - Atuação do PMCMV por faixas de renda, na área conurbada.....	152
Gráfico 4 - Carga Familiar do C.H. Marlene Moreira Pierri.....	176
Gráfico 5 - Deslocamento para o local de trabalho ou estudo.....	178
Gráfico 6 - Meio de transporte de deslocamento para trabalho ou estudo.....	178
Gráfico 7 - Material predominante em piso.....	189
Gráfico 8 - Material predominante na construção de paredes.....	189

LISTA DE TABELAS

CAPÍTULO I

Tabela 1 - Déficit Habitacional geral e por componentes 2007-201 ...	51
Tabela 2 - Distribuição percentual do Déficit Habitacional Urbano, por Faixas de renda média familiar mensal.....	54
Tabela 3 - Evolução da População Brasileira.....	58
Tabela 4 - Distribuição dos Municípios que possuíam loteamentos irregulares em Grandes Regiões no ano 1999.....	71
Tabela 5 - Contratação do PMCMV-2 - Posição: 30/08/2013.....	76
Tabela 6 - Obras e entregues PMCMV 1 e 2 - Posição: 30/08/2013.....	77

CAPÍTULO II

Tabela 7 - População no Âmbito Urbano e Rural da área conurbada de Florianópolis no período 1970 – 1980.....	98
Tabela 8 - População no Âmbito Urbano e Rural da área conurbada de Florianópolis no período 1991-2000.....	98
Tabela 9 - Unidades produzidas na Região Conurbada por Município e faixa de renda familiar.....	117
Tabela 10 - Empreendimentos Habitacionais produzidos pela COHAB/SC na área conurbada de Florianópolis.....	118
Tabela 11 - Estimativa do déficit habitacional quantitativo por distrito do Município de Florianópolis - Faixa 1.....	125
Tabela 12 - Estimativa da demanda demográfica por novas moradias em Florianópolis 2010-2028.....	127
Tabela 13 - Demanda Demográfica do Município de Palhoça segundo faixas de renda.....	130
Tabela 14 - Déficit habitacional dos assentamentos precários em São José.....	131
Tabela 15 - Estimativa do numero de domicílios e do déficit quantitativo de São José 2010 – 2025.....	132
Tabela 16 - Estratificação da demanda identificada de Biguaçu por faixa de renda.....	133
Tabela 17 - Bairros com maior incidência de famílias Registradas no CAD-Único de Biguaçu.....	134

Tabela 18 - Projeção de demanda total por novas moradias em Biguaçu até 2023.....	136
Tabela 19 - Sínteses das estimativas do déficit habitacional para Faixa 1, por Municípios.....	142

CAPÍTULO III

Tabela 20 - Andamento nacional do PMCMV-2 por faixas de renda em unidades habitacionais contratadas.....	147
Tabela 21 - PMCMV-2 Contratação em Santa Catarina	148
Tabela 22 - Contratação - Faixa 1 em Santa Catarina.....	149
Tabela 23 - Empreendimentos contratados do PMCMV segundo a fonte do Ministerio das Cidades-Dez.2012.....	150
Tabela 24 - Empreendimentos contratados do PMCMV atualizado em 26 Fev. 2014	150
Tabela 25 - Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de Florianópolis.....	155
Tabela 26 - Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de Biguaçu	158
Tabela 27 - Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de Palhoça.....	160
Tabela 28 - Lista de empreendimentos do PMCMV do Município de São José	164
Tabela 29 - Intervenções do PMCMV da Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis	167
Tabela 30 - Faixa Etária da população do C.H. Marlene Moreira Pierri.....	176
Tabela 31 - Inadimplentes do C.H. Marlene Moreira Pierri - Palhoça.....	181
Tabela 32 - Deslocamentos das Famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri.....	185
Tabela 33 - Acesso aos Serviços Públicos da Moradia de origem do C.H. Marlene Moreira Pierri.....	187

INTRODUÇÃO

O processo de empobrecimento, de favelização, de periferização e de informalidade habitacional no contexto mundial, e em especial nos países periféricos, evidenciam um grave déficit habitacional e também a sua estreita correlação com os problemas urbanos. O Brasil, em que pese à redução da pobreza ocorrida na última década e a implementação de recente política habitacional, ainda mantém alto índice de déficit habitacional que se dilata dramaticamente se forem incluídos os domicílios inadequados.

Pesquisas recentes do IPEA indicam que mais de 5,2 milhões de moradias precisariam ser construídas em todo o Brasil para acabar com o déficit habitacional, o que corresponderia a 8.53% de domicílios particulares permanentes do país (IPEA,2013). Em 2012, aproximadamente 74% do déficit habitacional era composto por famílias com renda de até três salários mínimos. Outras das características fundamentais que o IPEA aponta é que este déficit habitacional está situado majoritariamente nas áreas urbanas e nas grandes metrópoles, sendo que 85% do déficit habitacional é urbano.

Paradoxalmente no ano 2011, o Brasil foi elevado à posição de sexta maior economia do mundo, colocando-se à frente do Reino Unido, segundo estimativa do Fundo Monetário Internacional (FMI). Embora o país estivesse no topo do ranking quando considerado o tamanho das economias, o Brasil situava-se abaixo de outros países emergentes quando se compara o grau de igualdade social. Nas últimas décadas do século 20, o Brasil estava catalogado como um dos países mais desiguais do mundo segundo pesquisas feitas pelo Banco Mundial e a ONU. Já no ano de 2012, o índice GINI, que mede as desigualdades sociais, foi de 0,519 no Brasil segundo IPEA 2012 (quanto mais próximo de 1, maior a desigualdade). Embora este índice tenha melhorado nos últimos 10 anos, a desigualdade brasileira permanece entre as 10 mais altas do mundo e corresponde ao quarto país mais desigual de América Latina (IPEA, 2012). Esta grande desigualdade social se percebe claramente através da alta concentração de renda da população, no acesso à instrução e à saúde, na qualidade da habitação, na infraestrutura urbana, na periferização, entre outros aspectos. A

pobreza e a riqueza urbana que existem nas metrópoles repercute na distribuição da população no espaço urbano, evidenciada através da segregação socioespacial. A falta de planejamento no crescimento das cidades e suas áreas de expansão representam um desafio sério para o Estado e os municípios.

O problema do déficit habitacional e as condições de vida não podem ser analisados isolados de outros fatores, há toda uma conjuntura que provoca e que resulta na questão da moradia. No Brasil, esta relação apareceu com destaque a partir do processo de industrialização. No fim do século XIX, no Brasil, há uma conjunção de acontecimentos que influenciaram decisivamente a ampliação e a formação dos espaços urbanos no país. O fim da escravidão fez com que milhares de negros fossem desalojados nas cidades e no campo, determinando deslocamentos para as cidades. Concomitantemente, imigrantes europeus chegaram ao Brasil para trabalhar no campo e também na nascente indústria brasileira. Esses fatores provocaram o aumento da população nas cidades, especialmente em São Paulo e no Rio de Janeiro, fato que acarretou uma demanda por moradia, transporte e demais serviços urbanos, até então inédita (MARICATO, 1997).

No início do século XX até a década de 1930, diversas cidades brasileiras tiveram o problema da habitação, insalubridade, e superlotação de cortiços e construções precárias criados para alojar a força de trabalho migrante. Somente a partir do fim da década de 1930, quando a industrialização e a urbanização do país ganham novo impulso com a Revolução de 30, é que começa a se esboçar uma política para a habitação.

As consequências das dinâmicas impostas pelos programas de habitação de Interesse Social de anos passados ainda são percebidas nas cidades e na população. O Banco Nacional de Habitação foi uma instituição pública que no período de 1964 até 1986 se voltou ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários. O BNH financiou cerca de 25% das novas moradias construídas no país no período, sendo que apenas 3% deste total foram destinados para famílias com rendimentos situados entre 4 a 5 salários mínimos. O BNH teve, de fato, uma Política Nacional de Habitação ativa, por outro lado ele estabeleceu uma dinâmica negativa de estruturação das cidades, ao

incentivar um rápido processo de periferização, de diferenciação espacial e de segregação social.

O modelo de financiamento habitacional adotado no Brasil, a partir de 1966, se encarregou da criação de instrumentos de captação de poupanças privadas, mas segundo Cardoso e Aragão, “o efeito combinado da política recessiva adotada pelo governo militar e a da inflação elevada do início da década de 80, causando aprofundamento da inadimplência dos financiamentos concedidos pelo sistema” (Cardoso e Aragão, 2013, p.17).

Entre 1986 e 1994 vários órgãos se sucederam na gestão da política habitacional do governo federal, como evidência da forte instabilidade política e institucional que se estendeu até a criação do Ministério das Cidades, em 2003.

Nos primeiros anos deste século, abriram-se novas expectativas para a institucionalização da política habitacional, que tiveram seus antecedentes em concepções que vinham sendo debatidas por técnicos, acadêmicos e militantes dos movimentos sociais no âmbito do Fórum Nacional da Reforma Urbana. Em 2003 foi criado o Ministério das Cidades, que passa a ser o órgão responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano e, dentro dela, a Política Setorial de Habitação.

Em 2005, foi aprovado o projeto de lei de criação do fundo de moradia, denominado então de Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). “A criação do FNHIS marca um momento inovador na política habitacional, em que se manifesta um compromisso do governo federal em subsidiar a produção de moradias para as camadas de baixa renda” (Cardoso e Aragão, 2013, p.31).

O Programa Minha Casa Minha Vida é o resultado de uma grande luta pelos direitos de moradia digna. Desde a sua criação no ano 2009, é o Programa federal de Habitação de Interesse Social de maior importância. Administrado pela Caixa Econômica Federal o PMCMV desenvolve-se em parceria com estados, municípios e empresas privadas de construção civil. A distribuição das habitações foi determinada a partir da composição do déficit por unidades da federação, segundo o estudo da FJP (2006) realizado com base em dados do Censo Demográfico de 2000. No ano 2011 o PMCMV-2 pretende construir 2.400.000 UH até o ano de 2014, situando a maior

parte de suas intervenções na Faixa 1 (Web site do Ministério das Cidades, acesso 14 nov. 2013).

Após várias décadas de desenvolvimento econômico, o governo brasileiro nunca tinha investido tanto dinheiro em subsídios habitacionais. Considera-se que o PMCMV é um grande avanço para a política habitacional brasileira, já que até 30 de agosto de 2013, o Programa tinha dotado de moradia a 1.386.181 famílias e tem contratado 2.977.073 unidades habitacionais em todo o território brasileiro (CEF, Dados apresentados no III Seminário Catarinense de HIS pela Sra. Evaniza Rodrigues). Mas também, o PMCMV vem sendo prejudicial para a configuração do espaço urbano nas cidades, já que segundo autores e pesquisadores como Maricato(2012), Witaker(2012), Cardoso(2013) é produtor de uma clara exclusão socioespacial das camadas de baixa renda e impossibilita a estruturação de um tecido urbano homogêneo.

A área conurbada de Florianópolis está constituída pelos municípios de Palhoça, Biguaçu, São José e Florianópolis; segundo Villaça “[...] o processo de conurbação ocorre quando uma cidade passa a absorver núcleos urbanos localizados à sua volta, pertençam ou não a outros municípios” (Villaça, 2001 [1998] p.51). No caso da área conurbada de Florianópolis, a cidade maior é Florianópolis e os três primeiros municípios mencionados, embora tenham uma organização político-administrativa autônoma, representam áreas de desenvolvimento e expansão territorial e além de representar uma porta de entrada a Florianópolis, estão envolvidas diretamente na sua dinâmica. Este forte vínculo econômico e social vem criando altos níveis na especulação imobiliária de terra e também fortes problemas de deslocamento da população.

As dinâmicas socioespaciais vinculadas à área conurbada de Florianópolis formam parte de um processo histórico, desde o início da povoação que se originou na Ilha de Santa Catarina, atual Florianópolis até hoje com a forte participação da construção civil nos 4 municípios da conurbação.

O PMCMV registrou no período entre janeiro/2009 a dezembro/2012, 50 empreendimentos na área conurbada, 48 deles estão localizados na área periférica de Biguaçu, Palhoça e São José. Desde a

criação do PMCMV, o município de Florianópolis não registra nenhum empreendimento para a população mais carente.

Por que existem poucas intervenções do PMCMV da Faixa 1 dentro do município de Florianópolis? Segundo INFOSOLO 2007, existem 61 assentamentos precários os quais contem 13.100 moradias nesse município. Isso quer dizer que existe uma demanda de moradia para famílias que ganham abaixo de 3 salários mínimos, mais esta não está sendo atendida.

Este trabalho tem como objetivo de estudo, compreender as condições de produção de habitação de interesse social direcionadas à população que recebe de 0 a 3 salários mínimos, produzida pelo PMCMV na Área Conurbada de Florianópolis, conhecer e identificar os mecanismos socioespaciais que ele vem desenvolvendo, assim como entender as dinâmicas urbanas que os empreendimentos geram no seu entorno local.

Estrutura da dissertação e dos capítulos:

Para o alcance do objetivo, a dissertação apresenta-se estruturada em quatro capítulos, além das considerações finais do trabalho.

Em um primeiro momento, busca-se o entendimento teórico acerca da problemática que envolve a pesquisa de um modo geral. Este entendimento partiu da análise das referências bibliográficas utilizadas com o objetivo de traçar um quadro que permita compreender o desafio atual que o governo enfrenta. Além disso, examina-se historicamente as mais significativas ações governamentais desenvolvidas para tratar a questão habitacional, debate-se os conceitos de Habitação de Interesse Social, Segregação Socioespacial, o sentido do valor da terra urbana e o papel dos agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano.

No primeiro Capítulo também discorre-se sobre as causas do crescimento acelerado de déficit habitacional, dos processos de assentamentos urbanos irregulares, assim como a implantação do Ministério das Cidades e a formulação do PMCMV.

No segundo Capítulo desse trabalho busca-se caracterizar a área de estudo, onde analisa-se historicamente a área conurbada de Florianópolis, desde o seu processo de formação social e ocupação

espacial, assim como sua população e o seu desenvolvimento urbano. Complementou-se esta parte estudando as dinâmicas socioespaciais produzidas ao longo do tempo e suas consequências que serão discutidas segundo vários autores e pesquisadores. Serão percorridos rapidamente os projetos habitacionais emblemáticos da COHAB/SC no início das suas intervenções em Florianópolis, visando ressaltar as suas localizações no espaço urbano.

Além disso, são averiguados os Planos Municipais de Habitação de Interesse Social das Prefeituras da área conurbada de Florianópolis, identificando o déficit habitacional por município, e as suas posições referentes às Zonas Especiais de Interesse Social e outros instrumentos básicos para orientar o desenvolvimento e o ordenamento da expansão urbana.

O Capítulo 3 foi produzido com o objetivo de analisar a distribuição espacial dos investimentos em habitação realizados pelo PMCMV na área conurbada de Florianópolis. Também se apresenta uma breve descrição do PMCMV no estado de Santa Catarina, o que servirá de marco para situar e comparar os resultados do Programa em relação aos outros estados do Brasil. São analisados os empreendimentos do PMCMV nos 4 municípios da área conurbada segundo as faixas de renda onde ele tem atuação, assinalando as características e as peculiaridades mais relevantes das intervenções. Apresentam-se também mapas com as localizações dos empreendimentos por município, através dos quais pretende-se espacializar a atuação do Programa o que ajudará a um melhor entendimento das dinâmicas socioespaciais.

Além disso, no capítulo 3 colocou-se o foco de estudo nos empreendimentos para as famílias que recebem de 0 a 3 salários mínimos mensais, estudando-se como são as características da habitação que o Programa subsidia para estas famílias e como é a inserção destes projetos nas áreas onde se localizam. Se desenvolveu como estudo de caso, o conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri, localizado no Município de Palhoça por ser o primeiro e o único construído e habitado no momento da realização da presente pesquisa.

Finalmente, o Capítulo 4 corresponde à análise dos resultados da pesquisa de campo e das entrevistas realizadas com os agentes ou atores sociais do espaço que atuam no processo do PMCMV. Onde se

identificaram quais são as dinâmicas do mercado imobiliário para a obtenção de terras, quais são as condicionantes das construtoras e incorporadoras que intervêm com projetos de Habitação de Interesse Social no momento da escolha de um terreno, a dinâmica do processo de valorização imobiliária do entorno dos empreendimentos do PMCMV, assim como a reprodução de apartamentos em aluguel.

Este Capítulo, trata ainda das repercussões que os empreendimentos do PMCMV vêm gerando na área conurbada de Florianópolis. Avalia-se o papel que a localização dos empreendimentos desempenham na consolidação do processo de segregação Ilha-Continente. Assinalam-se, ainda, as repercussões e as consequências da periferação dos empreendimentos e a sua forte concentração por setores na Área Conurbada.

Procedimentos metodológicos:

Metodologicamente, a pesquisa compõe-se de uma série de etapas, nas quais se buscou subsídios necessários para a sua execução e teve coleta de dados dividida em duas etapas: (1) A primeira etapa compreende uma revisão bibliográfica, onde o objetivo foi conhecer a literatura pertinente e ressaltar os subsídios teóricos que serviram de base para a análise da questão habitacional ao longo deste trabalho.

Sendo assim, se realizou a leitura e a análise da bibliografia relacionada com o tema da cidade, habitação de interesse social, segregação socioespacial, pobreza urbana, evolução do processo histórico da HIS no Brasil e o processo no caso específico de Florianópolis. Assim como também se fez o levantamento das legislações que envolvem as políticas Habitacionais do Brasil como o Estatuto das Cidades, os Planos Diretores, regulamentação do Programa Minha Casa Minha Vida, assim como as políticas municipais de habitação como o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social de Santa Catarina, o Plano Diretor Participativo, o Plano de Habitação de Interesse social, etc.

(2) Na segunda etapa, nos adentramos numa investigação empírica ou coleta de dados primários. Nesta etapa se realizou o levantamento de dados locais e coleta de informação a partir do estudo de caso. A pesquisa empírica se desenvolveu em várias partes:

1. Primeiro ocorreram visitas feitas às comunidades da área conurbada, visitaram-se comunidades como Ponta do Leal, Morro da Cruz e Villa Santa Rosa em Florianópolis e Frei Damião em Palhoça. Também se visitou empreendimentos habitacionais da COHAB/SC como Chico Mendes e Conjunto Habitacional Panorama. Assim também, se visitou as áreas nobres dos municípios, o que nos permitiu conhecer de perto as diferentes configurações espaciais na área de estudo.
2. Num segundo momento se realizaram visitas técnicas aos empreendimentos de MCMV. Juntamente com os pesquisadores do laboratório Cidade Sociedade, visitou-se 22 empreendimentos habitacionais, sendo 6 no município de São José, 12 no município de Palhoça e 4 no município de Biguaçu. Estes empreendimentos foram estudados desde o ponto de vista da qualidade urbana do entorno onde se conseguiu conhecer as características de localização dos empreendimentos. Depois de cada saída a campo, se fizeram reuniões para identificar as características e particularidades mais ressaltantes dos empreendimentos, assim como para sua localização no mapa.
3. Num terceiro momento, se centrou na análise e na coleta de dados vinculada ao conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri em Palhoça, por ser o pioneiro dos empreendimentos orientados para a Faixa 1 do PMCMV. Neste empreendimento, se realizaram várias visitas técnicas, sendo as primeiras somente de aproximação e reconhecimento do espaço e o entorno onde ele está inserido. Nas visitas subseqüentes, se conseguiu entrevistar 20 chefes de famílias moradoras do conjunto e se realizou a aplicação de um questionário com perguntas sobre as dinâmicas urbanas desenvolvidas por eles. (Ver questionário no Anexo 1).
4. Com o fim de conhecer a origem de moradia das famílias que hoje habitam no conjunto Marlene Moreira Pierri, se trabalhou dentro da Prefeitura de Palhoça – Secretaria de Habitação, onde se teve acesso aos cadastros físicos das famílias que agora moram no empreendimento. Realizou-se a sistematização dos documentos para conhecer os dados sobre moradia de origem, os mesmos que foram tabulados e trabalhados para serem desenvolvidos na presente dissertação.

Além disso, parte das informações que será apresentada no capítulo 4 é fruto de dados extraídos nas reuniões e entrevistas aos órgãos envolvidos nesta pesquisa os quais se consideram como informações parciais. A pesquisadora se baseou nestas entrevistas para descrever os processos mais relevantes achados em função do PMCMV na área conurbada de Florianópolis, a partir das informações das instituições vinculadas como a CEF, municípios e construtoras. Se delineará as condicionantes para a escolha do terreno e as condições onde esta moradia é constituída. As entrevistas seguiram um roteiro pré-estabelecido, priorizando perguntas que se consideraram importantes, mas com a liberdade de poder elaborar novas perguntas que tornarem as respostas mais completas, se realizaram as seguintes entrevistas:

- Entrevista a funcionários da Caixa Econômica Federal - Setor de Crédito Imobiliário, HIS e Assistência técnica por municípios;
- Entrevista a funcionários da Secretaria de Habitação da prefeitura de Palhoça, Secretário Fabio Martins e Assistente Social Bianca Leandro Luiz;
- Realizou-se entrevista ao senhor Virgílio Carlos Ramos e a Engenheira Taise Ramos, responsáveis técnicos da Parceria Construtora e Incorporadora Ltda., empresa que constrói os empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 em Palhoça e Biguaçu.
- Entrevista com a síndica do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri, Sra. Simone Lopez e a assistente social Rosane C. Pereira.

Com relação aos empreendimentos do PMCMV na área conurbada, devemos fazer um alerta. As tabelas contendo as relações de empreendimentos do PMCMV apresentados no capítulo III da presente dissertação, correspondem à base de dados oficial do PMCMV da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, atualizada até o 31 de dezembro de 2012. Posteriormente e no período de andamento desta pesquisa, se obtiveram mais informações sobre empreendimentos contratados novos. Estes dados parciais se confirmaram mediante entrevistas ou ligações aos órgãos envolvidos. Assim, os empreendimentos localizados nos mapas, não representam a totalidade dos objetos existentes contratados na área conurbada até o

fechamento desta pesquisa em fevereiro de 2014, mais sim correspondem aos empreendimentos que tivemos informação e acesso.

CAPÍTULO I

A MORADIA NO BRASIL

O objetivo do Capítulo I é conhecer a literatura pertinente e ressaltar os subsídios teóricos que servirão de base para a análise da questão habitacional ao longo deste trabalho, se debaterão os conceitos de Habitação de Interesse Social, Segregação Socioespacial, o sentido do valor da terra urbana e o papel dos agentes ou atores sociais envolvidos no espaço urbano, assim como o conceito de periferização, espaço urbano e intraurbano.

Na segunda parte que atinge a questão do déficit habitacional, se explicarão a metodologia adotada pela Fundação João Pinheiro (FJP), os componentes e as dimensões do déficit habitacional no Brasil, assim como a localização dele segundo a faixa de renda, aproximando os exemplos nas cidades da região Sul. Também, se fornecerão uma base histórica e contextual para ajudar a entender a trajetória da política habitacional, bem como se assinalarão o processo de constituição do problema habitacional. Observaremos historicamente os acontecimentos mais importantes que o governo brasileiro desenvolveu para tratar a questão habitacional. Também, serão descritas quais foram às causas do crescimento acelerado, como aconteceram os processos de assentamentos urbanos irregulares no Brasil.

Finalmente, serão abordadas as questões na implantação do Ministério das Cidades e a formulação das políticas habitacionais atuais, aprofundando a análise no Programa Minha Casa Minha Vida e sua atuação no território brasileiro, e a importância do papel dos municípios no processo para a implementação de habitação de interesse social, ressaltando observações feitas por autores e pesquisadores do Programa.

1.1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

Uma das necessidades básicas do homem é a proteção e o abrigo, o homem precisa se proteger das inclemências do tempo e do

clima para sobreviver, o homem também precisa relacionar-se com as pessoas do seu entorno, desenvolver-se e criar vínculos dentro de um determinado espaço. Nesse sentido, sendo a habitação uma necessidade básica do homem ela é também um direito, e o meio ambiente é onde se criam os vínculos necessários para por em prática este direito.

Moradia adequada é mais do que um teto sobre a cabeça. Também significa privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança da posse; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequados; infraestrutura básica adequada, como equipamentos de água, esgoto e coleta de lixo; qualidade ambiental e fatores relacionados à saúde apropriados; bem como localização adequada e acessível ao trabalho e outros equipamentos básicos; e tudo isso deve estar disponível a custos acessíveis (ONU-HABITAT, 2003).

O termo Habitação de Interesse Social (HIS) define uma série de soluções de moradia voltada à população de baixa renda. O termo vem sendo utilizado pelas instituições governamentais, desde a criação do Banco Nacional de Habitação nos anos 60 até hoje. Hoje em dia o Ministério das Cidades usa o termo para definição de suas políticas e diretrizes equivalentes à questão habitacional, e no mesmo sentido, o termo tem prevalecido nos estudos e pesquisas sobre moradia e gestão habitacional em todo o território brasileiro.

A HIS se estabelece na Constituição de 1988, vigente até hoje, como um apoio para melhorar a qualidade de habitar para a população de baixa renda, sendo este apoio promovido pela função social do solo urbano, que prioriza a construção de HIS em áreas subutilizadas, não edificadas ou utilizadas. A HIS, pode se sustentar de fundos públicos, mediante programas do governo como Minha Casa Minha vida ou pode se sustentar de fundos privados como é o caso da intervenção de algumas ONGs.

Outro termo relativamente próximo é Habitação Popular, termo este mais genérico que envolve todas as soluções destinadas ao atendimento de necessidades habitacionais, podendo resultar de um processo de autoconstrução, de programa social governamental, etc. e depende das condições gerais envolvidas no meio.

A habitação popular não deve ser entendida meramente como um produto e sim como um processo, com uma dimensão física, mas também como resultado de um processo complexo de produção com determinantes políticos, sociais, econômicos, jurídicos, ecológicos e tecnológicos. Este entendimento é fundamental se quisermos perseguir a solução do problema habitacional com todas as suas dificuldades e condições de contorno (ABIKO, 1995).

Como assinala Abiko (1995), a construção de uma HIS deve ser vista como um processo complexo, o êxito dela, dependerá de várias determinantes. Uma HIS, não pode ser vista como um objeto arquitetônico somente, ou como um empreendimento que vai render lucro econômico, mas sim como uma oportunidade para o ordenamento homogêneo da cidade, e a inclusão social de diferentes classes econômicas. Assim mesmo, considera-se que ao edificar uma casa, além de importar sua forma e seu tamanho; interessa também, sua localização, vizinhança, o acesso aos serviços e comércio, as distâncias aos locais de emprego ou estudo, etc. Compreende-se que a integração da habitação ao espaço urbano é fator essencial para o desenvolvimento local. Nesse sentido, a localização deve ser entendida de forma estratégica e proporcionar o acesso da população às oportunidades que a cidade pode oferecer.

1.2 O DIREITO À HABITAÇÃO E O DIREITO À CIDADE

Já que a moradia é uma necessidade básica do homem, ela deve ser de fato um direito de todos os seres humanos, independentemente de raça, sexo, nacionalidade, etnia, idioma, religião ou qualquer outra

condição. A Declaração Universal dos Direitos Humanos reforça este pensamento no seu artigo 25: “Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família, saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais [...]” (ONU, 1948).

No mesmo sentido, a Política Nacional de Habitação elaborada pelo Ministério das Cidades no ano 2004, menciona como um dos seus princípios fundamentais de regimento o direito a moradia como direito fundamental de destaque. As questões relativas à cidade e à realidade urbana não são plenamente conhecidas e reconhecidas; ainda não assumiram politicamente a importância e o significado que têm no pensamento e na prática. A institucionalização jurídica do direito à cidade somente se justifica na perspectiva da função social da propriedade, ou seja, este é o princípio que define o direito à cidade em termos legais no Brasil.

O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações, colocando os direitos humanos mais próximos do centro das preocupações de nossas cidades; moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais [...] (MCIDADES, 2004).

Segundo o conceito formulado por Henri Lefebvre (2008 [1968]), o direito à cidade não se refere ao direito a uma vida melhor e mais digna na cidade capitalista, mas sim a uma vida urbana, transformada e renovada, em uma sociedade, por sua vez, muito diferente, onde a lógica de produção do espaço urbano esteja subordinada ao valor de uso e não ao valor de troca. Esta discussão proposta por Lefebvre nos remete a reforma urbanística promovida em Paris entre 1853 e 1870 pelo Barão Georges Haussmann, reforma que remodelou radicalmente o espaço urbano e expulsou para os subúrbios os trabalhadores, destituindo-os da vida urbana, e da possibilidade de vivenciar e experimentar a cidade. Neste contexto, Lefebvre afirma que o direito a

cidade e a moradia é o direito de se disputar outras formas de apropriação do espaço urbano que subordinem a lógica mercantil às necessidades e desejos da maioria dos seus usuários e que reafirmem a cidade como força geradora de conflito social.

[...] à vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e de trocas, aos ritmos de vida e empregos do tempo que permitem o uso pleno e inteiro desses momentos e locais etc. [...]. A proclamação e a realização da vida urbana como reino do uso (da troca e do encontro separados do valor de troca) exigem o domínio econômico (do valor de troca, do mercado e da mercadoria) [...] (LEFEBVRE, [1968] 2008, p. 139).

Por que essas questões assinaladas por Lefebvre tem concepção de conflito para a cidade? Segundo ele, no sistema urbano se exerce a ação de conflitos específicos entre o valor de uso e valor de troca, entre a mobilização da riqueza e o investimento improdutivo na cidade.

[...] a cidade e a realidade urbana dependem do “valor de uso”. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso (LEFEBVRE, [1968] 2008 p. 14; grifos do autor).

Graças ao remanejamento espacial acontecido em Paris, assinalado por Lefebvre, se subordinou gradualmente a lógica e ao ritmo capitalista de produção do espaço. A especulação imobiliária desempenhou papel fundamental nesse cenário ao atuar em favor da crescente mercantilização do solo, e assim, em lugar das relações de valor de uso, relações de valor de troca passam a prevalecer.

Segundo os estudos de Ricardo Farret em 1985, existem dois paradigmas na estruturação do espaço residencial intraurbano, o paradigma do “equilíbrio” e o paradigma do “conflito”. O paradigma do

equilíbrio é definido pelo funcionamento de um mercado imobiliário livre, neutro e perfeito, e pela ação equidistante do Estado em relação aos agentes envolvidos.

Já no paradigma do conflito, realidade mais próxima nas cidades capitalistas, Farret (1985), explica a estruturação do espaço urbano pelo lado da oferta, enfatizando as noções de desequilíbrio, funcionamento imperfeito do mercado, interesses e conflitos sociais, questionando até mesmo a suposta equidistância do Estado em relação aos agentes envolvidos no processo.

O mercado imobiliário seria dominado pelos interesses de grupos e classes, em vez dos consumidores individuais; o Estado não teria o papel de um árbitro neutro e passivo, mais pelo contrario, seria um ativo agente. Nesta perspectiva, portanto, o espaço perde o caráter passivo diante dos processos sociais de modo que a sua apropriação fica sujeita aos conflitos e barreiras que caracterizam a alocação do produto social (FARRET, 1985, p. 81-82).

Os conflitos no espaço residencial intraurbano, assinalados por Farret, colocam em questão o assinalado sobre o direito a moradia na constituição brasileira, por mais que ela especifique que o Estado tem a obrigação de garantir o direito à moradia para a população sem distinção, o Estado está dominado pelos grupos, classes e mercado imobiliário, neste sentido a habitação perde o caráter social.

Existem então diferenças de classes sociais, diferenças de localização, diferenças espaciais e diferenças de preço do imóvel, conflitos muito grandes vinculados ao preço do solo, e a habitação sendo um direito, está vinculada a este tipo de conflitos, o que faz de certa forma, difícil à localização de empreendimentos de Habitação de Interesse Social na cidade e difícil à possibilidade de exercer o direito para todos de uma forma homogênea.

1.3 O VALOR DA TERRA

No desenvolvimento do capitalismo se deu um longo processo de transformação na propriedade, criou a moderna propriedade fundiária, que como se mencionou linhas adiante, transformou um bem (a terra) que era essencialmente valor de uso, em algo com valor de troca.

Quando a industrialização vai começar, com a preeminência da burguesia específica (os empresários), a riqueza já deixou de ser principalmente imobiliária. A produção agrícola não é mais predominante, nem a propriedade da terra. As terras escapam aos feudais e passam para as mãos dos capitalistas urbanos enriquecidos pelo comércio, pelo banco, pela usura. (LEFEBVRE, [1968] 2008 p.12).

Mas, contrariamente aos produtos do capital que saem da produção industrial como mercadorias, um terreno para adquirir preço ou dar retorno como renda, não tem nenhuma necessidade social de ser vendido. A moradia constitui no sistema capitalista, uma mercadoria, mas ela é um bem material diferente dos outros que as pessoas possam comprar, já que ela está ligada a um espaço, está ligada a terra. Uma mercadoria qualquer pode ser reproduzida ou fabricada aos milhares, mas a terra não, cada pedaço dela possui características singulares que não podem se reproduzir de forma igual. Um proprietário detém sempre um monopólio sobre um pedaço de terreno, por menor que seja ele. É isto que torna a propriedade da terra tão valiosa para seu possuidor.

Por estas características, o acesso a este bem é restrito para uma boa parte da população. Villaça afirma que:

A casa, entretanto, é uma mercadoria especial. Normalmente o capitalismo não tem possibilidades de oferecer a todos os membros da sociedade as mercadorias que ele tem condições de produzir e que os consumidores teriam condições de consumir (VILLAÇA, 1986, p. 6).

Nesse sentido, a habitação não pode ser substituída do local, o preço dela varia de acordo com a sua localização na cidade, não se limita a casa, sua forma e seu tamanho; interessam também, sua localização, sua vizinhança, os serviços, o comércio próximo, as distâncias aos locais de emprego, etc.

Nas cidades mais importantes do Brasil do século XIX, tradicionalmente, as áreas centrais foram reservadas aos mais poderosos. Segundo Villaça (2001 [1998]), o controle do Estado sobre o espaço se dá através de três mecanismos: O primeiro é a localização dos aparelhos do Estado, ele mostra nos seus estudos que tais aparelhos seguem os percursos territoriais das camadas de mais alta renda. O segundo mecanismo é a produção da infraestrutura urbana, como vias de transporte, melhoramentos públicos, projetos imobiliários que revalorizam o solo. E finalmente o Estado atua através da legislação urbanística favorecendo a burguesia, enquanto a maioria dos loteamentos e edificações realizados para as camadas populares estão impossibilitados pelas leis do mercado de obedecer à legislação urbanística.

Villaça apontava que a partir da década de 20, no Brasil, as casas e apartamentos, os lotes, integrados a loteamentos, vêm sendo produzidos de maneira crescente como mercadorias, cuja escolha da sua localização esta vinculada as atividades urbanas, vias de acesso e transporte público, assim como também a estabelecimentos do entorno como supermercados, escritórios, shoppings, outras residências, etc.

As atividades econômicas (abrigadas em lojas, fábricas ou escritórios), procuram a localização que maximiza o lucro, e as residências a localização que maximiza a relação satisfação/custos com a casa. Os Códigos Urbanísticos pretendem, portanto, regulamentar a produção e a comercialização de produtos imobiliários, as quais se dão segundo as leis do mercado (VILLAÇA, 1986, p. 18).

Já no final do século XX, Corrêa se refere que a aquisição de uma casa, sua localização e tudo o que ela envolve, dependerá da

capacidade que cada indivíduo ou grupo social têm em pagar pela residência que ocupa, isso quer dizer que a escolha da moradia e o espaço dependerão dos aspectos socioeconômicos do público consumidor e da renda que ele ganha.

São estes grupos, para os quais há um diferencial de renda, que vão se localizar no espaço urbano, e para isto se defrontam com o problema do como e onde morar. Tendo em vista que a habitação constitui, no sistema capitalista, uma mercadoria especial, que depende de outra mercadoria, a terra, também sujeita aos mecanismos de mercado, [...] diferentes soluções tem sido encontradas para se ter acesso à residência: cortiços, favelas, [...] são exemplos de soluções espontâneas, enquanto os conjuntos habitacionais construídos pelo governo constituem a aparente solução oficial (CORRÊA, 1997, p. 132-133).

O espaço urbano segundo Lobato Corrêa, em termos gerais, é o conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão (Corrêa, 2005). Para este autor, o espaço urbano é produzido, modelado, modificado e caracterizado pelos agentes ou atores sociais, e tais agentes estão em cada parte do espaço, e são responsáveis por organizar e reorganizar a cidade, e são os seguintes:

- Os proprietários dos meios de produção, grandes proprietários industriais e comerciais que “[...] são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço [...]. A terra urbana tem assim, em princípio, um duplo papel: o de dar suporte e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos as atividades”;
- Os proprietários fundiários, proprietários de terras que “estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra

urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural” e, portanto, ajudam a produzir o espaço urbano;

- Os promotores imobiliários, que seriam um conjunto de agentes que realizam parcial ou total, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e a sua comercialização. “A localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades”;
- O Estado, que atua diretamente como grande indústria, possui desde a função de grande consumidor de espaço e de localizações específicas, regulador e também produtor deste espaço. “[...] O estado capitalista cria mecanismos que levam a segregação residencial e a sua retificação”;
- Os grupos sociais excluídos, por não possuírem renda suficiente para o aluguel de uma habitação decente, ou para a sua aquisição, são forçados a viver em lugares com pouco ou nenhum serviço básico ofertado e vivem em constante reivindicação frente ao Estado para a construção de conjuntos habitacionais. “É na produção de favela, em terrenos públicos ou privados invadidos que os grupos sociais excluídos tornam-se efetivamente agentes modeladores produzindo seu próprio espaço [...]”.

Pode-se destacar que o Estado é o agente mais importante, pois ele age em duas frentes no desafio de controlar o valor da terra: como agente regulador, oferecendo políticas e regulamentações legais de controle das ações dos demais atores sociais na produção do espaço urbano; e como consumidor e incorporador, através da produção de projetos imobiliários diversos (CORRÊA, 2005).

Veremos no transcurso do estudo que os processos causados pelos investimentos de habitação de interesse social do Estado, na maioria das vezes, não foram capazes de contribuir para harmonizar as diferenças e os conflitos e garantir um maior equilíbrio no valor e uso da terra e a estruturação do espaço urbano, porém, eles trazem consequências espaciais como a segregação, a periferização, etc.

Na produção do espaço urbano, para o âmbito da HIS, os promotores imobiliários tem tomado muito protagonismo, eles atuam

com recursos públicos no âmbito da iniciativa privada, tendo desde pequenos incorporadores até capitais que operam em larga escala. Maria Sposito destaca como exemplo a construtora mexicana Holmex, que está edificando condomínios residenciais com imóveis pequenos, aproveitando-se do financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida em cinco cidades brasileiras. “A característica comum a todas essas iniciativas de parcelamento e edificação é terem sido implantadas em descontínuo ao tecido urbano consolidado e estarem muito distantes dos centros principais, bem como de outros equipamentos públicos e privados” (SPOSITO, 2013, p. 70).

1.4 A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO BRASIL

O conceito de segregação teria sua origem nos guetos de Veneza segundo as pesquisas de Vasconcelos.

O conceito de segregação é um dos mais discutidos na literatura das ciências sociais. Sua origem histórica teria se dado na formação do guetto de Veneza, com a reclusão dos judeus numa ilha, com muros e portas, tornando a palavra sinônimo de área segregada (Wirth, 1980). A palavra é originária do latim *segrego* e traz uma idéia de cercamento (VASCONCELOS, 2013, p. 23,24; grifos do autor).

Posteriormente, o conceito de segregação socioespacial, foi utilizado para analisar o mesmo, denunciar as desigualdades nas cidades européias. No caso de Paris, foi utilizado para denunciar o acesso desigual aos equipamentos coletivos pelo fato de que a classe operária teria sido empurrada em direção a uma periferia menos equipada pelas reformas feitas no centro de Paris do Barão George Haussmann entre os anos 1809 e 1891.

Nesses tempos de grandes transformações, econômicas, sociais e políticas na Europa; se começava a debater os primeiros modelos de segregação residencial baseados na espacialidade. Como por exemplo, o modelo elaborado pelo geógrafo alemão J.G. Kohl em 1841,

explicados posteriormente por G. Sjoberg em 1960; debatendo o padrão da segregação “centro-periferia” onde a elite ocupava o centro com melhor infraestrutura e os pobres ocupavam as periferias, áreas sem qualidades de moradia onde os preços das terras eram mais acessíveis.

Do centro para a periferia aumenta progressivamente a distância para as amenidades e fontes de poder e simultaneamente diminui a acessibilidade ao centro, a qual é agravada pela circulação pre-mecânica. Os preços da terra declinam progressivamente do centro para a periferia, gerando o declínio progressivo do status dos moradores. Ricos no centro e pobres na periferia (SJOBERG, 1960 in CORRÊA, 2013, p. 46).

Com a revolução industrial, estabelecia-se novas espacialidades de segregação residencial, segundo Ernest Burgess (1925), existia em cidades como Chicago uma segregação espacial, que se manifestava em zonas concêntricas a partir do centro da cidade onde o crescimento da cidade ampliava cada zona sem que o padrão fosse alterado.

Na primeira zona residiam os imigrantes pobres, que habitavam cortiços (slums), antigas residências da população de status mais elevados, que foi morar nos subúrbios. Quatro zonas concêntricas constituíram quatro coroas em torno do centro, caracterizando-se progressivamente pelo aumento do status social de seus habitantes. A população de mais alto status social residia na última coroa, distante do centro (BURGESS, 1960 in CORRÊA, 2013, p. 47).

Este tipo de segregação espacial se apoiava no fato de que as pessoas com renda elevada possuíam capacidade para aquisição de automóvel, pelo qual não se incomodavam com as distâncias; enquanto a população pobre morava em habitações precárias de alta densidade, perto dos empregos e o mercado de trabalho no centro da cidade.

Outro novo tipo de segregação espacial residencial foi o estudado por Homer Hoyt em 1939, o economista argumenta que a expansão espacial da cidade e a segregação residencial se faziam ao longo de setores que possuíam certas características particulares como belezas naturais ou espaços sociais produzidos, o que ele chamou de “setores de amenidades”.

Os setores de alto status social acompanham eixos de circulação rápida, dotados de amenidades, livres de problemas ambientais e sem barreiras que impeçam a expansão urbana. Por outro lado esses setores estão direcionados para locais onde já residem pessoas de poder e prestígio na cidade, apresentando a tendência de acompanhar a expansão de atividades comerciais e de escritórios (HOYT, 1939 in CORRÊA, 2013, p. 48; grifos do autor).

Segundo Hoyt, com a difusão massiva do automóvel é que a expansão das cidades se faz mais intensa e setores periféricos se tornam áreas privilegiadas para investimentos de capital em terras e imóveis, envolvendo distintos agentes modeladores do espaço.

Derivado destas idéias sobre segregação e espacialidade, outros autores formularam seus próprios conceitos de segregação desde o ponto de vista social e urbano, como por exemplo, Manuel Castells 1977 que definiu a segregação urbana no contexto europeu como:

[...]a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só nos termos de diferença, mas também de hierarquia (CASTELLS, 1983, p. 210).

Para Lefebvre (1983), em sua obra “A Revolução Urbana” a segregação é resultado de uma estratégia de extrema diferenciação social que conduz à formação de espaços homogêneos, impedindo a comunicação entre as diferenças. Lefebvre ainda procura esclarecer a confusão existente entre os termos diferença, distinção, separação, segregação:

Quem diz 'diferencia' diz relações, portanto, proximidade, relações percebidas e concebidas, portanto inserção numa ordem espaço-temporal dupla: próxima e distante. A separação e a segregação rompem a relação. Constituem, por si sós, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (LEFEBVRE [1983] 2008, p. 121).

Então, os conceitos sobre diferença, distinção estão ligados à idéia de relações percebidas ou concebidas, enquanto a separação e a segregação estão ligadas à idéia de rompimento da relação que rompe a proximidade.

Flávio Villaça (2001[1998]), define a segregação para o caso das cidades brasileiras, como um processo, onde as diferentes classes sociais concentram-se espacialmente em diferentes regiões ou se agrupam em diferentes camadas sociais. As “camadas de alta renda” referem-se à alta burguesia, classe dominante; enquanto às “camadas de baixa renda” corresponderiam à classe dominada com menores recursos econômicos e sociais, e poucas oportunidades de escolha do espaço.

[...] à segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole. Referindo-se à concentração de uma classe no espaço urbano, a segregação não impede a presença nem o crescimento de outras classes no mesmo espaço. Não existe presença exclusiva das camadas de mais alta renda em nenhuma região geral de nenhuma metrópole brasileira (embora haja presença exclusiva de camadas de baixa renda em grandes regiões urbanas) (VILLAÇA, [1998] 2001, p. 142).

O processo de segregação espacial acontece de várias formas no espaço, e depende muito do tipo de deslocamento das classes sociais e

do desequilíbrio que existe entre elas. Flávio Villaça constatou o que Hoyt assinalou em 1939. Villaça definiu a estruturação espacial básica da metrópole segundo setores de círculo, mais do que segundo círculos concêntricos.

A essência do sentido radial – e portanto dos setores – é a necessidade de manter o acesso ao centro da cidade. Há outros fatores, porém. O “peso espacial” da atividade – moradia, comércio ou indústria – também conta na otimização do acesso ao centro. Quanto mais restrita espacialmente a atividade, maior sua tendência de se concentrar num setor (VILLAÇA, [1998] 2001, p. 153).

Villaça assinala como exemplo da dinâmica de setores de círculo x círculo concêntrico a chamada “decadência do centro” e o afastamento dele por parte das classes média e média alta e do enorme desequilíbrio entre as classes sociais no Brasil.

Existe outro processo importante dentro da construção do espaço urbano, que é resultado de uma decisão voluntária, propiciada pela tendência de uma localização específica, é a auto-segregação. A concentração dos bairros residenciais das camadas de alta renda com seus condomínios fechados, entradas restritas, muros e sistemas de segurança “[...] é uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis” (Vasconcelos, 2013, p. 26).

A tendência à auto-segregação revela o controle do processo de estruturação do espaço urbano. “Os bairros das camadas de alta renda, ao se segregar numa mesma região geral da cidade, condicionam o mercado imobiliário” (Villaça, [1998] 2001, p. 352).

Um caso concreto é o complexo Residencial Alphaville na área metropolitana de São Paulo, no Município de Barueri. Este complexo residencial reúne uma população de trinta mil moradores em vários condomínios residenciais de alta renda, centros comerciais e empresariais com redes informativas próprias, fortes sistemas de seguridade onde há certa estratificação social interna ao complexo, com residências sobre valorizadas.

O mais importante exemplo de auto-segregação brasileiro, porém, encontra-se na região Metropolitana de São Paulo. Após a inauguração da Rodovia Castelo Branco, em 1968, a acessibilidade fez com que se começasse a vislumbrar o manancial de oportunidades de negócios imobiliários representados pelas abundantes e baratas terras situadas às margens da rodovia [...]. Em 1973, a construtora Albuquerque, Takaoka comprou áreas dos dois lados da rodovia. Era o começo de Alphaville (SOUZA, 2006, p. 478).

Outro exemplo de auto-segregação se encontra claramente no bairro de Jurerê Internacional em Florianópolis, onde a concentração da camada de alta renda é evidente, o bairro está localizado no norte da Ilha, a 30 quilômetros do centro de Florianópolis. O bairro começou a ser planejado em 1980 como um loteamento residencial, mas se destaca desde o ano 2000 até agora pelo crescimento de casas e mansões em 600 hectares de bairro planejado e arborizado.

O presidente do Sindicato da Construção Civil da Grande Florianópolis (Sinduscon), Helio Bairros, comemora o resultado e diz que a pesquisa mostra o potencial de Jurerê Internacional. Ele afirma que estar em Florianópolis ajuda, pois a cidade ganhou destaque nacional nos últimos anos. Mas diz que só isto não basta. A valorização é consequência da estrutura de Jurerê Internacional. Segundo Bairros, foi o planejamento do bairro que agregou valor à praia bonita e de mar calmo. Hélio declara que a infraestrutura se diferencia por apresentar opções de lazer e preocupação com a ocupação do solo. Lembra que os eventos e festas realizados na temporada de verão contribuem para a fama de Jurerê Internacional (PEREIRA, in A NOTÍCIA, artigo publicado em 25/05/2012).

Pode-se dizer que existe uma revalorização de certas áreas da cidade graças a um maior interesse das camadas de alta renda, estes grupos focalizam os seus recursos para adquirir e dominar o espaço, neste processo, o preço de solo é definido pela sua demanda.

A segregação espacial das camadas menos favorecidas representa o tipo de expressão mais clara do processo de territorialização segregada por fortes vínculos econômicos, sociais, culturais, etc., como os observados no Rio de Janeiro onde há uma segregação espacial visível. As favelas se concentram criando barreiras em relação ao asfalto das rodovias, acontecendo fortes dinâmicas internas, favorecendo problemas de violência e tráfico de drogas.

Além do mais, devido ao processo de territorialização das favelas por parte de traficantes de varejo, a dimensão sociopolítica merece ser posta em primeiro plano. A segregação, qualquer que seja, expressa relações de poder, e por consequente, uma dimensão (sócio) política estará sempre presente, por trás das forças que geram o gueto, a favela e as suas respectivas reprodução e estigmatização (SOUZA, 2006, p. 474).

Lobato Corrêa reforça a idéia de que a segregação é um processo que ocorre no espaço e está vinculada diretamente com a reprodução da força de trabalho e as desigualdades socioeconômicas da população. Corrêa afirma que a organização espacial das residências está ligada as tendências econômicas e sociais da população que a ocupa criando áreas internamente homogêneas ou uniformes mais com fortes diferenças sociais, entre elas:

A segregação é um processo espacial, e refere-se especialmente à questão residencial, relacionando-se muito mais, portanto, à reprodução da força de trabalho. Este processo origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas (CORRÊA, 1997, p. 132).

As desigualdades econômicas e sociais criam profundos desequilíbrios na cidade que repercutem no espaço urbano. Quando se trata da população mais carente, a segregação socioespacial adquire contornos ainda mais profundos já que se encontram mesclados com a pobreza, exclusão social e a separação da população carente da cidade.

1.5 PERIFERIZAÇÃO

Na América Latina, os padrões de configuração urbana herdados dos períodos coloniais criaram até metade do século XIX, uma clara configuração espacial “centro-periferia” identificada posteriormente por Yujnovsky (1971) e por Villaça (1998). Seguindo os regulamentos rigorosos de planificação da Lei das Índias, os equipamentos principais da cidade como a Igreja, a catedral e os principais prédios da administração colonial tinham que se localizar ao redor da “Plaza de Armas” ou “Plaza Principal”, isso direcionava as moradias das personalidades e comerciantes mais importantes da época a se localizar próximas a estes equipamentos. Num segundo patamar estavam às moradias da classe media formada por pequenos comerciantes, artesãos e empregados. Enquanto fora dos limites da cidade planejada, nas periferias, se encontrava a moradia precária dos pobres, índios e mestiços; este é o caso de Lima, Cuzco, Bogotá, México e Buenos Aires.

En la ciudad hispanoamericana los grupos con dinero y/ o con cargos prominentes en la administración colonial - encomenderos, comerciantes, mineros, funcionarios de alta categoría y latifundistas - vivían con el personal que les servía en casas amplias de dos o tres patios en las manzanas que rodeaban a la plaza de Armas. [...] Casas más modestas rodeaban el distrito central; las ocupaban pequeños comerciantes y empleados secundarios, algunos artesanos con sus talleres y trabajadores independientes. Aún más allá estaban las modestas viviendas de los sectores de bajos ingresos, sin empleos fijos, casi siempre mestizos e indios. Fuera de la traza original, donde

la cuadrícula perdía su rigidez y las viviendas se alineaban a lo largo de los accesos a la ciudad o se agrupaban sin orden en un caserío suburbano, vivían los servidores libres, el personal de apoyo por lo general indígena, de la economía y de la sociedad colonial (HARDOY, 1978, p. 105).

Segundo Yujnovsky no século XX, traz a independência das colônias, o desenvolvimento econômico industrial e o crescimento demográfico das cidades; a elite abandona o centro e se desloca ocupando áreas que possam ser consideradas, a partir de então, como áreas dotadas de amenidades segundo o padrão de segregação espacial residencial proposto por Homer Hoyt em 1939.

Então podemos dizer que desde os séculos passados até hoje, a realidade urbana dos países latino-americanos e em específico do Brasil, periferia tem a ver com a noção espacial de marginalidade, áreas afastadas do centro onde as centralidades são bem equipadas e dotadas de infraestrutura, enquanto as margens seriam o oposto Segundo Vasconcelos (2013). “A noção de Periferização no Brasil está substituindo a de marginalização espacial. Essa noção é muito próxima da de marginalização, mas com um componente espacial mais forte.”

As periferias podem ser áreas que não necessariamente são informais, mas o abandono do Estado em questões de habitação, infraestrutura e equipamento urbano, fazem com que as terras nestas áreas não sejam sujeitas a valorização.

[...] A população da periferia não está segregada, mas ocupa o espaço em que o Estado tolera (ou permite) as implantações fora das normas oficiais ou mesmo irregulares (*laissez-faire*) em áreas que não interessam ao mercado imobiliário (VASCONCELOS, 2013, p. 31).

Segundo Ermínia Maricato, a características das cidades periféricas¹ são a aparência do mercado legal limitado, atividades especulativas, disputa de terras, retenção de terras ociosas nas cidades, etc.

Uma das características dessas cidades periféricas é um mercado formal ou legal limitado que frequentemente oferece um produto de luxo para uma minoria da população. Os lucros, decorrentes de atividades especulativas com imóveis, ocupam um lugar muito importante nesse mercado, pressionando a disputa por terras e ampliando seu preço. A retenção de terras ociosas nas cidades é parte estrutural desse modelo que combina: mercado restrito e frequentemente luxuoso, lucro especulativo, ausência de políticas sociais em escala significativa (isto é, uma escala que vá além das festejadas bestpractices), escassez de moradia, segregação, informalidade (MARICATO, 2010, p. 8).

O conceito de periferia também foi estudado por Villaça, segundo ele, existe nas cidades brasileiras um padrão de segregação fortemente conhecido, é do “centro x periferia”. O centro é a área onde se encontra a maior parte da infraestrutura pública, serviços urbanos, etc. É onde moram as camadas de alta renda que preferem a cercania e facilidade que brindam os serviços públicos. E na periferia, é onde moram as camadas de baixa renda, onde se podem encontrar terras a baixo custo, justamente por falta de equipamento urbano e de serviços, a estas áreas denomina o autor de “subequipadas”.

O mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro x periferia. O primeiro, dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda

¹Segundo Maricato (2010), há uma profunda diferença entre as cidades do mundo desenvolvido (basicamente os países do G7) e não desenvolvido que tem a ver com a regulação estatal sobre o espaço urbano e o alcance do mercado residencial privado, que elas chama de cidades periféricas.

subequipada e longínqua, é ocupada predominantemente pelos excluídos. O espaço atua como um mecanismo de exclusão (VILLAÇA, 2001, p. 143).

Para o estudo da segregação no caso brasileiro, historicamente, as ações voltadas à produção de habitação de interesse social no Brasil estiveram direcionadas a implantação de conjuntos habitacionais em periferias imediatas à malha urbana existente e nos subúrbios.

As diferentes soluções habitacionais encontradas nas periferias, para população ter acesso à moradia, vão desde soluções informais de autoconstrução em áreas de risco, até os conjuntos habitacionais construídos pelo governo edificados em áreas onde o preço da terra é menor enquanto o entorno carece de infraestrutura urbana. O processo de melhoria das periferias, através da pressão dos movimentos sociais, leva a uma melhoria das infraestruturas e dos equipamentos, o que resulta em valorização dos terrenos e na expulsão de habitantes que vão formar novas periferias.

1.6 O ESPAÇO URBANO E INTRAURBANO

Os termos espaço urbano e intraurbano tem características próprias, no contexto brasileiro têm sido discutidos amplamente pelos urbanistas e geógrafos no campo dos estudos territoriais.

Segundo Villaça a expressão “intraurbano” nasceu da necessidade de colocar nome a um espaço que não é o espaço regional. O autor salienta que aquilo que grande parte da recente literatura espacial progressista tem chamado de espaço urbano refere-se, na verdade, ou ao processo de urbanização genericamente abordado, ou a espaços regionais, nacionais, continentais, e mesmo planetário. Ainda em Villaça, no processo de urbanização e das redes urbanas na estruturação regional, expressões como espaço urbano, estruturação ou reestruturação urbana, passaram a ser monopolizadas pelos estudos regionais, e embora a palavra intra-urbano seja redundante, existe a necessidade de aplicá-la para marcar a diferença entre os termos.

Segundo Harvey (1983), “o espaço é atributo material de todos os valores de uso.” Isso quer dizer que o espaço é atributo de um automóvel, do corpo humano, um edifício ou de uma cidade, o trabalho útil concreto, produz valores sobre o uso de estes elementos.

Os valores de uso são também consumidores em “determinados lugares”. Tememos então dois espaços: o dos objetos em si (produzidos ou não pelo trabalho humano) e aquele determinado pelos locais onde estes são produzidos e consumidos (VILLAÇA, [1989] 2001, p. 23, grifos do autor).

Neste contexto, Villaça relaciona o espaço intra-urbano pela questão da localização, os locais onde os produtos são produzidos e consumidos, e pelas condições de deslocamento do ser humano como casa/trabalho, casa/compras, casa/lazer, escola, etc. Ainda ressalta o autor que:

[...] o enorme poder estruturador intra-urbano das áreas comerciais e de serviços, a começar pelo próprio centro urbano. Tais áreas, mesmo nas cidades industriais, são as que geram e atraem a maior quantidade de deslocamentos (viagens), pois acumulam os deslocamentos de força de trabalho - os que ali trabalham - com os de consumidores - os que ali fazem compras e vão aos serviços (VILLAÇA, [1989] 2001, p. 20).

Nesse sentido, a noção para a utilização do termo intraurbano nesta pesquisa, precisamos aprofundar o estudo não só no específico do “urbano” como as direções de crescimento, a forma da mancha urbana, a verticalização, densidades, etc., mas também é indispensável considerar as relações de determinado ponto, com todos os demais pontos do espaço, a análise específica do espaço intraurbano, é preciso entender o que determinou a localização e a transformação de certos elementos da estrutura, o deslocamento das camadas segundo as rendas, razão das suas escolhas no espaço e as implicações disso.

Portanto, a análise específica do espaço intra-urbano não pode limitar-se [...], é necessário explicar por que as camadas de alta renda se localizam em áreas mais centrais, produzindo grande quantidade de edifícios de apartamento e não predominantemente em apartamentos suburbanos [...]. Finalmente - e aqui está uma questão vital para compreensão do espaço intra-urbano brasileiro, por que as camadas de alta renda, quando vão para os subúrbios [...]. Escolhem certas localizações suburbanas e não outras [...]. Ao mesmo tempo é preciso entender as implicações e as consequências, em resumo é preciso explicar as localizações intra-urbanas (VILLAÇA, [1989] 2001, p. 24-25).

Segundo a perspectiva do geógrafo Lobato Corrêa, o urbano e o intraurbano se diferenciam pelas variações espaciais e tem a ver com a escala e as práticas socioespaciais que se desenvolvem nele. “O urbano pode ser concebido com base em duas escalas conceituais claramente delineadas e, simultaneamente, cartográficas, a saber, a escala da rede urbana e a escala do espaço intraurbano” (Corrêa, 2007, p. 63).

Corrêa explica que estas duas escalas descrevem diferenciações socioespaciais que são complementares entre si. Objetos e ações que ocorrem em uma das escalas estão relacionados a objetos e ações que ocorrem na outra, mas a diferenciação socioespacial manifesta-se de modo distinto.

Na escala da rede urbana, manifesta-se por intermédio da diferenciação funcional dos centros urbanos, assim como em termos de tamanho de cidades. No que tange à diferenciação funcional, esta se manifesta tanto em termos de hierarquia urbana de acordo com uma versão da teoria das localidades centrais destituída de seus pressupostos neoclássicos, como da noção de planície isotrópica, e em termos de singularidades resultantes de especializações funcionais (CORRÊA, 2007, p. 64).

Sendo assim, existem hierarquias em lugares centrais e centros especializados, ou uma combinação de ambos que descrevem a diferenciação socioespacial na escala da rede urbana. De certa forma, Corrêa coincide com Villaça ao afirmar que:

Os processos espaciais constituem um conjunto de forças atuando ao longo do tempo, viabilizando localizações, realocações e permanências de atividades e população sobre o espaço da cidade. Postos em ação pelos diversos agentes sociais da produção do espaço, os processos espaciais constituem um movimento de massa, como por exemplo, centralização, descentralização e segregação residencial são exemplos de processos espaciais (CORRÊA, 2007, p. 68).

Além disso, é importante assinalar que existe nas cidades ou nas regiões, uma luta profunda de classes pela apropriação diferenciada das vantagens e desvantagens do espaço construído e com melhores infraestruturas. Como assinala Villaça e Corrêa, essa é uma condição necessária para o exercício da dominação por meio do espaço intraurbano. “A dominação através da estruturação do espaço intraurbano visa principalmente á apropriação diferenciada de suas vantagens locais” (Villaça, [1989] 2001, p. 45).

Essas diferenças socioespaciais constituem simultaneamente reflexo, meio e condição para o funcionamento e reprodução do sistema capitalista. É, assim, funcional ao capitalismo, cuja ação apresenta uma dimensão escalar, resultado de complexas práticas espaciais (CORRÊA, 2007, p. 63).

1.7 O DÉFICIT HABITACIONAL DO BRASIL

O conceito de déficit habitacional, adotado pelo Ministério das Cidades como indicador para acompanhamento da política nacional de habitação, vem sendo construído no Brasil pela Fundação João Pinheiro

(FJP). Segundo a metodologia adotada pela FJP, o déficit habitacional é calculado baseado na soma de quatro componentes: domicílios precários (soma dos domicílios improvisados e dos rústicos), coabitação familiar (soma dos cômodos e das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir um domicílio exclusivo), ônus excessivo com aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados. Os componentes são calculados de forma sequencial, na qual a verificação de um critério está condicionado à não ocorrência dos critérios anteriores (FJP 2013).

O foco nas carências habitacionais e nos déficits de moradia tem sido a forma predominante dos órgãos públicos tratarem a questão habitação. Hoje a moradia digna se configura como um dos grandes desafios das cidades. A superação do déficit habitacional é um problema de caráter comum nas metrópoles brasileiras. As pesquisas do IBGE mostram que entre os anos de 2007 e 2012, houve redução sistemática do indicador do déficit habitacional, que passou de 5,59 milhões de domicílios em 2007 para 5,24 milhões de domicílios em 2012. Isto quer dizer que hoje, aproximadamente 5,24 milhões moradias precisam ser construídas em todo o Brasil para acabar com o déficit habitacional, o que corresponde a 8,53% de domicílios particulares permanentes do país (IPEA, 2013).

Tabela 1: Déficit Habitacional Geral e por Componentes 2007-2012

	2007	2008	2009	2011	2012
Número de domicílios	55.918.038	57.703.161	58.684.603	61.470.054	62.996.532
Déficit habitacional	5.593.191	5.191.565	5.703.003	5.409.210	5.244.525
Precárias	1.244.028	1.139.729	1.074.637	1.163.631	870.563
Rústico	1.135.644	1.039.445	1.005.875	1.034.725	785.887
Improvisados	108.384	100.284	68.762	128.906	84.676
Coabitação	2.307.379	2.032.334	2.315.701	1.808.314	1.757.160
Cômodos	214.476	190.213	224.120	237.914	178.433
Conviventes com intenção de mudar	2.094.410	1.842.670	2.094.953	1.571.581	1.579.263
Excedente aluguel	1.756.369	1.735.474	2.020.899	2.110.409	2.293.517
Adensamento aluguel	526.900	500.925	539.582	512.925	510.197
<i>Estimativas relativas</i>					
Déficit habitacional	10,00%	9,00%	9,72%	8,80%	8,53%
Precárias	2,22%	1,98%	1,83%	1,89%	1,42%
Coabitação	4,13%	3,52%	3,95%	2,94%	2,86%
Excedente aluguel	3,14%	3,01%	3,44%	3,43%	3,73%
Adensamento aluguel	0,94%	0,87%	0,92%	0,83%	0,83%

Fonte: Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro (IBGE/PNAD 2007-2012).

Pode-se ressaltar que o déficit habitacional atinge hoje com maior força as famílias que apresentam um excedente econômico por aluguel. Nestes últimos anos as famílias que têm excedente de aluguel aumentaram de 3,14 a 3,73% do total do déficit habitacional segundo os dados da Tabela1:

Outro componente para ressaltar é o componente da coabitação que anteriormente era o mais alto, no ano 2012 caiu significativamente de 4,13% a 2,86% do total do déficit habitacional. Por outro lado o déficit habitacional por habitações precárias também caiu nos últimos anos, chegando a corresponder só 1,42% do déficit total.

Embora estes índices tenham apresentado pouca melhora nos últimos 5 anos, o Brasil ainda é um dos países com maior déficit habitacional de América Latina, segundo o estudo realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento em 2012.

Os dados de 18 países da região mostram que mais de dois terços das famílias na Nicarágua, Peru, Bolívia e Guatemala vivem em moradias precárias. Em números absolutos, o Brasil e o México são os países com maiores déficits habitacionais (BID, 2012).

Considera-se um fator importante a localização desde déficit habitacional. Segundo o IBGE/PNAD (2013), o déficit habitacional do Brasil é majoritariamente urbano (85% do total), restando à área rural cerca de 742mil famílias que vivem em domicílios em condição de déficit segundo dados de 2012. Um aspecto relevante consiste na diferença da evolução do déficit em cinco anos, segundo a tipologia urbano – rural. Enquanto o déficit urbano praticamente manteve-se estável neste período, o rural caiu cerca de 30%.

Fazendo uma comparação com estimativas realizadas pela Fundação João Pinheiro (FJP), o censo demográfico 2010, aponta um déficit habitacional de 6,49 milhões de unidades, o correspondente a 12,1% dos domicílios do país. Número maior que ultrapassa as estimativas feitas pelo IBGE/PNAD 2007-2012. Além disso, a FJP assinala que, em termos absolutos, o déficit é menor nas áreas metropolitanas do que nas não metropolitanas. A região Sudeste concentra 38% do déficit habitacional do país, o que corresponde a

2,674 milhões de unidades, mais da metade (1,495 milhões) em São Paulo. Outros 30% do déficit habitacional vem da região Nordeste, com destaque para os estados do Maranhão e da Bahia, com 421 mil e 521 mil unidades, respectivamente. A região Centro-Oeste apresenta o menor déficit habitacional do Brasil com cerca de 560 mil unidades (FJP, 2013).

Segundo o relatório Plansab 2012, existem nas áreas urbanas do Brasil ainda 3,3 milhões de habitantes com abastecimento de água precário, e no caso do atendimento em esgotamento sanitário há um déficit que atinge cerca de 31,2 milhões de habitantes.

1.7.1 O Déficit habitacional e a população que recebe até 3 salários mínimos.

Em 1845, Friedrich Engels apontava em seus estudos que desde os tempos mais remotos a falta de habitação se tornaria um problema na sociedade, e também demonstrou a que classe atingia e as causas desse déficit habitacional.

Esta falta de habitação não é algo próprio do presente; ela não é sequer um destes sofrimentos próprios do moderno proletariado, [...] ela atingiu de uma forma bastante parecida todas as classes oprimidas de todos os tempos. [...] Aquilo que hoje se entende por falta de habitação é o agravamento particular das más condições de habitação dos trabalhadores que resultam da repentina afluência da população as grandes cidades (ENGELS, 1988, p.16).

A população que recebe até 3 SM, também denominada pelo Programa Minha Casa Minha Vida como a população da Faixa 1, é sem dúvida a classe mais atingida pela falta de moradia. Ela constitui um total de 73,6% do déficit habitacional nacional. Vejamos a seguinte tabela que mostra o déficit habitacional urbano por faixas de renda média familiar mensal.

Tabela 2: Distribuição percentual do déficit habitacional urbano, por faixas de renda média familiar mensal.

	2007	2008	2009	2011	2012
Sem declaração de renda	1,7%	1,7%	1,9%	3,0%	2,4%
Até 3 salários-mínimos (s.m.)	70,7%	70,2%	71,2%	73,0%	73,6%
Entre 3 e 5 s.m.	13,1%	14,0%	13,5%	11,7%	11,6%
Entre 5 e 10 s.m.	10,4%	10,3%	9,6%	9,1%	9,4%
Acima de 10 s.m.	4,1%	3,9%	3,8%	3,2%	2,9%

Fonte: Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro (IBGE/PNAD 2007-2012).

Os dados nacionais assinalam que a concentração do déficit habitacional, se localiza nas faixas de menor renda, e cada vez menos nas outras faixas de renda, não deixando dúvida sobre quem mais precisa de moradia, é a população carente, e exposto a necessidade da ação pública para superação dessa condição. Conceitualmente, a faixa de até 3 salários mínimos é considerada de interesse social, objeto prioritário da ação estatal.

Em todos os volumes da série sobre o déficit habitacional é feita a análise segundo faixas de renda média familiar mensal em termos de salários mínimos. Procura-se identificar e dar ênfase aos domicílios urbanos na faixa mais baixa de renda, alvo preferencial de qualquer política pública que vise à melhoria das condições de vida da população (MCidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007).

Segundo Ermínia Maricato, existe uma exclusão da população urbana de baixa renda na cidade formal. A população de baixa renda se encontra excluída do mercado privado legal, já que ele monopoliza as melhores localizações na cidade e deixa as famílias carentes sem opções para aceder à moradia. O que gera moradias ilegais em áreas de risco, áreas periféricas, etc.

[...] No Brasil, a maioria da população urbana de baixa renda está excluída da cidade formal. Não é por outro motivo que são ilegais entre 30 e 50%

das moradias nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Belo Horizonte. A partir de Salvador rumo ao nordeste e norte essa proporção aumenta. Excluídos do mercado privado legal que monopoliza as boas localizações, a população de baixa renda ocupa o que sobra: mangues, várzeas, morros, dunas, matas, etc., estendendo-se ilegalmente por uma imensa periferia (MARICATO, 2009).

As favelas situadas em áreas de risco abrigam 2,2 milhões de famílias, de acordo com a Pnad. Desse total, 77,7% são famílias que recebem até três salários mínimos. Segundo a Secretaria Nacional de Defesa Civil, de novembro de 2010 a março de 2011, 203 mil pessoas ficaram desabrigadas ou desalojadas em todo o país por encontrar-se morando em área de risco (PNAD/IBGE, 2011).

1.7.2 A realidade da Região Sul

A Região Sul do Brasil é formada por três estados, Paraná com 5,6% da população total do país, Santa Catarina com 3,3% e Rio Grande do Sul com 5,6% (IBGE, 2011). A maior parte da riqueza da região sul do Brasil tem origem na área de serviços e na indústria: metalurgia, têxtil, produção de automóveis e auto-peças e indústria alimentícia. No ano de 2010, a economia da região sul teve uma participação no PIB Nacional de 16,5% (IBGE, Ministério de Minas e Energias).

Por outra parte, o Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil de 2013, classifica as cidades brasileiras de acordo com o IDH (Índice de Desenvolvimento Humano). Dentro dos 10 municípios com maiores índices de desenvolvimento, 4 correspondem a cidades dentro da Região Sul, se encontra Florianópolis no posto 3, Balneário Camboriú no posto 5, Joaçaba no posto 8, no estado de Santa Catarina. No posto 10, está Curitiba no estado do Paraná. O índice de Desenvolvimento Humano Municipal de todas as cidades anteriormente mencionadas é maior a 0,8, por enquanto estão consideradas como cidades com o melhor ISDHM do País (Atlas IDHM 2013/ONU/IBGE).

Conforme Maricato (2009), Curitiba, capital do Paraná, é conhecida por ter infraestrutura urbana de qualidade, sistema de

transporte público eficiente, parques e ruas bem cuidadas, mas podemos encontrar isso só nos bairros que circundam o centro e onde mora a classe media alta. Na mesma cidade, distantes dos bairros bem sucedidos encontram-se áreas de grande população submergida na pobreza e miséria, carente de qualquer tipo de infraestrutura urbana e morando em espaços precários.

Segundo dados atualizados pela COHAB Curitiba conta com 302 ocupações irregulares, apontando ao crescente número de famílias morando em locais inadequados, sendo que 13 mil delas, vivendo em área de risco. Somando os 87 loteamentos clandestinos e 56 áreas do Prolocar (Programa de Assentamento executado pela Prefeitura em meados da década de 1980, onde as famílias permanecem com um documento precário). O número de pessoas nas 397 áreas levantadas é de 241.014 ou 13,4% de um total de 1.797.408 (estimativa de 2007) da população de Curitiba. Com tudo isso e apesar do considerável orçamento municipal, calculado em R\$3.058.000.000,00 para 2007, apenas R\$9.300.000,00 foram destinados à COHAB-CT, o que representa irrisórios 0,3% das despesas anuais do Município (Lei municipal nº 12.092, de 21 de dezembro de 2006).

Na capital do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, a cidade vem crescendo desde sua periferia. Segundo a pesquisadora Ueda (2005), Porto Alegre tem sido palco da proliferação de novos fenômenos urbanísticos que refletem no desenvolvimento das novas tipologias residenciais como os condomínios fechados, horizontais e verticais, de caráter público e privado, com grandes áreas verdes e equipamentos coletivos. Estas tipologias repercutem na dinâmica do setor imobiliário da cidade.

No caso dos condomínios horizontais, estes ocorrem preferencialmente nas áreas periféricas da cidade de Porto Alegre. O surgimento desses novos produtos imobiliários fez com que se reproduzisse o isolamento e a visível distinção de espaços, surgindo as chamadas novas urbanizações em periferias que tiveram sua dinâmica modificada, sendo caracterizadas como novas periferias. Essas áreas passam a abrigar os condomínios horizontais (UEDA, 2005).

A reprodução desses novos “produtos imobiliários” assinalados por Ueda, influenciam na organização do espaço na cidade de Porto Alegre, pois os condomínios fechados abrigam populações de classes altas e maior poder aquisitivo, delimitando e diferenciando espacialmente as habitações, sua localização, sua população, etc. O crescimento periférico da cidade embora não esteja dotado de infraestrutura, repercute no valor da terra e da especulação imobiliária.

Esta desigualdade e fragmentação do espaço urbano também acontece em Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, cidade divulgada por ter excelente qualidade de vida e baixa taxa de mortalidade infantil. A cidade onde supostamente, as pessoas moram na beira da praia e praticam esportes no meio natural, cidade onde os condomínios começaram a se comunicar em francês e inglês, tudo isso faz com que ela se diferencie positivamente em relação a outras metrópoles brasileiras. Mas poucos conhecem a periferia de Florianópolis, onde se podem destacar comunidades carentes imersas na pobreza e na precariedade, ou mesmo na área central da cidade ao redor das encostas do Maciço Central, muitas famílias convivem em áreas de risco.

Atualmente, assim como Curitiba, Florianópolis é considerada como referência emblemática de boa qualidade de vida, e vem atraindo constantes fluxos migratórios de população de alta renda. Este fenômeno contribuiu para que Florianópolis apresente hoje o maior Rendimento Médio – 10,7 salários mínimos - dentre os responsáveis pelos domicílios, considerando a totalidade dos municípios brasileiros (IBGE, 2000). No contexto dos municípios da área conurbada, no entanto, mantém-se o crescimento da pobreza, as disparidades entre os ricos e pobres e amplia-se o processo de exclusão social e a segregação espacial. Atualmente, cerca de 14,7% da população de Florianópolis e 9,6% da área conurbada vivem em favelas (SUGAI, 2009).

Pode-se dizer que as três capitais da Região Sul se destacam por ter uma imagem favorável para o visitante, bairros de classe alta com

infraestrutura de qualidade, mas estas cidades não estão fora de ter muitos conflitos urbanos, em especial pela falta de moradia para população mais carente, segregação socioespacial, desigualdades sociais, pela crescente periferia, falta de infraestrutura e pela exclusão da cidade da população pobre.

1.8 O ESTADO E A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Em um esforço para realizar uma análise do Estado brasileiro e sua atuação nas políticas habitacionais, faremos um repasse pelo processo histórico da moradia, tentando ressaltar alguns acontecimentos que nos levarão a um entendimento sobre a formulação e a importância das políticas habitacionais atuais.

1.8.1 A Crise da Moradia e a População de Baixa Renda

No Brasil, quando terminou o ciclo da cana-de-açúcar na região Nordeste e teve o início o ciclo do ouro no século XVIII, em Minas Gerais, houve um enorme deslocamento de pessoas em direção ao novo centro econômico do país. Graças ao ciclo do café e, posteriormente, com o processo de industrialização, a região Sudeste se tornou efetivamente o grande pólo de atração de imigrantes do século XIX, que saíam de sua região de origem em busca de empregos ou melhores salários.

A tabela 3 mostra a evolução da população total do Brasil e as porcentagens aproximadas da população urbana de finais do século XIX e inícios do século XX:

Tabela 3: Evolução da população brasileira

Ano	População Total	% População urbana
1872	10.112.061	entre 6,00 e 10,00
1890	14.333.915	entre 7,00 e 10,00
1900	18.200.000	9,5
1920	27.500.000	10,7
1940	41.252.944	entre 31,00 e 32,00

Fonte: SANTOS, 1993, p. 21.

Segundo Santos, o índice de urbanização pouco se alterou no fim do período colonial. Mas bastaram apenas 20 anos (1920 a 1940), para que a taxa da população urbana triplicasse graças às migrações dos distintos grupos no território brasileiro.

Um desses grupos foi o grupo dos emigrantes europeus e asiáticos que vieram até o Novo Mundo à procura de melhores condições de vida e trabalho. É importante assinalar também que no Brasil, além do grupo migrante estrangeiro, o grupo afro descendente foi significativo, de acordo com o censo de 1893 realizado na capital de São Paulo, a população de origem africana na cidade representava 16% da população total.

A posição dos negros e dos imigrantes no mercado de trabalho e na estrutura econômica, política e social da cidade correspondia à definição territorial na qual as vastas planícies eram predominantemente brancas e estrangeiras; nos bairros exclusivos dos setores sudoeste habitavam brancos, ricos e brasileiros. Nas bordas e atrás desse setor branco e rico, um novo território negro de São Paulo se formava no começo do século XX (ROLNIK, 1997, p. 74).

Em 1900 havia no Brasil quatro cidades com mais de cem mil habitantes: Rio de Janeiro, 691.565; São Paulo, 239.820; Salvador, 205.813 e Recife, 113.106. A cidade de Belém rodeava os cem mil, com 96.560 habitantes. Com mais de 50.000 residentes estavam cinco capitais: Porto Alegre: 73.674; Niterói: 53.433; Manaus: 50.300; Curitiba: 49.755; Fortaleza: 48.369 (SANTOS, 1993, p. 20).

A atuação do Estado na questão da habitacional começa no final do século XIX, através da regulamentação da iniciativa privada que participa nos setores da habitação e da construção civil com o aparecimento da legislação urbanística. “Os Códigos Urbanísticos pretendem, portanto, regulamentar a produção e a comercialização de produtos imobiliários, os quais se dão segundo as leis de mercado” (Vilhaça, 1986, p. 18).

Os antecedentes históricos sobre habitação social e a gestão do Estado com o fim de cobrir o grande déficit de moradia em cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Salvador, no período de 1920 a 1940,

onde o crescimento acelerado de população originava soluções habitacionais precárias em loteamentos de autoconstrução, urbanizações periféricas e favelas, foi um processo difícil, influenciado pela classe burguesa da época, marcado pelo interesse político, econômico e em muitos casos pelos interesses estéticos da classe social alta.

Neste trecho da pesquisa, se pretende colocar o caso da cidade de São Pulo como uma amostra desse processo histórico do desenvolvimento de políticas públicas em função da Habitação de Interesse Social.

Segundo Bonduki, nas últimas décadas do século XIX a demanda de moradia da classe trabalhadora em São Paulo, não era atendida pelo poder público, já que entre as questões de maior urgência a serem atendidas, estava à questão da higiene da cidade.

Frente à expansão da cidade, o poder público encontrou dificuldades – além de desinteresse, no caso dos bairros populares - para atender tantas solicitações. Os problemas que mais preocupavam as autoridades eram os que agravavam as condições higiénicas das habitações, dado que no final do século foram inúmeros os surtos epidêmicos que atingiram as cidades brasileiras (BONDUKI, 1998, p. 20).

Ainda em Bonduki, até 1920, dá-se a expansão das vilas operárias e cortiços construídos pelos industriais que vinculavam o operário-inquilino ao trabalho. A urgente necessidade de alojar a grande massa de imigrantes que fluía a São Paulo em busca de trabalho, fez com que se edificassem diferentes tipos de habitação operária como cortiços, a casa de cômodos de dormir, estalagem, etc., quase todas de construção apressada e precária, onde a superlotação dos barracos por indivíduos de todas as nacionalidades e condições criava ambientes de insalubridade e promiscuidade deploráveis. Estas habitações precárias se assentavam nas áreas centrais da cidade, nos fundos dos quarteirões ou terrenos já ocupados.

A primeira preocupação da legislação municipal, além de redesenhar as ruas centrais, foi eliminar estas formas de ocupação da área mais valorizada – o centro da cidade. Com a proibição da instalação de cortiços, casas de operários e cubículos, proibiu-se genericamente a presença de pobres no centro da cidade, que no momento em estudo era o principal objeto de investimentos através dos chamados Planos de Melhoramentos da Capital (ROLNIK, 1997, p. 37).

Este tipo de moradia era muito rentável para o locatário, quem em virtude do intenso aproveitamento do terreno, da economia de material e a falta de serviços e da inexistência de manutenção, se aproveitava da urgente necessidade dos imigrantes nas quais toda redução de custo era buscada com avidez. É claro que existia uma exploração do proprietário achar os inquilinos, sendo por isso que “entre as medidas mais importantes implementadas pelo governo no que diz respeito à questão habitacional, estiveram o decreto-lei do inquilinato em 1942” (Bonduki, 1998, p. 31).

Figura 1: Villas Operarias e Cortiços



Cortiço da Rua Frei Caneca 1880. Foto de Augusto Malta, Arquivo Geral da Cidade do Rio de Janeiro.

Vila Operária na Água Branca, 1939. Flagrantes de São Paulo. Foto: Doação Artista Anônimo.

Os primeiros indícios de segregação em função da habitação popular vem desde os finais do século XIX.

O problema da habitação popular no final do século XIX é concomitante aos primeiros indícios de segregação espacial. Se a expansão da cidade e a concentração de trabalhadores ocasionou inúmeros problemas, a segregação social do espaço impedia que os diferentes estratos sociais sofressem da mesma maneira os efeitos da crise urbana garantindo à elite áreas de uso exclusivo, livres da deterioração, além de uma apropriação diferenciada dos investimentos públicos (BONDUKI, 1998, p. 20).

Outros dos acontecimentos importantes que contribuíram na escassez de habitações em São Paulo, foi o desenvolvimento capitalista da economia brasileira, que se iniciou na década dos anos 40, e uma das grandes repercussões foi o processo de migração do campo para a cidade.

Na década de 50, houve uma queda da imigração do exterior, a absorção de mão de obra pela economia capitalista acelerou-se cada vez mais, graças a um aumento cada vez maior das migrações internas, cujas componente principal era a migração rural-urbana (SINGER, 1973, p. 122).

O acesso ao trabalho, serviços e ao comércio nas áreas urbanas tornou-se os principais fatores de atração da população para as grandes cidades. Segundo Singer, a cidade de São Paulo representa um exemplo de “super-urbanização” como consequência de um processo de industrialização acelerada.

A tese da super-urbanização dos países que recém se industrializam encontra no caso de São Paulo uma ilustração bem expressiva. Em 1940, a mancha urbana contínua não ocupava todo o território da capital, contendo 1.326,261 habitantes. Apenas 30 anos depois ela se estendia por 37 municípios reunindo em seu

interior 8.106,250 habitantes. Durante este período a população cresceu a taxas anuais médias de 5,5–6%, dobrando cada 12 anos (SINGER, 1973, p. 118).

A crise pela falta de moradia foi agravada com outros fatores como a crise do transporte público dentro da cidade e o difícil deslocamento da classe trabalhadora para o local de trabalho. Estas carências no espaço urbano fizeram com que a população pobre iniciasse um processo de ocupação informal das áreas afastadas do centro da cidade ou em áreas de risco perto do local de trabalho.

A crise dos transportes pela qual passava a cidade entre os anos 1945 e 1950 [...] surgia como fator importante para o trabalhador na escolha da moradia, pois se via obrigado a habitar perto do local de trabalho. Acresça-se o alto custo dos terrenos. [...] Esse e outros fatores levaram a que um grande número de pessoas procurasse a favela como uma alternativa de habitação (GAWRYSZEWSKI, 2012, p. 186).

Paralelamente, e como consequência da demanda habitacional, da desestruturação do mercado e da incapacidade do Estado em financiar ou promover a produção de moradia para a classe mais pobre, consolidou-se o processo de “autoconstrução” nas áreas periféricas das cidades e nas favelas. O processo da construção da casa própria com ajuda da comunidade, através do mutirão, foi outra das características marcantes da década de 1940, mas é difícil quantificar esse processo, pois ele aconteceu à margem das estatísticas oficiais. Este processo acontecia em áreas informais onde não se contava com redes de esgoto nem abastecimento de água ou favelas.

A periferia ou a área suburbana, subequipada – e por isso com terrenos baratos- formada a partir de loteamentos ilegais e casas construídas por ajuda mútua já é, nos anos 50, a forma predominante de moradia das grandes cidades

do Brasil. A partir dos anos 70, ela predomina na maioria das cidades do país, inclusive em muitas cidades pequenas (VILLAÇA, 1986, p.26).

Para as necessidades de habitação dos grupos mais favorecidos, a produção privada encontrava mecanismos próprios de abastecimento e construção de moradia. Mas, para a habitação das camadas de baixa renda, não existia mecanismo de amparo social. Em 1986, Villaça se perguntava: Por que a sociedade brasileira não tem conseguido oferecer à maioria do povo condições decentes de moradia? Por que as favelas e cortiços têm crescido tanto ultimamente? Por que os pobres são forçados a morar cada vez mais longe?

1.8.2 O Banco Nacional de Habitação (BNH)

Na primeira metade da década de 60, a questão habitacional passou a se articular com a questão da reforma urbana, segundo Marcus Melo (1991), “a sobre determinação da questão urbana pela questão rural – a crise das cidades como produto da crise do campo – convertia a agenda da política habitacional, e urbana em geral em uma não-agenda.”

Em 1964, no mesmo ano do início da ditadura militar, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH). O BNH foi um banco público voltado ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários, e tinha por função a realização de operações de crédito, sobretudo de crédito imobiliário, bem como a gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Era um banco de segunda linha, ou seja, não operava diretamente com o público, atuando por intermédio de bancos privados e/ou públicos, e de agentes promotores, tais como as companhias habitacionais e as companhias de água e esgoto.

A aceitação ambígua do conceito de habitação social no período pós-40 levou, de um lado, à intervenção do Estado, que regulamentou as locações, financiou e produziu ele próprio moradias e, de outro, à ausência do poder público na periferia das cidades mais

importantes como São Paulo e Rio de Janeiro, o que permitiu uma ocupação irregular do solo – uma verdadeira produção doméstica, não capitalista, de um bem essencial à sobrevivência do trabalhador (BONDUKI, 1999, p. 282).

Em 1968 foi estruturado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que englobou dois instrumentos de captura de poupanças: o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Segundo Maricato, ele foi uma forma de ampliar a provisão de habitações, seja através da criação e do fortalecimento de empresas capitalistas ligadas ao financiamento, a produção e a venda de moradias, seja quando disciplinou a drenagem de recursos de poupança voluntária.

O mercado de terras urbanas também se modificou como o funcionamento do SFH, principalmente porque a hipoteca para o financiamento passou a ser o futuro edifício e não o terreno, como era prática anterior. Dessa forma o mercado de terras fica mais atrelado ao setor produtivo imobiliário (MARICATO, 1987, p. 30).

O BNH, no seu período de funcionamento (1964-1986), foram financiadas cerca de 25% das novas moradias construídas no país, só 3% deste total era destinado para famílias com rendimentos abaixo de 5 salários mínimos. A produção de moradias do BNH estava orientada para a população de classe média, as maiores críticas feitas pelos pesquisadores foi à incapacidade de atender à população de mais baixa renda, falta de controle social na gestão dos recursos, ausência de estratégias para a produção de moradias, etc.

Os pressupostos de gestão adotados pelo BNH – típicos do regime militar – eram rígidos e centralizados, impermeáveis à incorporação das práticas desenvolvidas pela população para enfrentar, a custos mais baixos, o problema da habitação, podendo ser assim caracterizados:

administração autoritária; inexistência de participação na concepção dos programas e projetos; falta de controle social na gestão dos recursos; adoção da casa própria como única forma de acesso à moradia; ausência de estratégias para incorporar a processos alternativos de produção da moradia, como a autoconstrução, nos programas públicos (BONDUKI, 2009, p. 74).

Rolnik ressalta que na época do funcionamento do BNH, foi marcante a presença do Estado, mais mesmo assim, a maior parte de unidades habitacionais construídas no país foram por processo de autoconstrução,

[...]provocada por uma economia de mercado extremamente hierarquizada marcada por profundas desigualdades de renda, termina por separar a cidade legal da cidade ilegal onde a legislação acaba por definir territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada (ROLNIK 1997, p. 13).

O impacto socioespacial dos empreendimentos do BNH foi marcante nas grandes cidades brasileiras. Se por um lado, segundo Bonduki 2009, a importância do BNH é indiscutível, pois esse período (1964-86) foi o único em que o país teve, de fato, uma Política Nacional de Habitação. Mas por outro lado, o BNH estabeleceu uma dinâmica negativa de estruturação das cidades, ao incentivar um rápido processo de periferização, de diferenciação espacial e de segregação social.

É necessário enfatizar ainda o desastre, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, da intervenção realizada. Dentre os erros praticados se destaca a opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, o que gerou verdadeiros bairros dormitórios; a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto,

gerando soluções uniformizadas, padronizadas e sem nenhuma preocupação com a qualidade da moradia, com a inserção urbana e com o respeito ao meio físico. Indiferente à diversidade existente num país de dimensões continentais, o BNH desconsiderou as peculiaridades de cada região (BONDUKI, 2009, p. 74).

As consequências desta dinâmica imposta ainda estão abertas e são sentidas no cotidiano das periferias das cidades e de sua população. Colocamos como exemplo o Conjunto Habitacional Prefeito José Walter construído na zona oeste de Fortaleza entre 1967 e 1970 pelo Banco Nacional de Habitação.

Figura 2: Primeiro Conjunto Habitacional do BNH em Fortaleza

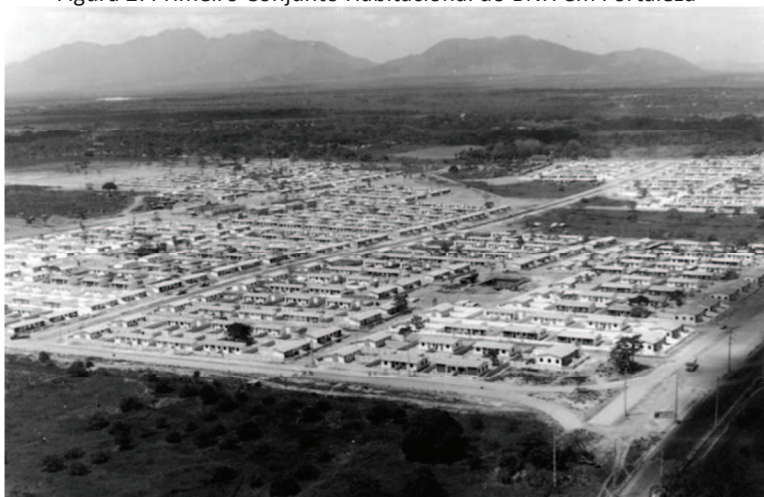


Foto do arquivo GARCIA, 2012. Fortaleza em Fotos e Fatos, disponível em: <http://www.fortalezaemfotos.com.br/2012/07/conjunto-prefeito-jose-walter.html>

[...] a maioria dos conjuntos foi implantada em áreas distantes, na direção do distrito Industrial de Maracunaú e junto ao leito das vias férreas. As propagandas referentes a esses conjuntos habitacionais utilizavam do sonho da maioria dos

eventuais compradores, de ter sua casa própria que seria construída em um local distante da cidade, porém com toda a infraestrutura necessária como água encanada, fornecimento de energia, saneamento básico, escolas, igrejas, parques, postos de saúde, transporte. Propagandas em grande parte enganosas que fizeram com que muitos saíssem do aluguel e fossem morar num bairro isolado localizado no distrito de Mondubim, sendo que na realidade o conjunto foi entregue somente com as casas (GARCIA, 2012).

Os problemas técnicos e sociais relacionados a esse tipo de empreendimentos segregados, são insistentemente apontados por aqueles que atuam na área de habitação e planejamento urbano. Entre as críticas, destacam-se aquelas relacionadas à precária inserção urbana dos conjuntos, à monotonia e a má qualidade dos projetos urbanísticos e arquitetônicos, à má qualidade da construção e aos riscos de formação de guetos, socialmente excluídos do restante das cidades.

Segundo Maricato, o período do auge e da decadência do regime militar (anos 70 e 80), pode se chamar de “milagre à crise econômica” já que o país atravessava um período de crescimento populacional intenso e uma forte recessão econômica.

Do universo do capital imobiliário, privilegiei dois aspectos: a indústria da construção e o capital financeiro representado pelo BNH. Localizei o estudo na década 70/80, quando foi possível acompanhar o auge e a decadência do regime militar que foi imposto ao país a partir de 1964. Podemos também chamar o período abordado – do milagre à crise econômica – pois nesse mesmo período o país apresentou índices de crescimento intenso e início de forte recessão econômica (MARICATO, 1987, p. 14).

O desenvolvimento do Sistema Financeiro de Habitação no Brasil a partir de 1964, também é considerado por alguns autores como um “impacto socioespacial”, já que o financiamento de produção habitacional encontra-se em um contexto de generalização, no sistema capitalista, de inovações e modernizações produzidas no interior das sociedades capitalistas avançadas pós II Guerra Mundial. Segundo Marcus Melo (1990, p. 37), “a produção capitalista de habitação em larga escala é um fenômeno específico que está associado a uma determinada forma histórica da produção e consumo do excedente”, surgindo primeiramente nos países centrais, como os Estados Unidos e Inglaterra (década de 1930), e vinculada ao desenvolvimento e expansão de um regime de acumulação intensiva.

Desde as diferentes fases do período de atuação do BNH e do Sistema Financeiro da Habitação, as alternativas de moradia promovidas ou financiadas pelo setor público foram majoritariamente produzidas nas periferias ou fora das cidades, em situações muito próximas à produção do setor informal.

Além de distantes e precários, a abertura destas frentes de expansão urbana sobre solo rural tem sido um dos grandes indexadores dos mercados de terra nas cidades, encarecendo-a na medida em que é no processo de transformação do rural em urbano que reside um dos processos mais agudos de valorização imobiliária (SMOLKA in ABRAMO (Org.), 2003, p. 122).

Outra iniciativa importante que conseguiu a construção de moradia em grande escala da época foram as Companhias de Habitação Popular “COHABs”. Sua ação estava reservada aos Estados e Municípios com a assistência de Órgãos Federais. De acordo com Maricato (1987, p.42, 43) “Apenas a partir de 1976 é que começam a surgir resultados palpáveis com o revigoramento das COHABs [...] A COHAB-SP, por exemplo, havia construído 9.000 unidades habitacionais até 1974 e entregado 3.459”.

Segundo Melo (1989), as COHABs, no período 1979-1982, tiveram uma produção notável, que “esteve associada à campanha concentrada do Ministério do Interior e se pautou por uma lógica

tipicamente clientelista quanto aos critérios de alocação de conjuntos” Assim, apesar do número significativo de atendimentos para os moldes de produção das COHABS, a vinculação do programa à prática clientelista se orientou principalmente na alocação de recursos estatais e os interesse particulares.

1.8.3 A moradia popular no final do século XX

O final dos anos 80 foi marcado pelo agravamento da crise econômica, pelo aumento do desemprego, pela falta de investimentos do Estado numa política habitacional orientada à população mais carente e pela extinção do BNH sem a sua substituição por uma nova estrutura. Segundo Melo (1990), os debates promovidos em todo o país e a visibilidade dada a essas questões tencionava ampliar o apoio dos setores populares. No entanto, não havia mediadores que articulassem propostas setoriais com estratégias mais amplas de mudança.

Além disso, questões de ordem macroeconômica impactaram sobremaneira o financiamento ao setor público. O ajuste fiscal foi o principal obstáculo à realização de investimentos voltados para a urbanização e a produção de moradias, principalmente pelos Estados e Municípios, forçando-os a destinar maior volume de recursos para o pagamento de dívidas e outros encargos.

Entre 1986 e 2000 vários órgãos se sucederam na gestão da política habitacional do governo federal, como evidência de forte instabilidade política e institucional, entre eles estava o Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente/MHU (1987), Ministério de Habitação e do Bem-Estar Social/MBES (1988), Secretaria de Política Urbana/SEPURB (1995), Secretaria de Desenvolvimento Urbano/SEDUR/PR (1999-2003) e o Programa Pró-Moradia com atuação nos governos locais que também se viu afetado pela crise financeira.

Entre 1994 e 2002, a ocorrência de crises financeiras internacionais que atingiram a economia brasileira levou o governo federal à adoção de medidas de austeridade fiscal, seguindo as prescrições do Fundo Monetário

Internacional, incluindo-se aí a limitação ao endividamento do setor público. Isso teve como consequência forte restrição dos empréstimos do FGTS para a produção de moradias por Estados e Municípios, o que levou à redução quase absoluta dos financiamentos previstos no Programa Pró-Moradia, que se delineava até 1997, como o principal programa para apoio à atuação dos governos locais no setor habitacional (OLIVEIRA, 2000).

Já nos anos 90 a falta de uma política clara e eficiente de HIS para a população pobre, incentivou o crescimento das favelas e com elas se deram mais problemas ambientais nas áreas de assentamento informal, processos de autoconstrução, etc. “Pós anos 80, os problemas ambientais intensificaram-se, a população construiu por sua conta e risco sua moradia e, entre 1991 e 2000, o aumento do número de domicílios em favelas foi de 717 mil ou 22,5%” (MCidades, 2009).

O aumento dos assentamentos humanos, a irregularidade de loteamentos e construções chegaram a índices tão altos nas cidades brasileiras que superavam na maior parte dos casos, em muito, as ocupações regulares. Neste contexto, no final do século XX o IBGE, publicou os dados quantitativos sobre a distribuição dos municípios que possuem loteamentos irregulares por grandes regiões, conforme demonstra a tabela 4.

Tabela 4: Distribuição dos municípios que possuíam loteamentos irregulares em grandes regiões no ano 1999.

GRANDES REGIÕES	NÚMERO TOTAL DE MUNICÍPIOS	MUNICÍPIOS QUE POSSUEM LOTEAM ^{ts} IRREGUL ^s	MUNICÍPIOS QUE NÃO POSSUEM LOTEAM ^{ts} IRREGUL ^s	SEM INFORMAÇÃO
BRASIL	5.506	2.418	2.896	192
Norte	449	202	227	20
Nordeste	1.787	538	1.154	95
Sudeste	1.666	854	769	43
Sul	1.159	628	505	26
Centro-oeste	445	196	241	8

Fonte: IBGE Diretoria de Pesquisas. Departamento de População e Indicadores Sociais. Pesquisa de Informações Básicas Municipais, 1999.

Da tabela apresentada, se compara que a região sudeste possuía em 1999 mais municípios com lotes irregulares que municípios com lotes regulares. A segunda região mais atingida por municípios com loteamentos irregulares é a região sul e também o número de municípios irregulares ultrapassa os municípios com lotes regulares. Estes dados confirmam a grande faixa de ilegalidade que existia na época.

Segundo Bonduki (2009), de 1995 até o ano de 2003, 78,84% dos recursos para o financiamento habitacional foram destinados à população com renda superior a cinco salários mínimos. Ao contrário, para a população com renda abaixo de três salários mínimos, o maior componente do déficit habitacional, foi destinado apenas 8,47% do total de financiamentos para HIS.

Valladares diz, no seu artigo chamado “Favela.com” escrito no ano 2000 que, “a globalização tem sido percebida como um processo que mantém à margem os bairros pensados como espaços de segregação, excluídos da modernidade e marcados por um modo de vida popular dominado pela cultura da informalidade. [...] Assim, o efeito da globalização sobre os pobres e seus territórios, em sua essência, seria o de acentuar sua exclusão social e urbana.”

1.9 O MINISTÉRIO DAS CIDADES (MCIDADES)

O Ministério das cidades marca um novo tempo na organização de políticas urbanas e habitacionais. A construção da proposta para o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e seu respectivo Fundo (FNHIS) são antecedentes na criação do Ministério das Cidades (MCidades). SNHI é fruto de dois processos: a organização social provocada pelo intenso movimento de ocupações informais ocorrido nas grandes cidades e a possibilidade de apresentação de propostas de emendas populares à Constituinte, resultado da luta por participação social presente naquele momento.

Encaminhada em novembro de 1991 ao Congresso Nacional na 4ª Caravana dos

Movimentos de Moradia à Brasília, com 5.000 participantes e com mais de 1 milhão de assinaturas, a proposta de lei do Fundo Nacional de Moradia Popular (FNMP) se confunde com a própria história dos movimentos de moradia (FERREIRA, 2012, p. 118).

O período de governo do presidente Inácio Lula da Silva, trouxe uma grande mudança na orientação da política social no Brasil, abriram-se novas expectativas para a institucionalização da política habitacional, segundo concepções que vinham sendo debatidas por técnicos, acadêmicos e militantes dos movimentos sociais no âmbito do Fórum Nacional da Reforma Urbana. Em 2003 foi criado o MCidades que passa a ser o órgão responsável pela Política de Desenvolvimento Urbano e, dentro dela, a Política Setorial de Habitação. “O Ministério das Cidades foi fruto de um amplo movimento social progressista e sua criação parecia confirmar com os avanços, os novos tempos para as cidades no Brasil” (MARICATO, 2012. p 24).

A criação do MCidades veio a dar sequência às propostas que haviam se configurado no Projeto Moradia cuja equipe técnica convocada para compor os quadros do Ministério tinha fortes vínculos com o Fórum Nacional da Reforma Urbana. A Secretaria Nacional de Habitação, ao longo do ano de 2003, desenvolveu as bases normativas e institucionais da política de habitação, propondo a estruturação do Sistema Nacional de Habitação, cuja versão inicial é discutida na Primeira Conferência das Cidades.

Cada política setorial constitui um universo em si mesma. No Ministério das Cidades essa globalidade era respeitada, mas construía-se especialmente nas reuniões semanais onde os problemas do MCidades eram compartilhados, a subordinação integrada aos princípios da equidade social e sustentabilidade territorial. Evidentemente estávamos diante de um processo muito experimental (MARICATO, 2012. p. 50).

1.10 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Em 2008, o déficit habitacional estimado correspondia a 5.572 milhões de domicílios totalizando o percentual de 89,40% deste déficit nas famílias de renda mensal abaixo de 3 SM segundo IBGE/IPAD 2007. Nesse marco, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi lançado pela Medida Provisória nº 459, de 25 de março de 2009, consolidado pela Lei n.º 11.977 de 07 de julho de 2009, e tem como objetivo criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais (UH) pelas famílias com renda mensal de até 10 S.M. (Renda mensal mínima oficial de 2009 R\$465,00). E por outro lado, o Programa também busca reagir à crise internacional do 2008.

Em 25 de março de 2009, o governo federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), destinado a impulsionar a construção de moradias como formas de reagir à anunciada crise internacional que eclodiu em outubro de 2008. Os números do IBGE apontaram o forte impacto da crise sobre o emprego que acusou queda sensível no final daquele ano (MARICATO, 2012, p. 58).

Coincide também com esta perspectiva Whitaker, que assinala que o PMCMV veio corroborar o novo cenário do mercado imobiliário brasileiro e foi lançado em parte para “aquecer o setor da construção civil” dos temores quanto aos efeitos no Brasil da crise econômica global de 2008, a qual era potencialmente capaz de dinamizar a economia nacional face à ameaça da crise.

O Programa contempla, por um lado, o atendimento às camadas de renda abaixo de três salários mínimos, com volume inédito de subsídios públicos para essa faixa e, por outro lado, a construção, pelo mercado, de moradias para as faixas de renda acima de três salários mínimos, com mecanismos de facilitação da viabilidade financeira, que envolvem também

alguns subsídios públicos. Ainda que não seja a única forma de produção habitacional para as classes de renda intermediária, o programa acabou englobando, na conjuntura atual, a quase totalidade da produção do chamado “segmento econômico” (WHITAKER, 2012, p. 25).

Desde sua criação, o PMCMV é o Programa Federal de maior importância no âmbito da habitação de interesse social brasileira. Ele é administrado pela Caixa Econômica Federal e acontece em parceria com Estados, Municípios, empresas e entidades. Envolve o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), modalidade destinada aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, os Recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) os quais colocam os seus recursos nas áreas urbanas.

Na primeira fase do PMCMV, a distribuição dos recursos foi determinada a partir da composição do déficit por unidades da federação, segundo o estudo da FJP (2006), realizado com base em dados do Censo Demográfico de 2000. No ano 2011, o governo anunciou que o Programa cumpriu a meta de viabilizar o acesso a 1 milhão de moradias, e deu a conhecer a segunda fase do Programa chamado de Minha Casa Minha Vida 2.

1.10.1 O Programa Minha Casa Minha Vida 2 (PMCMV-2)

O PMCMV é regulamentado pelo Decreto n.º 7.499, de 16 de junho de 2011, e chamado de Programa Minha Casa, Minha Vida 2. Na segunda fase, o Programa alterou os limites das faixas de renda das famílias atendidas: Faixa 1 (até R\$1.600,00); Faixa 2 (de R\$ 1.601,00 até R\$ 3.275,00) e Faixa 3 (de R\$ 3.275,00,00 até R\$ 5.000,00).

O PMCMV representa hoje 32,1% do total das construções de moradias do país no ano de 2013. Os dados são de uma pesquisa de campo realizada pelo Ministério das Cidades e pelo IPEA. De acordo com os indicadores socioeconômicos do Ministério das Cidades, a cada R\$1 milhão investido no PMCMV, o Governo Federal mantém ativos 32 postos de trabalho. Esse investimento gera uma renda adicional de R\$744 mil, de forma direta e indireta, na construção civil e nos demais

setores, como agricultura, pesca, entre outros (Web site do Ministério das Cidades, acesso 14 nov. 2013).

Para cada tipo de empreendimento construído, as unidades devem ser comercializadas no valor definido dentro de limites estabelecidos pelo governo federal, segundo as características da cidade e da região, e segundo as faixas de renda familiar atendidas, envolvendo níveis diferentes de subsídio conforme a faixa, considerando-se que a faixa até 3SM tem subsídio integral (Web site da CEF, acesso 14 nov. 2013).

O PMCMV-2 pretende construir 2.400.000 UH até o ano de 2014, situando a maior parte de suas intervenções na Faixa 1, conforme a seguinte tabela.

Tabela 5: Contratação do PMCMV 2 – Posição: 30/08/2013

MCMV 2			
Faixa	META	Total	% da meta
FAIXA 1	1.600.000	896.940	56%
FAIXA 2	600.000	883.044	147%
FAIXA 3	200.000	191.961	96%
Total UH	2.400.000	1.971.945	82%

Fonte: Caixa Econômica Federal / Dados apresentados no III Seminário Catarinense de HIS pela Sra. Evaniza Rodrigues.

Os dados assinalam que a maior meta a alcançar pelo PMCMV se localiza na Faixa 1 que corresponde a 1.600.000 moradias. Até o dia 30 de agosto de 2013, o Programa não havia atingido ainda a porcentagem ideal assinalado chegando só ao 56% da meta para a Faixa 1. Enquanto isso a Faixa 2, já ultrapassou a meta estabelecida pelo Programa, e a Faixa 3 já esta próxima ao alcance da meta planejada em junho de 2011. Para complementar esta informação, vejamos a seguinte tabela que mostra com maior detalhe as intervenções do PMCMV 1 e 2 e suas etapas de execução até o 30 de agosto de 2013:

Tabela 6: Obras entregues PMCMV 1e 2 - Posição: 30/08/2013

FAIXAS DE RENDA	CONTRATADO	EM PREPARAÇÃO	UNIDADES EM OBRAS	UNIDADES CONCLUÍDAS	UNIDADES ENTREGUES
FAIXA 1	1.379.681	362.714	518.850	498.117	374.700
FAIXA 2	1.258.808	58.598	188.531	1.011.679	908.605
FAIXA 3	338.584	74.810	92682	171.092	102.876
TOTAL MCMV	2.977.073	496.122	800.063	1.680.888	1.386.181

Fonte: Caixa Econômica Federal / Dados apresentados no III Seminário Catarinense de HIS pela Sra. Evaniza Rodrigues.

Da tabela anterior se desprende que até o mês de agosto de 2013, só foram entregues 374.700 UH para famílias com renda de até R\$ 1.600,00. Enquanto as com renda de até R\$ 3.101,00 da Faixa 2 foi atendida com a entrega de 908.605 UH. No caso dos dados das UH concluídas também se percebe um forte favorecimento para Faixa 2.

Em outro sentido, a Faixa 1 conta com 518.850 UH em obras, que contrasta com 188.531 da Faixa 2, o que faz pensar que nos meses de maio, junho ou julho se incentivou com maior força a contratação para execução de obras de moradias para a faixa 1, pelo qual agora as habitações estão em construção.

Depois destes dados em cifras da atuação do PMCMV por faixas de renda, podemos perceber que existem limitações do Programa para atingir a meta assinalada para a Faixa 1 sobre a construção de 1.600.000 UH até o ano 2014. Quais são estas dificuldades que o PMCMV tem em relação a esta questão? Porque o Programa não consegue ultrapassar as suas próprias metas e dotar de moradia a população mais carente?

De uma forma geral, os empreendimentos financiados através do PMCMV desde seu início, continuam cometendo erros no processo de implementação das moradias, reproduzindo os padrões espaciais, urbanísticos e arquitetônicos de décadas anteriores. Os projetos não contemplam aspectos ambientais nem inovadores e em sua maioria eles vêm sendo feitos em áreas periféricas das cidades, como se mostra nas imagens a título de exemplos na Figura 3.

Figura 3: Empreendimentos do PMCMV no Brasil



Residencial Flores da Chapada na periferia do município de Ipirá na Bahia – 307 unidades habitacionais. Foto: Sedur-BA.



Município de Itaberaba na Bahia – 500 unidades habitacionais. Foto: Sedur-BA.



Na imagem pode-se observar vários conjuntos habitacionais do PMCMV. O mais próximo é o Residencial Casas do Parque no bairro Villa Aeroporto, em Campinas -SP Foto: E. Avelino



Condomínio Residencial Moradas da Palhoça, 470 UH. Localizado no Município da Palhoça -SC Foto: M. Hildebrandt

Muitas das críticas feitas ao PMCMV apontam a um processo de segregação socioespacial residencial profundo impulsionado pelo poder público, mesmo sendo soluções que na aparência sejam boas, irá impactar as gerações futuras pela produção de moradias nas periferias das cidades onde a falta de equipamentos de educação e de saúde e as condições precárias de transporte afetarão as crianças e seu futuro.

O espraiamento urbano, segregação socioespacial, consolidação de grandes vazios urbanos, bairros monofuncionais, formação de áreas isoladas ou desarticuladas da malha urbana, sem diversidade de usos e grupos sociais, caracterizam padrão de produção das cidades que já se mostrou insustentável do ponto de vista ambiental, econômico e social (WHITAKER, 2012, p. 64).

Em outro sentido, os empreendimentos do PMCMV tem sido muito criticados pelo fato de não possuírem uma arquitetura de qualidade. Nos segmento econômico, as construtoras só se preocupam em repetir um mesmo padrão sem importar o entorno do projeto, nos segmentos mais elevados se reproduz um excessivo uso de materiais luxuosos e áreas exageradas desnecessárias.

Mesmo com arquitetos atuando nas construtoras, veremos neste livro que as restrições impostas pela busca de produção em grande escala e de lucratividade impõem lógica que despreza os elementos da boa arquitetura. Esse fenômeno se torna mais visível à medida que se trata de produção voltada para renda intermediária, sendo menos evidente nas faixas de alto padrão (WHITAKER, 2012, p. 25).

Por mais que esta política habitacional tenha se mostrado inadequada, um grande número de empreendimentos habitacionais vem sendo construídos em todo o país neste momento, reproduzindo sérios problemas de segregação socioespacial, dividindo a cidade por

camadas de renda, o que impossibilita a estruturação de um tecido urbano homogêneo.

Há, no programa MCMV avanços importantes em relação à regularização fundiária e custos cartoriais, assuntos até então quase intocáveis no Brasil. Pela primeira vez de forma explícita, há subsídios significativos para a baixa renda. Mas o pacote, todavia não se refere à matéria urbanística e deixa a desejar em relação aos temas da habitação social, se considerarmos tudo que avançamos conceitualmente sobre esse assunto no Brasil (MARICATO, 2009).

Ao relacionar as críticas atuais feitas aos empreendimentos do PMCMV, parece que estamos escutando uma reprodução das críticas feitas aos empreendimentos realizados pelo BNH no século passado. Lamentavelmente pode-se afirmar que o PMCMV está cometendo os mesmos erros passados.

1.10.2 O Papel da Caixa Econômica Federal para o PMCMV

A Caixa Econômica Federal (CEF) é uma instituição financeira, sob a forma de empresa pública do governo federal brasileiro, com patrimônio próprio e autonomia administrativa e está vinculada ao Ministério da Fazenda. A CEF é o órgão gestor e responsável por administrar os recursos destinados à construção de moradia do PMCMV, ela é o vínculo entre o governo federal e os governos locais já que tem agências e sedes em todo o território brasileiro. Em decorrência das normativas do PMCMV, algumas das funções na provisão de HIS são desempenhadas pelo Governo Federal, através da CEF, tais como: o financiamento da produção e do consumo, a definição do padrão mínimo do empreendimento, o estabelecimento dos prazos de entrega, o preço e a comercialização das unidades produzidas. A execução das obras do empreendimento é realizada pela construtora contratada pela CEF, que se responsabiliza pela entrega dos imóveis concluídos e legalizados.

Na faixa de 0 a 3 SM (Faixa 1), a execução via Fundo de Arrendamento Residencial - FAR: a produção é “por oferta”, o que

significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova-o junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a CEF, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A CEF define o acesso às unidades a partir de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras.

Segundo Bonduki (2009), foi visível o empenho do governo Lula no intuito de criar condições para viabilizar uma nova política urbana e habitacional no país. No entanto, ressalta a fragilidade institucional do Ministério das Cidades como um dos obstáculos, já que a CEF sendo a principal executora das Políticas Nacionais de Habitação, está subordinada ao Ministério da Fazenda.

Em tese, o Ministério das Cidades é o responsável pela gestão da política habitacional, mas, na prática, a enorme capilaridade e poder da Caixa, presente em todos os municípios do país, acaba fazendo que a decisão sobre a aprovação dos pedidos de financiamentos e acompanhamento dos empreendimentos seja sua responsabilidade (BONDUKI, 2009, p. 97).

No mesmo sentido, outras críticas feitas por Maricato assinala que as obras da CEF não guardam coerência com uma adequada política de desenvolvimento urbano.

O MCidades constitui uma central pródiga em anunciar obras, gerenciadas pela Caixa, que entretanto guardam pouca coerência entre si ou com uma orientação que defina um adequado e sustentável desenvolvimento urbano ou metropolitano, em que pese o esforço de muitos técnicos ou militantes profissionais e políticos que fazem parte dos quadros da máquina federal (MARICATO 2012. p. 28).

A CEF sem dúvida não só tem importância e participação no processo da aquisição de uma moradia do PMCMV, mas também tem

influencia no desenvolvimento urbano das cidades, pois ela é responsável pelo desenvolvimento da construção de Habitação de Interesse Social em grande escala. A CEF, além de estar submetida à pressão por resultados por parte do governo federal, sua atuação tem se dado muito mais visando à adoção de soluções tradicionais, padronizadas e de baixa qualidade, consideradas de baixo risco para os investidores da construção civil.

1.11 O PAPEL DOS MUNICÍPIOS NA IMPLEMENTAÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

A dimensão e a diversidade do território brasileiro com seus 5.561 municípios têm demonstrado enormes desafios para serem enfrentados quer sejam relacionados à questão socioeconômica, às discrepâncias em relação à renda do trabalhador assalariado por região do país, vem no sentido de buscar alternativas concretas para melhoria da qualidade de vida dos grandes centros urbanos que concentram elevado percentual da população brasileira. Veremos então as ferramentas que o governo colocou nos Municípios para a implementação da HIS.

1.11.1 O Estatuto da Cidade e os Planos Diretores

O Estatuto da Cidade é a denominação oficial da lei 10.257 de 10 de julho de 2011, que regulamenta o capítulo "Política urbana" da Constituição brasileira. Seus princípios básicos são o planejamento participativo e a função social da propriedade. Durante onze anos de tramitação legislativa, muitos foram os embates onde se explicitaram os conflitos entre inúmeros e diversificados interesses em jogo.

Pela primeira vez, é bom frisar, a cidade foi tratada na Constituição Federal, que nasceu com o intuito de assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna,

pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social (Estatuto da Cidade, 2001, p. 3).

O Estatuto da Cidade veio suprir a lacuna de regulamentação dos instrumentos constitucionais, legitimando a atuação das prefeituras. No plano local, propõe uma nova administração municipal, reconstituiu a equipe de técnicos dos governos locais e investiu na recuperação da política de desenvolvimento urbano, retomando os métodos e instâncias de participação da sociedade na sua formulação e condução.

O Estatuto da Cidade tem, com certeza, muitas defasagens, limitações, e especialmente problemas de escala para os quais ele se mostra impotente [...] mas é inegável que muito já se avançou e que o próprio marco jurídico inaugurado pelo Estatuto da Cidade começou a ganhar corpo. Contudo, em que pese os avanços incontestes, o Brasil ainda tem um longo caminho pela frente, e são muitos os obstáculos a serem superados para que os efeitos da reforma jurídica e institucional se manifestem de maneira mais acentuada (FERNANDES, 2010, p. 70).

Segundo Maricato, a inovação importante tratada no Estatuto da Cidade é o acesso a terra para os grupos pobres, que assumem diretrizes e preceitos sobre planos e planejamento urbano, gestão urbana e regulação estatal com sua participação dentro da criação dos Planos diretores, mas a pesquisadora também coloca que esta iniciativa ainda não é suficiente.

O acesso a terra nas sociedades pobres que se urbanizam é mais crucial. E essa é a questão-chave tratada no Estatuto da Cidade. Vamos mostrar, portanto, a importância que a lei, de fato, tem para a construção de cidades mais justas e ambientalmente equilibradas e vamos observar os conflitos que sua aplicação enfrenta no Brasil (MARICATO, 2010, p. 6).

Em outro sentido, a Constituição Federal determina que o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana é o Plano Diretor. O Estatuto da Cidade reúne importantes instrumentos que podem garantir efetividade ao Plano Diretor, responsável pelo estabelecimento da política urbana na esfera municipal e pelo desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

O plano Diretor Participativo (PDP) foi objeto de campanha nacional no MCidades em 2006. Buscava-se tirar partido dessa compulsoriedade prevista no estatuto da cidade para disseminar o debate sobre “a cidade que temos e a cidade que queremos”, o PDP também apostou no avanço institucional legal (MARICATO, 2012, p. 47).

O Plano Diretor participativo, deve estar construído a partir da participação dos diferentes setores sociais, fazendo com que, coletivamente, ocorra a sua elaboração, implementação e sua natural e necessária revisão. Nesta tarefa, os municípios são componentes transversais já que o Plano diretor é o principal instrumento integrador e articulador das demais políticas setoriais, além disso, os municípios são os entes que aproximam e vinculam ao povo com os grandes investimentos públicos, organizando e difundindo os programas sociais mediante as Companhias de Habitação.

Na esfera municipal, o poder público sempre teve privilegiado e destacado papel. Hoje, contudo, ele assume função de protagonista ao ser o principal responsável pela formulação, implementação e avaliação permanentes de sua política urbana, estabelecida no Plano Diretor, visando garantir, a todos, o direito à cidade e a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (Estatuto da Cidade 2001, p. 4).

1.11.2 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

A aprovação da nova Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada em 2004 pelo Conselho das Cidades, a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) em 2005, conforme vimos anteriormente, constituem o marco para a consolidação do modelo integrado e participativo de gestão da política habitacional.

PNH destaca o papel estratégico da política fundiária, a ser implementada mediante aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, tais como o parcelamento e edificação compulsórios e o IPTU progressivo, o solo criado, o direito de superfície e o estabelecimento de ZEIS, que podem interferir na lógica de formação de preços no mercado imobiliário. A inclusão de instrumentos de regularização como as ZEIS são algumas conquistas políticas e sociais voltadas à função social da propriedade, e é de obrigatoriedade nos Planos Diretores para as cidades com mais de 20.000 habitantes.

No processo de construção de uma nova ordem urbanística, fundada no princípio da função social da propriedade, as ZEIS se consolidaram como um tipo especial de zoneamento, cujo principal objetivo é a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura, tanto por meio da delimitação de áreas previamente ocupadas por assentamentos precários, quanto por meio da delimitação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados, destinados à produção de novas moradias populares (MCIDADES, 2009, p. 17).

As ZEIS podem ser utilizadas tanto para a regularização de áreas ocupadas, onde o processo de ocupação ocorreu sem observância das normas urbanísticas, quanto em áreas vazias, para destiná-las para habitação de interesse social. A criação das ZEIS, identificar e reservar a terra, onde serão construídas as novas HIS, e as tentativas de estruturação de novas linhas de financiamento adequadas para HIS,

têm-se apresentado como alternativas muito importantes à revisão da condução de processos urbanos. A mesma legislação que cria o PMCMV traz a definição de ZEIS: “Parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” (Art. 47, inciso V, da Lei 11.977/09).

No ano de 2011, o Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia “Observatório das Metrôpoles” publicou o balanço crítico dos Planos Diretores Municipais Pós Estatuto da Cidade, onde foi realizada a avaliação qualitativa dos planos Diretores em todo o Brasil. No capítulo III dirigido à Política Habitacional, este estudo conclui no que as Políticas de Habitação apresentadas pelos municípios, em geral não inovam, como também não ultrapassam o âmbito das diretrizes, não contendo as definições necessárias a sua aplicação e com limitada efetividade na transformação do quadro de exclusão da população de baixa renda.

Tampouco houve progresso no tocante à interface dos instrumentos com a política de Habitação, e os números apontados refletem bem o tímido desempenho, demonstrando que na grande maioria dos casos os municípios não foram capazes de romper a barreira do discurso e implementar concretamente um programa de ações voltado para a superação da ordem urbanística excludente comum às cidades brasileiras. Em linhas gerais, o zoneamento foi pouco utilizado para garantir incremento no acesso a terra urbanizada e bem localizada e à moradia; a definição de ZEIS em áreas vazias também foi pouco adotada [...] (Observatório das Metrôpoles 2011, p. 122).

Neste sentido, podemos ver que existe um marco constituído para que os Planos Municipais de Habitação de Interesse Social incluam as ZEIS como uma grande oportunidade para a regularização de espaços vazios nos municípios, mas esta ferramenta jurídico urbanista vem sendo pouco implementada, e na contramão, vemos conjuntos

habitacionais sendo construídos em periferias e vazios urbanos em áreas centrais das cidades. Podemos ver que além da identificação de ZEIS, a isenção tributária e processos de aprovação e licenciamento de obras, os municípios também tem a função de reguladora do valor dos terrenos e podem dar flexibilidade as normas urbanísticas para permitir aumentar os índices de utilização do solo nos empreendimentos do PMCMV com características sociais.

1.11.3 O Cadastro Único e a inserção social das famílias no PMCMV

Além da criação do Plano Diretor Participativo, a identificação e reserva de ZEIS, é função das prefeituras, identificar e mapear as áreas de interesse social, cadastrar as famílias no Cadastro Único (CAD-Único), realizar a análise de dados e a verificação in loco da real necessidade de solicitar a moradia. Este é o primeiro passo para que famílias de baixos recursos econômicos possam aceder a uma moradia do Programa ou a qualquer tipo de apoio do governo. Existem critérios específicos para a inserção no PMCMV. Neste sentido, é fundamental as ações dos técnicos das prefeituras nesta tarefa.

Criado em julho de 2001, o Cadastro Único tem por objetivo retratar a situação socioeconômica da população de todos os municípios brasileiros. Com essa ferramenta, que mapeia e identifica as famílias de baixa renda, o governo espera conhecer suas principais necessidades e, assim, poder subsidiar a formulação e a implantação de serviços sociais que as atendam (Web site Caixa Econômica Federal, acesso 30, jan. 2014).

Dessa maneira, deve ser levado em conta pelos Técnicos Municipais as diretrizes existentes no município quanto à priorização da demanda e seleção de beneficiários para o PMCMV. Usualmente, são critérios adotados complementarmente nesse sentido, a comprovação de vínculo domiciliar com o município executor por um período específico de tempo, não possuir outro imóvel para moradia e não ter sido o responsável pela família beneficiada por programas de natureza habitacional nas esferas federal, estadual ou municipal.

Destaque do que diz a Portaria n. 595/2013 sobre os procedimentos para o processo seletivo e a divulgação da relação de candidatos a beneficiários, considerando-se o excedente de 30%.

Por outro lado, uma das principais dificuldades manifestadas pelos técnicos das prefeituras se dá na etapa da verificação in loco do cadastro, já que os futuros beneficiários do apoio habitacional moram em áreas de difícil acesso e a visita aos locais de origem requerem um esforço extremo de deslocamento. Essa é uma questão delicada se tomamos em conta as carências de alguns municípios. Estes tipos de ações encontram-se presentes na dinâmica do trabalho social e requerem um conhecimento geral e diagnóstico da população beneficiária.

O Trabalho Social é de caráter obrigatório para os projetos da Faixa 1 do PMCMV, e os municípios são os responsáveis pelo controle e o acompanhamento das atividades com as famílias beneficiárias na etapa pré e pós-obra. O trabalho social engloba vários eixos como a mobilização, organização e fortalecimento social, acompanhamento e gestão social da intervenção, educação ambiental e patrimonial, desenvolvimento socioeconômico, compreende um conjunto de estratégias e ações com o objetivo da inserção social e melhorias na qualidade de vida na nova moradia.

O Trabalho Social compreende um conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões: social, econômica, produtiva, ambiental e político-institucional do território e da população beneficiária, além das características da intervenção, visando promover o exercício da participação e a inserção social dessas famílias, em articulação com as demais políticas públicas, contribuindo para a melhoria da sua qualidade de vida e para a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados (BRASIL, 2014, p. 5).

Como podemos ver, estas ações recaem diretamente na gestão dos municípios, e tendo em conta estes processos, é preciso que estas instituições possuam capacidades técnicas e de gestão adequadas para o sucesso das políticas de Habitação de Interesse Social e que as moradias cheguem de forma rápida para as famílias que mais precisam.

1.12 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO I

O primeiro capítulo serve de base teórica e conceitual para o desenvolvimento posterior da pesquisa, mas não se esgota apenas nesta função. Serve de ensaio para o desenvolvimento e sustentação das idéias presentes ao longo do trabalho.

Na primeira parte deste capítulo, observaram-se os conceitos sobre habitação de interesse social praticados no contexto global e no contexto brasileiro e as estratégias firmadas para sua trajetória. O direito a habitação é também o direito a cidade, onde a moradia não só se constitui num espaço físico, mas também é importante a localização e a acessibilidade à infraestrutura pública e social, a moradia como uma oportunidade a uma melhor qualidade de vida na cidade urbanizada. Dessa forma, as contradições e conflitos se ampliam do direito à moradia, como unidade habitacional, ao direito a habitar, compreendido num sentido mais abrangente, que vai além das benfeitorias materiais.

Mas vimos que nem sempre o direito a moradia atinge a toda a população por igual. Flavio Villaça nos ajudou a entender o conceito e o processo de estruturação da segregação socioespacial no Brasil, salientando que a segregação é um processo, onde as diferentes classes sociais concentram-se espacialmente em diferentes regiões ou se agrupam em diferentes camadas sociais. Esse processo transcorre de maneira desigual nas diferentes e classes sociais, e está relacionada à reprodução da força de trabalho.

Neste marco, destacamos o valor da terra como ponto de suma importância, já que a moradia no sistema capitalista constitui uma mercadoria especial, diferente a outras que as pessoas podem comprar, porque ela está ligada a um espaço, está ligada à terra. Cada terreno tem características singulares, e a habitação não se pode

substituir de local, pois o valor dela varia de acordo com sua localização e por esse fato, nem toda a população tem capacidade de obtê-la.

Também se mencionou que o espaço urbano é produzido, modelado, modificado e caracterizado pelos agentes ou atores sociais, que segundo Lobato Corrêa são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Destacou-se que o Estado é talvez o agente mais importante, pois ele age em duas frentes no desafio de controlar o valor da terra: como agente regulador, oferecendo políticas e regulamentações legais de controle das ações dos demais atores sociais na produção do espaço urbano, e como consumidor e incorporador, através da produção de projetos imobiliários diversos.

Outras das características da realidade urbana dos países latino-americanos e do Brasil são os processos de periferização. Periferia tem a ver com a noção espacial de marginalidade, áreas afastadas do centro onde as centralidades são bem equipadas e dotadas de infraestrutura e as periferias estão carentes de infraestrutura. As periferias podem ser áreas que não necessariamente são informais, mas o abandono do Estado em questões de habitação, infraestrutura e equipamento urbano, fazem com que as terras nestas áreas não sejam sujeitas a valorização. Neste sentido, se requer aprofundar esta pesquisa não só no sentido específico do “urbano” como as direções de crescimento, a forma da mancha urbana, a verticalização, densidades, etc., mas também é indispensável à análise específica do espaço intraurbano. É preciso entender o que determinou a localização e a transformação de certos elementos da estrutura, o deslocamento das camadas segundo as rendas, razão da suas escolhas no espaço e as implicações disso.

Aproximadamente 5,24 milhões de moradias precisam ser construídas em todo o Brasil para acabar com o déficit habitacional, o que corresponde a 8,53% de domicílios particulares permanentes do país (IPEA 2013). A população que recebe até 3 salários mínimos é sem dúvida a classe mais atingida pela falta de moradia. Ela constitui o percentual de 73,6% do déficit habitacional nacional. As cidades da região sul do Brasil, apesar de serem conhecidas como cidades com alta qualidade de vida, também se encontram atingidas por problemas habitacionais graves nas suas periferias, só que esta realidade é muitas vezes desconhecida.

Para o entendimento destes índices de déficit habitacional é preciso observar os momentos históricos em que ocorreram as diferentes fases da problemática habitacional e desnudar suas principais determinantes. Processos como o crescimento acelerado graças às migrações, crescimento explosivo das cidades, falta de políticas públicas de moradia para a os grupos carentes, trouxeram o desenvolvimento de assentamentos informais e precários. Nos anos 80, com a criação do Banco Nacional de Habitação, foram financiadas cerca de 25% das novas moradias construídas no país, as quais em sua maioria estiveram dirigidas para a classe média. A história da produção da habitação social no Brasil esteve marcada pelos modelos de segregação socioespacial da população pobre.

Pode-se dizer que, as questões anteriormente assinaladas, ajudam no entendimento das causas de um déficit habitacional localizado na faixa da população mais pobre. Neste contexto, no início do século 21, reconheceu-se a questão da moradia como um direito social o que se vê refletido nas novas políticas urbanas e na consolidação do Ministério das Cidades, instituição que começou a ter mais protagonistas com a implementação dos programas sociais de moradia e os recursos destinados para eles. Nunca as perspectivas foram tão boas para o enfrentamento em larga escala do problema habitacional, inclusive para a baixa renda.

O PMCMV representa um avanço do Estado no atendimento ao déficit habitacional. Seus objetivos são ambiciosos, planejando concentrar os investimentos de construção de moradia para baixa renda, mas é preciso focar o controle na participação dos atores locais nas tomadas de decisão. Por outro lado, segundo alguns autores como Maricato e Whitaker, o PMCMV veio corroborar com o novo cenário do mercado imobiliário brasileiro e foi lançado em parte para “aquecer o setor da construção civil” dos temores quanto aos efeitos no Brasil da crise econômica global de 2008, a qual era potencialmente capaz de dinamizar a economia nacional face à ameaça da crise.

No entanto, segundo à análise feita a alguns dos empreendimentos construídos do PMCMV, se percebe que não estão sendo tomadas as medidas necessárias para o controle na regulação urbana, na especulação imobiliária e no preço da terra. Os grandes investimentos habitacionais do PMCMV com sua cadeia produtiva da

construção civil, estão sendo influenciados pelos interesses das empresas privadas, construindo empreendimentos nas periferias, incentivando processos de segregação socioespacial, fato que já havia ocorrido na época de funcionamento do BNH.

A Caixa Econômica Federal é legalmente o órgão gestor e responsável por administrar os recursos destinados à construção de moradia do PMCMV, e é a principal executora das Políticas Nacionais de Habitação do Brasil, mas também tem grande influência no desenvolvimento urbano das cidades, pois ela é responsável pelo desenvolvimento da construção de Habitação de Interesse Social em grande escala.

Finalmente, podemos concluir que dentro do processo para a implementação do PMCMV, as prefeituras tem sido um fator de suma importância, já que são elas as captadoras de recursos para atender o déficit habitacional do município e as responsáveis pela regularização do preço da terra.

O PMCMV envolve não só uma grande quantidade de recursos para a produção de habitações, ele também engloba projetos de desenvolvimento das capacidades técnicas e administrativas nos municípios e das capacidades institucionais para a criação de planos locais de habitação de interesse social de caráter integral e participativo, que incluam novas Zonas Especiais de Interesse Social em áreas bem localizadas, que sejam responsáveis por administrar os fundos municipais voltados ao financiamento das infraestruturas urbanas que irão acompanhar o entorno do conjunto habitacional. Também se encarrega de formar conselhos de participação de gestão e fiscalização dos projetos, assim como as prefeituras são responsáveis pelo Cadastro das famílias beneficiárias e o desenvolvimento do trabalho social do PMCMV nas etapas de pré e pós-ocupação.

As demandas relacionadas ao déficit habitacional englobam além da construção de moradia adequada, a localização dos empreendimentos, a criação de espaços públicos e a inserção de equipamento urbano, legislação própria e assessoramento técnico na construção de um ambiente coletivo que incentive a inclusão da população mais carente dentro de um espaço urbano consolidado.

Na parte seguinte deste estudo, aprofundaremos estes conceitos e definições sobre o tema.

CAPÍTULO II

PROBLEMATIZAÇÃO, O CASO DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.

O capítulo 2 tem como objetivo a caracterização dos quatro municípios da área conurbada, e pretende-se analisar a fundo a área de estudo, desde o início da povoação, sua história no processo de formação dos núcleos urbanos, assim como sua população e os aspectos econômicos de cada município. Esta parte será complementada através do estudo das dinâmicas socioespaciais produzidas ao longo do tempo e suas consequências que serão discutidas segundo vários autores e pesquisadores.

Além disso, neste capítulo, pretende-se percorrer rapidamente as influências da construção civil e a produção habitacional na área conurbada na segunda metade do século XX, assim como as tendências criadas no espaço pelos projetos habitacionais emblemáticos do BNH e da COHAB no início das suas intervenções, visando sempre ressaltar as suas localizações no espaço urbano e suas peculiaridades.

Finalmente, pretende-se averiguar os quatro Planos Municipais de Habitação de Interesse Social da área conurbada, pois segundo o estatuto da cidade, eles são a principal ferramenta para identificar as carências e planificar melhoras urbanas nos municípios. Identificar-se-á onde se situa o déficit habitacional por município, e quais são suas aproximações as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a importância delas, já que se consideram instrumentos básicos para orientar o desenvolvimento habitacional.

2.1. A ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

A área conurbada de Florianópolis, está localizada no estado de Santa Catarina na região Sul do país. O Estado possui 293 municípios, sua capital administrativa é Florianópolis, uma das cidades mais importantes do Sul brasileiro, capital do estado desde 1823.

Figura 4: A Área Conurbada de Florianópolis e núcleos urbanos



Fonte: Mapa trabalhado a partir de dados do Governo do Estado de Santa Catarina e Google Earth, (2013).

Como já foi mencionado na introdução, segundo Villaça, uma conurbação é uma absorção de núcleos urbanos com intensas vinculações socioeconômicas que crescem contínua ou descontinuamente, em volta de uma cidade maior ou central.

O processo de conurbação ocorre quando uma cidade passa a absorver núcleos urbanos localizados à sua volta, pertençam eles ou não a outros municípios. Uma cidade absorve outra quando passa a desenvolver com ela uma

“intensa vinculação socioeconômica” (VILLAÇA 2001 [1998] p.51, grifos do autor).

No caso da área conurbada de Florianópolis, as cidades maiores são Florianópolis, Biguaçu, Palhoça e São José, embora tenham uma organização político-administrativa autônoma, representam áreas de desenvolvimento e expansão territorial, que além de representar uma porta de entrada a Florianópolis, está envolvida diretamente na sua dinâmica.

Os municípios de Biguaçu, Palhoça e São José possuem cada um seu próprio núcleo urbano e podem-se chamar também de aglomerados urbanos já que segundo Villaça “[...] o aglomerado urbano apresenta um mínimo de atividades centrais, sejam religiosas, administrativas, políticas, sociais ou econômicas, ou seja, que tem vida própria, por menor que seja, organizada em torno de uma centro polarizador.” (VILLAÇA, [1998] 2001, p. 52). Neste caso o centro polarizador seria o centro urbano de Florianópolis e os outros bairros seriam as menores centralidades dotadas de atividades básicas com vida própria.

2.1.1 Caracterização do município de Florianópolis

O início da povoação da área conurbada, origina-se em Florianópolis, antigamente chamada “Ilha de Santa Catarina”, por sua posição estratégica dos domínios portugueses no Brasil meridional, passou a ser ocupada militarmente a partir de 1737. A partir de meados do século XVIII, a Ilha de Santa Catarina passou a receber uma expressiva quantidade de imigrantes açorianos, que chegaram ao Brasil, incentivados pela Coroa portuguesa para ocupar a parte meridional de sua colônia na América do Sul. Entre as atividades produtivas da época pode-se destacar a pesca da baleia, a produção da farinha de mandioca e a tecelagem de algodão e linho. A pesca da baleia, embora com um ciclo menor e de breve duração, também teve relativa significância na economia de Florianópolis, pois fortaleceu as relações comerciais entre a Ilha e o capital português.

Para dar sustentação à recente ocupação da Ilha e proteger de invasões externas, no século XVIII foi dado início à construção de um complexo de fortificações estratégicas para apoiar o desenvolvimento dos núcleos de ocupação, na medida em que os regimentos militares passaram a ser parte importante do contexto populacional, sendo estas as primeiras obras de porte e significativas na Ilha e na região (CAMPOS, 2009, p. 36).

Durante todo o século XIX, o porto foi o centro comercial da Ilha de Santa Catarina, servindo como escoamento dos produtos locais, abastecimento de navios e para a importação de produtos para a Província. Florianópolis é oficialmente a capital do estado de Santa Catarina desde 1823, época na qual a cidade já vinha incentivada pela melhoria do porto e a construção de edifícios públicos, entre outras obras urbanas.

Após a Independência do Brasil, foi intensificada a exportação, e a burguesia comercial, ali existente, modificou a paisagem com seus sobrados e chácaras, surgindo assim sinais de uma nascente vida urbana. Nessa “Fase de Prosperidade”, foram projetadas melhorias no porto, elaboradas novas obras públicas e construções, dentre outros feitos, que tinham como fim recepcionar a Família Imperial. Nesse período, as características da cidade, que até então, eram político-militares, alteram-se para um contexto econômico mais apto a expandir-se, com o florescimento comercial e marítimo (POPINI, 1991).

No início do século XX, a implantação das redes básicas de energia elétrica, do sistema de fornecimento de água e da rede de esgotos somou-se a construção da Ponte Hercílio Luz em 1926. Além disso, em 1943 foi anexada ao município a parte continental, antes pertencente ao município de São José.

A ponte Hercílio Luz, que havia sido construída em 1926 para ligar a ilha ao continente continuava sendo o único acesso rodoviário à ilha de Santa Catarina no início da década de 50. A ligação entre a cidade e o interior do Estado era feita apenas por três rodovias. [...] O porto de

Florianópolis já se encontrava em decadência, apresentando muitas deficiências de serviço, pela falta de aparelhagem, falta de modernização e por sua pouca profundidade. Entretanto, o contato marítimo ainda era uma das principais ligações da cidade com as principais cidades do Brasil (SOUSA & SUGAI, 2005, p. 5).

Até meados do século XX, Florianópolis era o principal centro varejista do Estado e detinha 25% do comércio atacadista, influenciando, comercialmente, todo o litoral. Em 1960, no governo Juscelino Kubitschek, foi criada a Universidade Federal de Santa Catarina, que, além de aglutinar boa parte da população estudantil, dava início a uma geração de serviços especializados.

Nessa época, na estrutura urbana de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu, ocorreram fortes vínculos socioeconômicos graças a sua conexão espacial. As localizações dos portos e dos acessos contribuíam para definir a localização dos primeiros núcleos urbanos, assim como as áreas residenciais determinavam os investimentos públicos.

As repercussões espaciais definidas pelo transporte marítimo, assim como os deslocamentos e os interesses de localização das áreas residenciais das elites, determinaram investimentos públicos, eixos de ocupação e de expansão das áreas urbanas (SUGAI, 2009, p.2).

Segundo a mesma autora, existiu nas décadas dos anos 50 e 60, uma redução dos interesses de empreendimentos imobiliários para as classes médias no continente incentivada pela falta de investimentos e do abandono a que eram relegados os municípios vizinhos.

Durante a década de 70, o município de Florianópolis se firma como cidade de serviços, consolidando essa especialização, quando as poucas indústrias, aqui existentes, fecharam suas portas ou se deslocaram para o município de São José nas margens da BR-101, restando, então, como indústria considerável, na geração de empregos e na arrecadação de impostos, a Indústria da Construção Civil. Assim temos uma das características marcantes dos meados do século XX,

que foi o desenvolvimento de todo tipo de empreendimento imobiliário em Florianópolis. Por outro lado, nos municípios da área continental se davam processos de ocupação clandestina com o incremento da migração rural-urbana.

Com a construção da BR 101, na década de 70, o sistema rodoviário passou a desenvolver-se com maior rapidez, passando então, a economia local a utilizar mais as redes terrestres. A organização espacial que se estabelecia indicava que o crescimento das camadas de baixa renda iria expandir-se para os bairros continentais e mais tarde também para algumas favelas próximas à atual BR-282.

O crescimento populacional que ocorria foi incentivado pelos movimentos migratórios das populações vindas do interior do estado. As tabelas a seguir expressam as variações da população no âmbito urbano e rural da área conurbada de Florianópolis nas últimas décadas do século XX.

Tabela 7: População no âmbito urbano e rural da área conurbada de Florianópolis no período 1970 – 1980

	MUNICÍPIOS	1970			1980		
		Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total
Área conurbada	Biguaçu	6.230	9.107	15.337	16.099	5.342	21.441
	Florianópolis	121.028	17.309	138.337	161.795	26.085	187.880
	Palhoça	6.380	14.272	20.652	35.073	2.950	38.023
	São José	29.380	13.155	42.535	79.170	8.652	87.822
	Subtotal	163.018	53.843	216.861	292.137	43.029	335.166

Fonte: IBGE Censos demográficos 1970, 1980.

Tabela 8: População no âmbito urbano e rural da área conurbada de Florianópolis no período 1991-2000

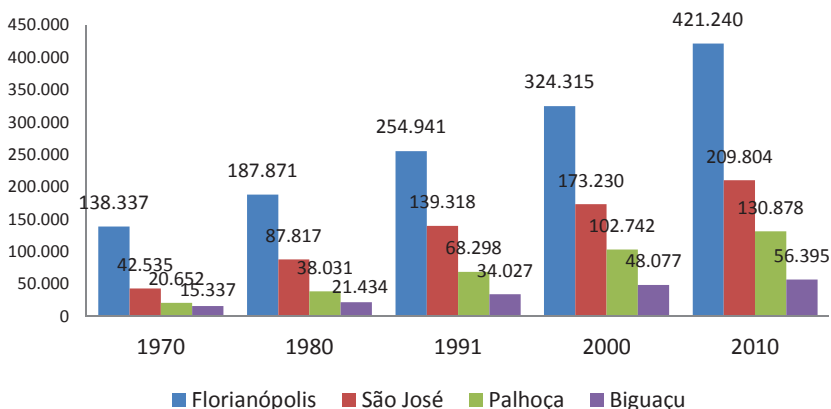
	MUNICÍPIOS	1991			2000		
		Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural	Total
Área conurbada	Biguaçu	28.207	5.856	34.063	42.907	5.170	48.077
	Florianópolis	239.996	15.394	255.390	332.185	10.130	342.315
	Palhoça	65.791	2.639	68.430	97.914	4.828	102.742
	São José	128.375	11.118	139.493	171.230	2.329	173.559
	Subtotal	462.369	35.007	497.376	644.236	22.457	666.693

Fonte: IBGE Censos demográficos 1991 e 2000.

Podemos ver que o crescimento populacional da área conurbada de Florianópolis no período de 1991-2000 atingiu uma média anual de 1,63% ao ano, média de crescimento que apenas algumas das maiores capitais do país, como Manaus (3,76%) e Brasília (2,82%), apresentaram (Sugai & Peres, 2007, p. 8).

Nos dados divulgados pelo IBGE, em 1996, São José, Palhoça e Biguaçu, tinham uma população equivalente a da capital Florianópolis, correspondendo 272.247 e 271.281 habitantes respectivamente. Em menos de cinquenta anos a relação entre o crescimento das cidades vizinhas e de Florianópolis praticamente se inverteu. Sendo que na década de 50, Florianópolis abriga 73,72% da população total do aglomerado urbano. Em meados da década de 90, representa 34,81%. O crescimento populacional local se desenvolveu acima da média brasileira. Só o Município de Florianópolis, teve um crescimento populacional na ordem de 5,8%, assim como, entre 1991 e 1996, migraram e se fixaram na Ilha 29.000 pessoas, segundo o IBGE, o que representou na época, quase 10% da população. Este crescimento de população da área conurbada nas últimas décadas do século XX se expressou nas áreas de informalidade e incremento em nível de déficit habitacional do Estado.

Gráfico 1: Evolução da população residente na área conurbada de Florianópolis



Fonte: IBGE. Censo Demográfico SC 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.

Ao analisar a formação dos municípios da área conurbada, constata-se que este foi de grande importância no processo de formação e no desenvolvimento da região metropolitana. Através da evolução do número de habitantes, pode-se notar que a capital do Estado sempre apresentou um contingente populacional superior a dos municípios. Os municípios de São Jose e Palhoça atingiram taxas de crescimento de 17,2% e 39,4% em 10 anos, respectivamente. Graças ao crescimento de Florianópolis e de municípios como São José e Palhoça a região metropolitana ultrapassará um milhão de habitantes nos próximos anos segundo pesquisas do IBGE.

O processo de crescimento da região ocorreu de maneira preponderante nos quatro municípios da região conurbada. Estes apresentaram as taxas de crescimento mais expressivas, situando-se entre as maiores do estado e entre os municípios que mais cresceram na década de 90 no Brasil. Biguaçu, Florianópolis, Palhoça e São José formam o núcleo que centraliza e capitaliza todos os grandes investimentos da região, a maior parte da população e o maior número de construções (MIRANDA, 2001, p. 22).

Hoje, Florianópolis tem a segunda maior população e a mais alta renda do Estado de Santa Catarina, embora apresente deficiências na área social, foi considerada a capital com melhor qualidade de vida do país, em 1998, de acordo com dados da ONU. Além disso, Florianópolis também é considerada como pólo turístico do Estado de Santa Catarina.

Atualmente, Florianópolis consolidou-se como um pólo turístico do Estado e é considerada uma das capitais com a melhor qualidade de vida do país. Sua economia está calcada basicamente no setor terciário, como a prestação de serviços, o turismo, o comércio, e na construção civil. (CAMPOS, 2009, p. 40).

Por outro lado, os municípios de Biguaçu, Palhoça e São José, encontram-se localizados estrategicamente como porta de entrada da capital catarinense. Embora a ampliação do tecido urbano dê-se com maior densidade na área central de Florianópolis, na periferia dos municípios da área conurbada o crescimento vem sendo de forma descontínua onde existe falta de infraestrutura (transporte, educação, saúde etc.) é um problema fundamental.

2.1.2 Caracterização do município de São José

Sua história tem início basicamente em 1750, com a chegada de 182 famílias de imigrantes açorianos na região, que desembarcaram na baía Sul, no mês de março daquele ano. Estes casais recém-chegados logo começaram a construir as primeiras casas de São José da Terra Firme.

Desde o início de sua formação socioespacial, São José já servia como importante centro de abastecimento para a Capital, pois esta tinha sua organização econômica condicionada pela geografia local, ou seja, a única comunicação existente entre Desterro e o Continente era através do mar. Na época, os caminhos e estradas eram definidos por cercas. As ruas só existiam como união entre conjuntos de construções e não possuíam pavimentação, segundo Campos (2009).

A ligação marítima de São José com a capital foi um dos fatores que proporcionaram seu crescimento econômico ao longo de mais de dois séculos. Além da concentração de uma série de atividades econômicas importantes, São José transformou-se no mais importante entreposto comercial da região, pois todas as pessoas que se deslocassem para a capital, por via terrestre, deveriam passar pelo local, ou lá pernoitar.

Segundo alguns autores, a construção da Ponte Hercílio Luz, ligando a Ilha ao continente, freou o progresso de São José, pois o município que tinha grande importância econômica deixou de ser um porto para ser só uma cidade de passagem.

Da mesma forma, a construção da Ponte Hercílio Luz, ligando a Ilha ao continente, freou o progresso de São José, pois o município tinha, em

seu ancoradouro, como já visto, grande importância econômica. Deixou de ser cidade-porto ou cidade-dormitório para servir apenas de cidade estrada, que nada retinha da circulação de mercadorias, agora era só ponto de passagem. A Ponte Hercílio Luz integrou a área do Estreito à malha urbana de Florianópolis, fazendo com que as principais ruas do Estreito ligassem Florianópolis a Biguaçu e São José (CAMPOS, 2009, p. 46).

Além disso, a Ponte Hercílio Luz contribuiu com a expansão urbana do município, pois o crescimento urbano de Florianópolis em direção às vias de acesso a ponte, gerou um impacto sobre a vida social e econômica da área da Grande Florianópolis, servindo de eixo propulsor de expansão urbana.

Somente na década de 70, São José começou a ter um crescimento econômico efetivo. Foi quando os empreendimentos industriais se instalaram às margens da BR-101, e grande parte das indústrias existentes na Ilha transferiu suas atividades para o município de São José. Além disso, o surgimento do bairro Kobrasol, um loteamento planejado, com fácil acesso tanto à capital quanto à BR-101, fez surgir um grande número de residências e incrementou a parte econômica e social do município.

São José, definida pelo Plano Integrado para sediar os distritos industriais da área conurbada, teve incremento destas atividades não apenas pela acessibilidade rodoviária, mas também pelos incentivos fiscais, pela mão de obra abundante e barata e pela criação de legislações restritivas ao desenvolvimento industrial na Ilha. Durante a década de 70 o crescimento de estabelecimentos industriais de São José atingiu 151,85%, apesar da precariedade no fornecimento da energia elétrica, nos serviços de saneamento básico e de pavimentação para toda área continental (SUGAI, 2009, p. 5).

Até o final da década de 70, se considera que São José teve um intenso crescimento populacional, com taxa de 7,52% ao ano, o gerou problemas na organização espacial e urbana, causados pela migração de famílias procedentes dos mais diversos pontos do Estado, que vinham tentar uma vida melhor na capital e na região, principalmente na indústria da construção civil, o que resulta na formação de favelas e cinturões de miséria por toda a periferia da cidade.

2.1.3 Caracterização do município de Palhoça

A ocupação do município de Palhoça deu-se a partir das freguesias de Enseada de Brito e de São José da Terra Firme. O local da sede do município, por ser uma área de banhados e manguezais, teve sua ocupação dificultada, sendo que os primeiros povoadores se localizaram nas áreas mais secas, propícias à agricultura, que ficavam em Cubatão, Passa Vinte, Aririú, Barra e Maruim (Farias, 2004).

Durante o século XIX, foi contínua a ocupação das terras do município, porém aquelas cada vez mais afastadas do mar e das margens de rios, buscando-se ocupar as planícies, vales e encostas férteis. Desde sua fundação até 1882, Palhoça foi principalmente produtora de farinha de mandioca e de pescado para sua população e do então Município de Desterro (atual Florianópolis), assim como ponto de passagem de tropas que demandavam da região serrana. Com isso cumpria o objetivo pelo qual foi fundada.

Entre 1882 e 1894, época do seu apogeu, devido ao grande aumento populacional do Município de Desterro, o Município aumenta a produção de alimentos e material de construção para suprir a demanda. É quando o município passa a ter agricultura e pecuária forte, assim como passa a ser um grande produtor de tijolos e telhas, chegando a ocupar a posição de Município com maior número de indústrias do Estado.

Em 1923, com a construção da Ponte Hercílio Luz, a produção da região passou a ser levada diretamente à capital. Nessa data inicia-se um período de “decadência” que vai até 1970. Nesse período, as empresas de transporte faliram e grande parte da população abandonou a cidade, passando a depender da estrutura de serviços de

Florianópolis. Esses são alguns dos fatores que contribuíram para a fase atual do Município “cidade dormitório” (Peruzzo, 2008).

A partir de 1970, principia um período de crescimento para o Município, consequência da política de desenvolvimento adotada pelo modelo industrial do Brasil na década anterior. A construção da BR-101 e da BR 282 forma as linhas mestras da morfologia do tecido urbano de Palhoça. Devido à facilidade de escoamento dos produtos através das BR 101 para os estados do sul e norte e da BR 282 para o interior do estado, várias indústrias são instaladas principalmente ao longo da BR 101.

O desenvolvimento econômico regional traz consigo o desenvolvimento demográfico. Nas décadas anteriores, a população do município era formada pelas pessoas que nasceram no município, sendo que 70% residiam nas áreas rurais. Segundo o censo do IBGE de 1980, em apenas dez anos, o Município recebe uma quantidade tão grande de imigrantes que aproximadamente 50% da população passa a ser de imigrantes, que são atraídos pelas ofertas de empregos da Capital.

Como consequência, as áreas rurais do Município são invadidas por loteamentos e habitações, expandindo o núcleo urbano em várias direções, formando um traçado desordenado e criando grandes vazios à espera da especulação imobiliária. Com esse crescimento desordenado, vários problemas são gerados, como a falta de saneamento, de transporte, de serviços de apoio (educação, saúde, lazer). Outro problema gerado com a falta de planejamento é a destruição das áreas de preservação permanente, pois 75% do território são formados por manguezais e cadeias montanhosas (PERUZZO, 2008, p. 48).

Outro agravante para o desenvolvimento urbano do Município foi a construção da BR 101, na década de 70, que faz a ligação da Região sul com o resto do Brasil e atravessa a área urbana do Município na sua posição longitudinal comprometendo o desenvolvimento da malha urbana. E também a construção da BR 282 que faz a ligação da Capital do Estado com a região serrana.

Essas duas BRs atuam como indutoras de geração e concentradoras de serviços, assumindo características de centros econômicos de grande atração. Porém, trazem consigo os problemas da desorganização espacial, a falta de identidade com o entorno, a carência de infraestrutura com baixas densidades e a ocupação caótica do crescimento demográfico por população de baixa renda.

O centro de Palhoça se desenvolveu entre as áreas de mangue e a BR 101 na direção de São José formando quase uma cidade em fita. A partir da década de 70, com a necessidade de expandir a malha urbana, a cidade “atravessou” a BR 101, formando bairros com infraestrutura precária dentre eles o bairro Caminho. Na década seguinte devido ao incremento populacional, os bairros próximos a BR 101 receberam infraestrutura (PERUZZO, 2008, p. 49).

Nessa década, Palhoça continua passando por várias transformações urbanas, como a criação do bairro Pedra Branca, na divisa com São José, e do incremento da urbanização do Bairro Pagani.

Conforme dados da Secretaria da Indústria, Comércio e Turismo da Prefeitura Municipal de Palhoça, nos últimos anos, Palhoça é o maior produtor brasileiro de mariscos e ostras, além de ser um centro turístico, com várias opções de lazer, como a praia de Enseada de Brito, Guarda do Embaú, Pinheira e Praia do Sonho. Possui ainda, um dos maiores mangues de toda a América do Sul, e quase 70% de sua área é composta por Mata Atlântica pertencente ao Parque Estadual da Serra do Tabuleiro.

2.1.4 Caracterização do município de Biguaçu

No século XVIII, o município resumia-se, basicamente, apenas à Vila de São Miguel, que chegou a ser sede do Governo da Província, de 1º de maio a 30 de junho do ano de 1778, quando os espanhóis tomaram a Ilha de Santa Catarina. Ressalta-se que a Vila foi fundada como parte de uma estratégia militar pela Coroa Portuguesa, com o intuito de defender o sul do Brasil.

O número de comerciantes na cidade da foz do rio Biguaçu, como também o número de habitantes nas proximidades, foi crescendo paulatinamente, onde eram comercializados muitos produtos, dentre eles a madeira, originários do meio rural da região.

O vilarejo de Biguaçu surgiu por volta 1840, quando as primeiras casas foram construídas. O local era uma área de mangue, porém, num pedaço de área seca, foi construída uma igreja, no mesmo local onde hoje se encontra a Igreja Matriz. Assim, como na maioria das cidades portuguesas e católicas, foi em torno da igreja que se desenvolveu a cidade (CAMPOS, 2009, p. 57).

A extração e o beneficiamento da madeira foram atividades econômicas comuns, ao lado da agricultura e da pesca. A madeira ali extraída serviu para a construção de muitos edifícios e casas em Florianópolis. Surgiu até um bairro com o nome de Serraria, que hoje fica parte no município de São José e parte em Biguaçu.

Até o ano de 1963, os municípios de Antônio Carlos e Governador Celso Ramos faziam parte de Biguaçu. A chegada da energia elétrica na década de 70 deu um novo impulso a cidade. Já nas décadas de 80 e 90, novas indústrias apareceram, surgindo, a partir deste momento, novos equipamentos urbanos, levando o município a crescer gradativamente. Novos bairros surgiram, formando aglomerados urbanos, estabelecendo um novo traçado, segundo Campos (2009).

Atualmente o município dispõe de áreas próprias para instalação de plantas Industriais, a cidade tem acesso a gás natural e possui uma distribuidora da Petrobrás. A indústria de transformação também tem crescido no município. Dentre os principais produtos industrializados no município, pode-se apontar a indústria de plástico e de alimentos. Dentre as principais atividades, destaca-se o turismo, e o comércio. Dados do IBGE indicavam, em 2003, a existência de 1.436 empresas formais no município, das quais 49,9% eram comerciais.

2.2. DINÂMICAS SOCIOESPAIAIS DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

2.2.1 Desigualdade e segregação socioespacial na área conurbada

No final do século XIX, as localizações dos portos e dos acessos, contribuíam para definir o lugar e a longa distância entre os primeiros núcleos urbanos. As reproduções espaciais definidas pelo transporte marítimo assim como os deslocamentos e os interesses de localização das áreas residenciais definiam eixos de ocupação definidos por cercas ou estradas não pavimentadas.

Desde a segunda metade do século XX, Florianópolis passou por profundas transformações que incentivaram o desenvolvimento urbano. Em 1955, quando as grandes cidades brasileiras experimentavam intenso crescimento demográfico, a cidade de Florianópolis, com menos de 70.000 habitantes, aprova seu primeiro Plano Diretor focado na implementação de um grande porto e de grandes obras viárias privilegiando o uso do automóvel e o desenvolvimento industrial.

A proposta do plano se limita à área urbanizada da cidade que correspondia à península central da Ilha e a área do Estreito, no continente. Consiste em uma proposta funcionalista, baseada na separação funcional da cidade, que tinha como elementos centrais a implantação de um grande porto e de grandes obras viárias. A cidade proposta para o futuro estava de acordo com o ideal modernista e do nacional-desenvolvimentismo, estruturada na proposta viária, privilegiando o uso do automóvel e o desenvolvimento industrial (SOUSA & SUGAI, 2005, p. 5).

No final do século XX, as belezas naturais da Ilha de Florianópolis incentivaram o turismo e a construção de novas infraestruturas urbanas, influenciando os oriundos dos grandes centros urbanos dos países vizinhos e do Brasil, sobretudo de São Paulo e Porto Alegre, a se estabelecer nas áreas centrais da Ilha, incentivando a verticalização das

construções, e a valorização imobiliária, assim como a modernização do serviço.

A influência dos turistas da Argentina, Chile, Uruguai, além dos oriundos de grandes centros urbanos do país, sobretudo de São Paulo e Porto Alegre, graças a sua cultura metropolitana assentada em um consumo mais sofisticado, pressionou pela modernização dos serviços e pela melhor organização do comércio. A população local, principalmente a classe média alta, passou a usufruir destes benefícios, como por exemplo, restaurantes sofisticados, atendimento bancário mais ágil, centros comerciais com padrões internacionais, etc. (POPINI, 1991, p. 54).

Segundo Sugai (1994), os grandes investimentos viários executados na década de 70 e início de 80, tiveram grandes consequências espaciais para a cidade, já que eles consolidaram eixos das áreas residenciais das elites, o processo de periferação no interior da ilha e a expansão do mercado imobiliário e da construção civil nas áreas centrais e nos balneários.

As ações estatais, em especial as intervenções viárias, contribuíam para solidificar e delimitar as principais áreas residenciais e de lazer das camadas sociais de mais alta renda, estruturando a sua localização nas proximidades dos eixos da Via de Contorno Norte e nos balneários situados na direção da SC-401 (norte) e da SC-404 (leste) (SUGAI, 1994, p. 210).

As camadas sociais de alta renda de Florianópolis iniciaram um processo de auto segregação com uma marcada diferença na ocupação do espaço. Segundo Sugai, não só nas áreas próximas da Via de Contorno Norte na Ilha como na Avenida Beira Mar, o bairro Agronômica ou Trindade, etc. foram beneficiadas por este empreendimento, também foram beneficiadas outras regiões como a parte norte da Ilha ou a Lagoa da Conceição já que, graças a ela, se melhoraram os acessos viários (Sugai, 1994, p. 169).

Esta agrupação espacial das camadas de alta renda em certas áreas de Florianópolis coincide com o assinalado por Villaça, no sentido de que as camadas de alta renda se apegam a uma região não pelo status e sim por sua preferência.

As camadas de mais alta renda se apegam a uma região geral da cidade e nela se concentram, não pelo status que possam apresentar. O status não existia antes dessas regiões serem ocupadas por tais classes. É efeito, e não causa, da preferência das classes de mais alta renda (VILLAÇA, 2001, p. 320).

Por outro lado, no mesmo período de tempo (na década de 70 e início de 80) quando as migrações do campo para a cidade ocorriam em todo Brasil, a maior parte da população migrante que se dirigia à Capital Florianópolis em busca de trabalho, acabava instalando-se na área continental, já que na área central da ilha os preços dos terrenos eram muito altos. Esta diferenciação marcou a rota da expansão para as camadas de baixa renda nos bairros do interior da área continental.

A ocupação territorial da população mais pobre desenvolvia-se, principalmente, nos eixos que se direcionavam para São Jose, ao longo da BR-101 e para os bairros de Biguaçu e Palhoça. Esta expansão indicava a periferização de grande contingente das camadas populares e o início do processo de conurbação destes municípios com a Capital (SUGAI, 2009, p. 3).

A população migrante de baixa renda se deslocava para os municípios de Palhoça, São José e Biguaçu, onde o abandono do estado e a falta de regulamentação para o uso do solo incentivaram processos de ocupação clandestina em áreas carentes de todo tipo de infraestrutura urbana.

A concentração espacial das distintas camadas sociais na área conurbada de Florianópolis foi evidente no seu processo de desenvolvimento urbano. A separação Ilha e Continente, não só

acontecia pelas Baías Sul e Norte, mais também acontecia pela apropriação do solo das distintas camadas sociais e os empreendimentos públicos.

Delineava-se aqui uma tendência e uma contradição: agora que a Ilha e o continente estavam unidos através da Ponte Hercílio Luz e seus espaços intra-urbanos integrava-se através da conurbação, contraditoriamente, a tendência à concentração espacial da pobreza e da riqueza começava efetivamente a separar Ilha do continente (SUGAI, 2009, p. 4).

As consequências das ações do Estado e a marcada segregação socioespacial da área conurbada se consolidavam graças a outros constantes investimentos públicos e privados nas áreas urbanas situadas no eixo privilegiado e a valorização imobiliária das áreas próximas. No entanto, o modelo econômico neoliberal dos anos 90 repercutia no plano urbano de Florianópolis e no aumento de favelas.

O desemprego, o aumento da concentração de renda e da pobreza e ausência de políticas sociais compensatórias, entre outros aspectos, repercutiam no aumento da massa de excluídos das favelas, da violência urbana e dos chamados problemas urbanos (SUGAI, 2009, p. 7).

Figura 5: Diferenciação da concentração habitacional na área conurbada de Florianópolis



Área central de Florianópolis, Beira Mar Norte - Março 2012.

Comunidade Frei Damião em Palhoça SC, novembro de 2012.

Hoje Florianópolis, caracteriza-se por possuir índices de desenvolvimento que lhe conferem a responsabilidade de ser uma capital brasileira com excelente qualidade de vida e baixa taxa de mortalidade infantil, isso faz com que a cidade se diferencie positivamente em relação a outras metrópoles brasileiras.

A pesquisa feita pelo Infosolo no ano 2005, assinala que existe 171 favelas e assentamentos consolidados informais na área conurbada de Florianópolis, a maior parte deles se encontra nos municípios da área continental, a qual só reafirma o fato da profunda desigualdade socioespacial da cidade. Existe no mesmo território distintas configurações espaciais estabelecidas ao longo do tempo, bairros onde o processo de assentamento tem origem nas ocupações irregulares da população pobre e outros bairros onde o assentamento vem marcado pela opulência da elite da cidade.

De acordo com o IBGE (2010), estima-se que em 2010 haja 147.513 famílias no município de Florianópolis. De acordo com a distribuição de rendimento nominal dos responsáveis pelo domicílio (IBGE 2000), 38,38% estão na faixa de renda de 0 a 3 SM e 19,89% na faixa de renda de 3 a 5 SM. O que afirma que o 38,38% das famílias encontra-se em situação de pobreza.

Segundo as pesquisas dos diversos autores mencionados, e do mapa de pobreza do IBGE, pode-se afirmar que as desigualdades socioespaciais da área conurbada de Florianópolis de fato existem e correspondem a um processo histórico, desde a formação da estrutura urbana dos municípios até a atual configuração espacial. Agora vejamos qual foi o papel da construção civil neste contexto.

2.2.2 A construção civil e os processos de especulação imobiliária na área conurbada.

Diversos foram os momentos de influência dessa importante indústria na economia local, em 1738 os Fortes, sistema de defesa da Ilha de Santa Catarina, foram as primeiras construções de porte da região. A visita de Dom Pedro II, em 1845, foi mais um evento que motivou o início de algumas obras, como o saneamento básico, urbanização e o calçamento de ruas na capital.

Ao longo do período histórico, que vai de sua fundação até o início do século XX, além da construção dos fortes, outras construções de grande importância foram erguidas, como igrejas, prédios públicos, escolas, mercados, entre outras, que contribuíram social e economicamente para com o desenvolvimento do município.

A cidade de Florianópolis, paralelamente ao movimento portuário e as receitas dele decorrentes, sempre amparou seu modesto crescimento na construção civil, sendo que, quando esta entrava em períodos de crise ou faltavam investimentos no setor imobiliário, seus reflexos eram sentidos na economia local (CAMPOS, 2009, p. 74).

No início do Século XIX, inicia-se, na ilha e nos arredores, a construção de sobrados, que impuseram não só uma demonstração de posse dos seus proprietários, como também, as suas atividades comerciais. No início do século XX, iniciam-se as construções de prédios de três pavimentos, principalmente na região central de Florianópolis, também para fins comerciais e residenciais.

Segundo relata Veiga, por volta de 1900, começou na cidade uma valorização das terras, onde se inicia um processo de loteamento.

O valor das terras, dentro e na borda das aglomerações aumentou. Compraram-se e retalharam-se glebas vendendo-se lotes de todo tamanho e forma. Os loteamentos impuseram-se às roças, aos matos, às chácaras, e começou a evidenciar-se uma separação clara entre cidade e campo (VEIGA, 1993, p. 101).

Na segunda metade do século XX, com a inauguração da BR 101, ocorre o desenvolvimento do município de Florianópolis, e o crescimento econômico do município de São José nas décadas seguintes, o que determinou e influenciou a economia do município de Palhoça.

A localização espacial dos investimentos viários após dos anos 70, indica que houve casos de reincidência nas mesmas localidades e eles mantiveram-se apenas em três eixos,

a) na ilha, eixo na direção norte-sul ao longo da baía norte, a conexão entre o acesso da ponte-centro até os balneários ao norte da ilha; b) no continente, eixo na direção norte-sul, a BR-101; e c) entre Ilha - continente, no eixo em direção Leste-Oeste, a BR-282, ligação entre o centro de Florianópolis até a BR-101[...] Os contínuos investimentos viários, que vem incidindo sempre nos mesmos eixos privilegiados, mantém a vitalidade destas áreas urbanas, conservam a malha viária local, ampliam a acessibilidade, garantem a rapidez, oferecem conforto e segurança, valorizam os imóveis, favorecem o capital imobiliário e principalmente contribuem para a manutenção do processo segregativo (SUGAI, 2009, p. 8,9).

Entre 1924 e 1925, após a inauguração da ponte Hercílio Luz, inicia-se uma efetiva urbanização e desenvolvimento do continente, principalmente onde se localiza o distrito do Estreito com o surgimento de diversos loteamentos, como o ocorrido na Ilha, o continente também era formado por diversas chácaras, que se transformaram em loteamentos.

A partir desta data, muitos loteamentos surgiram, ou seja, os proprietários abriam ruas, loteavam suas glebas de terra para vender em pequenas partes. Mariano Vieira, que era panificador e proprietário de terras, foi quem mais loteou terras no continente na época, inclusive no Saco dos Limões (CAMPOS, 2009, p. 76).

No início dos anos 80, além da implantação de vários loteamentos e da construção de pequenos edifícios nos mais diversos bairros da

região, principalmente em Palhoça e Biguaçu, o loteamento Kobrasol em São José teve seu máximo desenvolvimento.

Outro fator importante a se destacar é que, no processo de especulação imobiliária, a classe média se aliou à elite, para juntas, tirarem proveitos financeiros do setor da construção civil, pois, conforme Cecca:

Alia-se à elite local, um setor importante de classe média, que tem um peso destacado em Florianópolis e que também se beneficia com este processo de especulação imobiliária, já que muitos integrantes deste grupo social extraem uma renda suplementar da valorização de imóveis e aluguéis turísticos na temporada de verão. Investir em imóveis, tornou-se uma forma mais atraente de rentabilização do capital, mesmo para os pequenos investidores com pouca formação e conhecimento dos complicados mecanismos que regem a economia moderna. Incluem-se parcelas das comunidades tradicionais, particularmente os comerciantes [...] (CECCA, 1997, p. 118).

Enquanto à classe média sustenta o processo de especulação imobiliária construindo e comprando imóveis para se beneficiar com o aluguel, as famílias de baixos recursos econômicos acabam instalando-se em São José, Palhoça ou Biguaçu, devido a sua proximidade física com Florianópolis e ao menor valor dos imóveis, fazendo com que se prolifere a construção de barracos e outras formas habitacionais improvisadas e sem qualquer infraestrutura, que causam sérios problemas urbanos e sociais.

Segundo Edson Tele, a expansão urbana na região metropolitana de Florianópolis tem fortes influências do setor imobiliário e pode ser compreendida através de quatro períodos: o boom imobiliário da década de setenta, a crise dos anos oitenta e o início da expansão imobiliária em São José, a retoma do boom imobiliário na década de noventa e a explosão imobiliária do ano 2000, sendo que neste último período, o reconhecimento das belezas naturais de Florianópolis trouxe o que o autor define como um verdadeiro “tsunami imobiliário”,

fazendo com que houvesse um novo marco na indústria da construção civil e na expansão urbana local, provocando uma verticalização generalizada em diversas partes da Região Metropolitana (CAMPOS, 2009, p. 99-100).

Como podemos ver, a construção civil teve grande presença no processo de urbanização dos municípios da Área Conurbada, pois além do crescimento da população da cidade, contribui ainda, com essa indústria o déficit habitacional, na ordem de 12.000 unidades, conforme dados da Prefeitura Municipal (Política Habitacional de Florianópolis, 2002 p. 38), o turismo, os programas habitacionais do governo federal e estadual, além da especulação imobiliária motivada pelo alto grau de valorização dos imóveis no município de Florianópolis.

O desenvolvimento da construção civil se sustentou nas grandes empresas de diversos setores da economia, assim como em pessoas físicas com capital que buscam, nos grandes lucros, multiplicar seus capitais. Além disso, esta atividade econômica também abriu as portas para novas áreas de expansão urbana e especulação imobiliária incentivando cada vez mais outros investimentos públicos e o crescimento dos municípios nas periferias.

2.3 A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS, NO FINAL DO SÉCULO XX

Num contexto de expansão da estruturação urbana, crescimento e reestruturação do capital comercial, imobiliário e turístico; pesquisadores locais sustentam que os projetos de conjuntos habitacionais de caráter popular nas últimas décadas do século XX, aprofundaram a segregação e periferização da região.

Os impactos urbano-habitacionais na região de Florianópolis verificam-se na: a) expansão da estrutura urbana e dos órgãos estatais (1960-1970); b) crescimento e reestruturação do capital comercial, imobiliário e turístico (1970-1990); c) periferização e conurbação de Florianópolis com

os três municípios vizinhos; d) identificação do conjunto habitacional como elemento de deterioração e segregação urbano-habitacionais, resultado da política da COHAB na região; e) expansão das áreas carentes (em 1992 em mais de 40 áreas) e surgimento dos sem-teto em meados dos anos 80 e sua generalização no início dos 90; f) processo de privatização e desregulação do solo urbano, resultando na segregação espacial e social; g) agravamento do déficit e carência habitacional na região (PEREIRA; et. al., 2002, p. 162-163).

A iniciativa da COHAB foi importante na década de 80 por que conseguiu a construção de moradia em grande escala, sendo construídos 32 conjuntos habitacionais de caráter social o que corresponde a 8.327 unidades habitacionais segundo a Secretaria de Assessoria de Planejamento da COHAB/SC. Mas a produção habitacional foi marcada pela desarticulação das áreas informais e loteamentos clandestinos.

A produção habitacional na região foi marcada pela descontinuidade. São ações pontuais, desarticuladas e muitas vezes somente de caráter emergencial. Tivemos uma grande produção entre 1978 e 1983, principalmente pela Cohab-SC, e em 2001 pela CEF. Os programas habitacionais sempre foram voltados à produção de conjuntos habitacionais. Pouco se atuou nas áreas informais de favelas e loteamentos clandestinos (MIRANDA, 2001, p. 57).

Segundo a pesquisa feita por Rogério Miranda 2001, na área conurbada, a COHAB-SC teve 49% da produção de unidades habitacionais construídas e produzidas pelos municípios e instituições entre os anos 1967 a 2000, e a outra porcentagem restante esteve vinculada a órgãos como a Caixa Econômica Federal 21%, a INOCOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais) 23%, Prefeituras e União 7%. Esclarece Miranda, que a COHAB atuava na

faixa de renda de até cinco salários mínimos e o INOCOP na faixa de cinco a dez salários de renda familiar. As unidades produzidas pelas Prefeituras e União se concentravam na faixa de renda de até três salários mínimos.

Tabela 9: Unidades produzidas na região conurbada por município e faixa de renda familiar.

Município	Unidades produzidas	Até cinco salários mínimos		Acima de cinco salários mínimos		% do total
Florianópolis	7.879	3.692	33%	4.187	82%	48%
Biquaçu	743	627	6%	116	2%	5%
Palhoça	1.966	1.855	16%	111	2%	12%
São José	5.867	5.151	45%	716	14%	36%
Soma	16.455	11.325	69%	5.130	31%	

Fonte: MIRANDA, Rogelio 2001, com dados do PMF, IPUF, CEF, COHAB.

Segundo a tabela, temos que no município de Florianópolis o número de unidades habitacionais construídas para a faixa acima de cinco salários mínimos é maior que a faixa de até cinco salários mínimos. A maior quantidade de unidades habitacionais construídas para a faixa de até cinco salários mínimos encontra-se em São José, onde se fizeram 5.151 moradias para a população de baixa renda.

Já que a COHAB foi à instituição com maior ação na área conurbada na faixa de 0 a 5 salários mínimos, aprofundamos a análise com a seguinte informação proporcionada pela Secretaria Assessoria de Planejamento da COHAB/SC.

Tabela 10: Empreendimentos Habitacionais Produzidos Pela Cohab/ScNa Área Conurbada De Florianópolis

Município de Florianópolis - Programa Conjunto Habitacional - COHAB/SC

C.H. LOCALIZAÇÃO (BAIRRO/RUA)	TÉRMINO DA OBRA	N.º UNID.	N.º POR TIPO DE HABITAÇÃO	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	VALOR FINANCIAMENTO	FONTE RECURSOS
Monte Verde / Saco Grande	Dez/80	400	150C 40,25 m ² / 250C 48,00 m ²	CC/CM/EC/PS/CR	330,060 / 388,759 VRF/un.	FGTS
Promorar / Pasto do Gado	Julho/84	220	100E 27 m ² / 80E 27,39 m ² / 40E 27,95 m ²	CC 191,26 m ² / EC 3381,56 m ²	235,970 / 238,690 / 242,596 VRF / un.	FGTS
Urbanização Favela Monte Cristo / Pasto do Gado	Maior/85	186	186 Un San. 2,40 m ²	CC (102,03m ²)	47,533 VRF / un.	FGTS
Parque da Figueira / Saco Grande	Março/86	424	424 aptos 51,42 m ²	CC (191,26 m ²)	583,805 VRF / un.	FGTS
Panorama / Pasto do Gado / R. Egidio Ferreira nº 1100	Out/89	800	512 aptos. 54,62 m ² / 288 aptos 48,71 m ²	CC 191,26 m ² EC (20 S.) 3381,56 m ²	1074,900 / 958,473 VRF / un.	FGTS
TOTAL		2030				

Município de Palhoça - Programa Conjunto Habitacional - COHAB/SC

C.H. LOCALIZAÇÃO (BAIRRO/RUA)	TÉRMINO DA OBRA	N.º UNID.	N.º POR TIPO DE HABITAÇÃO	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	VALOR FINANCIAMENTO	FONTE RECURSOS
C.H. Caminho Novo	28/03/93	288	288C 36m ² (Madeira)	CC (60,00 m ²)	R\$ 863.874,16	Gov. Fst.
Gov. Ivo Silveira / Ponte Imaruim	Agosto/68	214	81 C 25,62 m ² / 96C 32,65 m ² / 37C 39,90 m ²	CC/PS(204,96 m ²)	115.392 / 147,010 / 179,709 VRF/un.	FGTS
Jacob Knabben / Padre Réus	Nov/82	370	74C 42,00 m ² / 111C 48,00 m ² / 74CS 42,00 m ² / 11CS 48 m ²	EC	438,214/496,295/372,202 /420,675 VRF/un.	FGTS
Tomaz Domingos da Silveira / Brejaru	Julho/82	250	100C 42,00 m ² / 39C 48,00 m ²	CC/EC	540,018/610,463 VEF/un.	FGTS
Brejaru II / Brejaru	Março/86	108	69C 42,00 m ² / 39C 48,00 m ²	CC (101,00 m ²)	417,398/466,639 VRF/un.	FGTS
TOTAL		1230				

Município de Biguaçu - Programa Conjunto Habitacional - COHAB/SC

C.H. LOCALIZAÇÃO (BAIRRO/RUA)	TÉRMINO DA OBRA	N.º UNID.	N.º POR TIPO DE HABITAÇÃO	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	VALOR FINANCIAMENTO	FONTE RECURSOS
Pedregal / Serraria	1980	52	52 L	CC-120,00 m ²		FGTS
C.H. Biguaçu (R. Bertoldo S. de Oliveira)	14/03/95	192	64 aptos 56,40 m ² 3Q / 128 aptos 48,54 m ² 2Q	CC 102,03 m ²	R\$ 3.617.512,78	FGTS / Gov. Est.
TOTAL		244				

Município de São José- Programa Conjunto Habitacional - COHAB/SC

C.H. LOCALIZAÇÃO (BAIRRO/RUA)	TÉRMINO DA OBRA	N.º UNID.	N.º POR TIPO DE HABITAÇÃO	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	VALOR FINANCIAMENTO	FONTE RECURSOS
Bela Vista I / Barreiros	29/05/72	1008	600C 38,63 m ² / 408C 46,05 m ²	CC/EC/CR (371,48m ²)	226,955/270,549 VRF/un	FGTS
Bela Vista II / Barreiros	Junho/78	233	93C 39,98 m ² / 140C 48,00 m ²		391,444,460,015 VRF/un.	FGTS
Bela Vista III / Barreiros	Março/79	296	160C 40,25 m ² / 136C 48,00 m ²	PS	435,656/502,233 VRF/un.	FGTS
Forquilha / Forquilha	Abril/80	688	175C 24 m ² / 41C 30 m ² / 52C 26,40 m ² / 162C 36 m ² / 129C 40,25 m ²	CC (238,00 m ²) EC/CR/PS	198,736/113,420 VRF/un.	FGTS
Gerôncio Thives / Barreiros	Dez/81	288	288 aptos 52,66 m ²	CC	604,291 VRF/un.	FGTS
Picadas do Norte / Picadas do Norte	Julho/82	250	100C 42,00 m ² / 150C 48,00m ²		522,837/588,740 VRF/un.	FGTS
Arthur Mariano / Picadas do Norte	Junho/82	250	100C 42,00 m ² / 150C 48,00 m ²	PP	572,577/645,335 VRF/un.	FGTS
Diná Destri / Morada do Sol Campinas / R. Irineu Bornhausen, 283	Julho/82	320	176 aptos 45,09 m ² / 144aptos 52,70 m ²	CC	599,419/692,104 VRF/un.	FGTS
José Ferreira de Souza / Praia Comprida	Julho/82	288	128A 45,61 m ² / 160A 52,76 m ²	CC	627,905/708,792 VRF/un.	FGTS
Bela Vista IV / Barreiros	Dez/88	208	208 aptos 56,38 m ²	CC (101,17 m ²)	1085,984 VRF/un.	FGTS
C.H. José Nitro (Morro do Viveiro)	25/10/93	262	262C 30,00 m ² (Madeira)		R\$ 887.470,57	FGTS
C.H. Alto Bela Vista	09/2003	256	128aptos 2Q/128aptos 3Q	CC 118,44 m ² CR 118,44 m ²	R\$ 3.256.631,64	FEHAP
TOTAL		4.347				

Município de São José - Programa Pró-Moradia

LOCALIZAÇÃO	TÉRMINO DA OBRA	N.º UNIDADES	N.º POR TIPO DE HABITAÇÃO	SERVIÇOS	EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	VALOR FINANCIAMENTO (R\$)	FONTE DE RECURSOS
Vila Operária	09/98	100	47 uni. Sanitárias 53 melhorias hab.	AG / ES / infra		1.234.639,01	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Solimar	06/98			EL / ES / infra		573.942,44	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Parque Esperança	06/98	59	42 un. sanitárias / 17 melhorias hab.	EL / ES / infra	C. Com.	585.960,40	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Pedregal I	09/98	134	66 un. sanitárias / 68 melhorias hab.	AG / El/ ES / infra	C. Com.	774.840,44	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Procasa	03/99	50	23 un. sanitárias / 27 melhorias hab.	EL / ES / infra	C. Com.	534.100,68	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Vila Formosa	11/98	64	49 un. sanitárias / 15 melhorias hab.	EL / ES / infra	C. Com.	1.115.144,60	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Pedregal II	09/98	22	22 un. sanitárias	ES / infra		267.972,77	FGTS / CEF / Pref. Munic.
Procasa	03/99	50	23 un. sanitárias / 27 melhorias hab.	ES / EE infra	C. Com.	534.100,68	FGTS / CEF / Pref. Munic.
TOTAL		479 (N.º Famílias Beneficiadas – 5.895)					

CC= Centro Comunitário/ CR= Creche /CH= Churrasqueira / PP = Posto Policial

Fonte: Secretaria de Assessoria de Planejamento da COHAB/SC

Como podemos ver nas tabelas apresentadas sobre ação da COHAB-SC, 3 dos 5 empreendimentos feitos no Município de Florianópolis na década de 80, encontram-se construídos na área continental do município na antiga área de Pasto do Gado. O restante dos empreendimentos estão distribuídos nos outros municípios da área conurbada, sendo São José, o município com mais empreendimentos habitacionais construídos, que, como já se viu no item anterior, “a ocupação territorial da população mais pobre desenvolvia-se, principalmente nos eixos que se direcionavam para: São José, ao longo da BR-101 e para os bairros de Biguaçu e Palhoça” (Sugai, 2009, p. 3).

O leque de configurações urbano-habitacionais que conforme o conjunto habitacional Panorama e os assentamentos no bairro Monte Cristo, antigo Pasto do Gado, Município de Florianópolis, assim como o conjunto habitacional Bela Vista IV (São José) e Abraão (Florianópolis), expressa a presença ou não de diferentes ações de políticas públicas no âmbito da habitação de interesse social na região.

Estes conjuntos estavam conformados pela repetição de espaços extremamente reduzidos, unidades habitacionais pequenas, ocupando grandes áreas de terreno e como era de esperar a maior parte destes conjuntos foram feitos fora da ilha nas periferias continentais já que dentro dela os preços das terras estavam altamente encarecidos pela nova infraestrutura pública e serviços recentemente instalados.

Uma das maiores críticas feitas a estes projetos de interesse social foi o modelo institucional adotado, com forte grau de centralização e uniformização das soluções no território nacional, à incapacidade de atender à população de mais baixa renda com uma habitação de qualidade. (MIRANDA, 2001)

O conjunto Habitacional Panorama, projeto emblemático pela quantidade de apartamentos que o configuram, 800 apartamentos em edifícios de vários andares, o conjunto habitacional se encontra na área de Monte Cristo na mesma área do projeto Chico Mendes, lamentavelmente os ambientes reduzidos e a superlotação de pessoas nos prédios são as principais características deste conjunto.

A estratégia erradicatória mais antiga e que se reporta ao início do século, extensamente reproduzida pelo regime militar, particularmente o período último general de plantão que implementou o Programa Promorar, e que, em Florianópolis, foi uma manifestação tardia com o conjunto Panorama e em sua versão posterior no Bela Vista IV. Mais recentemente, com a construção do conjunto Abraão, a COHAB reedita um modelo de promoção habitacional bastante criticável e que nega os avanços sociais dos últimos anos (PEREIRA; et. al., 2002, p. 169-170.)

Outra das principais intervenções habitacionais é o Conjunto Habitacional Abraão, que foi produto de uma relocação. O conjunto se localiza na parte continental do município, foi construído entre o ano 1997 e 2000, e foi muito criticado pelos apartamentos minúsculos que eram entregues sem revestimentos nos pisos e sem paredes internas divisórias. Os motivos alegados para a construção de imóveis com condições tão precárias foi o custo de cada unidade que deveria ficar em patamares muito baixos.

Como é assinalado por Pereira (2002), o conjunto habitacional Chico Mendes é o resultado de um reassentamento das famílias na ocupação irregular de Monte Cristo, também localizado na zona continental de Florianópolis junto ao principal acesso à capital do estado (BR282). Trata-se da operação de intervenção em uma das maiores áreas de ocupação irregular realizada por população pobre. A obra foi iniciada em 1998 pela construção de uma fiada de pequenas casas coloridas junto à via expressa que escondia atrás de si a irregularidade das edificações constituintes do assentamento. Para sua distribuição novamente se aplicou a política do mínimo possível de gastos a qual gerava minúsculas áreas de residência.

Segundo Pereira (2002), se estudaram as características das habitações do conjunto Chico Mendes, na natureza social, ambiental, econômica, urbana e habitacional e se detectaram problemas graves como a má conservação dos prédios, e áreas públicas, ausência de referentes semiológicos nas arquiteturas. A implementação de prédios parece não ter seguido nenhum critério lógico, seja a legalização,

acessos, ou seja, o conforto ambiental, ausência de qualificação paisagística, tipologias reduzidas sem preocupação estética maior, etc. (Pereira, et. al., 2002, p. 171).

Nos últimos anos, o conjunto habitacional Chico Mendes, tem sofrido muitas variações em relação a proposta original, as famílias, frente a suas necessidades de aumentarem as áreas construídas, têm iniciado a ocupação das pequenas áreas deixadas livres no terreno para iluminação e/ou ventilação, levando a uma deterioração do conjunto e a uma sobre população, além de ter aspecto de grande abandono por parte do município. Como se fosse pouco o modelo arquitetônico foi reproduzido no conjunto Vila Cachoeira na área de Saco Grande.

Figura 6: Conjunto Habitacional Chico Mendes em Florianópolis



Imagem de outubro 2012

Sem dúvida a COHAB teve a maior participação no final do século XX e seus maiores projetos estavam localizados na área continental de Florianópolis. Uma das amostras pode ser o Conjunto Habitacional Bela Vista, no Município de São José, projetado e construído em etapas pela COHAB/SC entre 1967 e 1977. Na sua

primeira etapa em 1972, atingiu as 1008 unidades habitacionais sendo a maior intervenção até agora feita na área conurbada de Florianópolis.

O Conjunto Habitacional Bela Vista foi povoado por uma população de origem diversa e de contrastes culturais que transparecem nos ambientes criados na casa e no lote. Entre os grandes conflitos identificados pela pesquisa feita por Habitare 2002, se resalta a implementação ineficiente de lotes em terrenos acidentados, surgimento de espaços residuais insalubres abaixo da edificação, isolamento ineficiente entre unidades vizinhas, insuficiência do reservatório de água, etc.

Segundo Pereira (2002), para os conjuntos Panorama, Bela Vista IV e Abraão, está claro que a política foi de erradicação e os conjuntos foram concebidos a partir de um usuário padrão medido pelo nível de ingresso familiar e com referência no padrão dimensional dos imóveis de mercado de 2 (na maioria dos edifícios) ou três dormitórios.

Já no ano 2005, Pimienta & Pimienta assinalam sobre as dificuldades e limitações dos poderes públicos locais da época em formular projetos que melhorem a qualidade de vida da população pobre, e ressaltam que estes projetos criam uma “precarização da pobreza de novo tipo no contexto local por se tratar de obras realizadas pelo Estado” (PIMIENITA; PIMIENITA, 2005, p. 4).

Podemos dizer então que a COHAB teve intenções de atender o problema habitacional no final do século XX, onde a localização dos empreendimentos, a falta de qualidade urbana, arquitetônica e ambiental contribuíram com a marcada segregação socioespacial da população pobre.

2.4. DÉFICIT HABITACIONAL DA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

Para o desenvolvimento desta etapa da pesquisa, se realizou o estudo ao diagnóstico dos quatro Planos de Habitação de Interesse Social dos Municípios da área conurbada, pois segundo o estatuto da cidade eles são a principal ferramenta para identificar as carências e planificar melhoras habitacionais nos municípios. Percebe-se que

geralmente os PHIS, tomam suas fontes nas instituições de pesquisa como o IBGE, ou a Fundação João Pinheiro.

Além disso, alguns estudos apresentam também os dados do CAD-Único (Cadastro Único para Programas Sociais) que correspondem às famílias que se colocaram na condição de pretendentes a uma unidade habitacional. Estes dados devem ser entendidos como a demanda habitacional expressa e corresponde a um dado importante, considerando que as prefeituras usam este cadastro para qualificar a postulação das famílias a Programas Sociais como o PMCMV. Vejamos então a análise destes dados por municípios.

2.4.1. Déficit habitacional de Florianópolis

A Secretaria de Habitação e Saneamento Ambiental da Prefeitura Municipal de Florianópolis apresentou no ano 2012 o seu Plano Municipal de Habitação de interesse Social (PMHIS) na parte que atinge às necessidades habitacionais do município. O estudo mostra o déficit quantitativo que se caracteriza pela necessidade de novas moradias, sendo esta expressa por reposição e incremento de estoque. De acordo com a quantificação realizada no PMHIS, e partindo do princípio que o déficit se concentra nas Áreas de Interesse Social (AIS), o PMHIS estima que o déficit habitacional quantitativo em Florianópolis é de aproximadamente 7.842 domicílios compreendidos entre famílias de 0 a 3 SM. Também se verifica que os principais componentes deste déficit são coabitação familiar e o ônus excessivo com aluguel.

Tabela 11: Estimativa do déficit habitacional quantitativo por distrito do município de Florianópolis para a Faixa 1

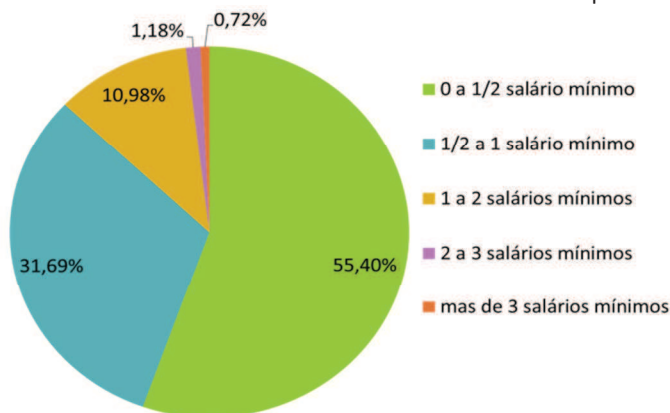
Distrito	Habitações existentes	Percentual de habitações	Déficit habitacional estimado por distrito *
Inglêses do Rio Vermelho	190	1,44%	113
Cachoeira do Bom Jesus	310	2,34%	183
Canasvieiras	45	0,34%	26
Campeche	283	2,14%	168
Ribeirão da Ilha	1.696	12,82%	1.005
Pântano Sul	6	0,05%	4
Sede (Continente)	3.875	29,29%	2.297
Sede (Ilha)	6.826	51,59%	4.046
Total	13.231	100%	7.842

Fonte: COBRAPE (2007) Nota: Dados trabalhados pela VERTRAG - Plano Municipal de Habitação de interesse Social Florianópolis-2012.

- A coluna habitações existentes, apresenta o número de domicílios em áreas de Interesse Social, agrupados por distrito de Florianópolis, conforme dados de COBRAPE (2007);
- A coluna percentual de habitações refere-se ao percentual de domicílios distribuídos nos distritos em relação ao total de domicílios em AIS;
- A coluna déficit habitacional estimado por distrito, apresenta a estimativa deste por distrito, deduzido a partir dos percentuais informados na coluna percentual de habitações.

Por outro lado, segundo o CAD-Único da Assistência Social da prefeitura de Florianópolis, o município possuía em maio de 2010, 15.313 famílias cadastradas, sendo destas 3.073 localizadas nas Áreas de Interesse Social (AIS), ou seja, 23% do total de domicílios. Das famílias cadastradas no CAD-Único, a maioria delas recebe menos de três salários mínimos.

Gráfico 2: Renda das famílias do CAD-Único da Prefeitura de Florianópolis



Fonte: CAD-Único Florianópolis (2010), dados trabalhados pela VERTRAG, publicados no Plano de Habitação de Interesse Social de Florianópolis.

OPMHIS Florianópolis realiza estimativas sobre a demanda demográfica, a qual tem como objetivo dimensionar as moradias a serem acrescentadas ao estoque habitacional para acomodar o

crescimento populacional projetado em um período de 15 anos. Onde pode-se observar que a demanda demográfica por novas moradias na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos para o ano 2028 serão de 24.206 unidades habitacionais para o município.

Tabela 12: Estimativa da demanda demográfica por novas moradias em Florianópolis 2010-2028

Distrito	Demanda por novas moradias				Total
	0 a 3 SM	3 a 5 SM	5 a 10 SM	mais de 10 SM	
Sede (Ilha)	9.250	5.007	7.626	13.993	35.876
Sede (Continente)	2.897	1.346	2.268	2.711	9.222
Barra da Lagoa	406	186	204	113	908
Cachoeira do Bom Jesus	1.137	567	488	233	2.425
Campeche	2.382	1.555	2.201	1.576	7.714
Canasvieiras	1.236	649	771	953	3.610
Inglese do Rio Vermelho	2.411	1.255	1.304	702	5.671
Lagoa da Conceição	782	435	600	827	2.644
Pântano do Sul	426	228	278	123	1.066
Ratones	612	247	166	76	1.101
Ribeirão da Ilha	656	370	417	202	1.645
Santo Antonio de Lisboa	323	183	231	302	1.039
São João do Rio Vermelho	1.729	949	773	282	3.734
Total	24.246	12.977	17.327	22.093	76.644

Fonte: Elaborado pela VERTRAG a partir de dados em IBGE (2000) e Campanário (2007) publicados no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis 2012.

Além disso, o PMHIS Florianópolis identifica as áreas sujeitas à realocação, localizadas em terrenos impróprios e inadequados e que de forma parcial ou total estão comprometidas por situações de risco e insalubridade não solucionáveis, devendo, portanto ser reassentadas. Conforme dados apontados no PMHIS, estão nesta situação 710 domicílios.

Segundo esta compilação de dados do déficit habitacional, se resume que o município de Florianópolis tem um déficit de aproximadamente 7.842 em famílias que recebem de 0 a 3 SM. Mas segundo o CAD-Único da prefeitura, 15.313 famílias se colocam como pretendentes a um apoio habitacional, superando fortemente os números do déficit oficial. Sendo que o CAD-Único não engloba a totalidade das famílias do município, pode-se dizer que Florianópolis, atinge uma alta taxa de déficit habitacional na a qual, segundo as estimativas da demanda demográfica, será maior nos próximos 15

anos, atingindo fortemente as famílias que recebem até 3 salários mínimos.

2.4.2. Déficit habitacional de Palhoça

Segundo a Política Habitacional Municipal de Palhoça (2005), a densidade demográfica apresenta-se relativamente alta para o município, pois em 1996 apresentava já a terceira maior densidade demográfica da região e uma das mais altas do estado de Santa Catarina, alcançando hoje a taxa de 316,08 hab./km². Essa densidade praticamente triplica se abstraídos os 73% da área de preservação ambiental: descontadas as restrições legais para a ocupação do solo do município, a densidade demográfica salta para 1.176 hab./km² (Política Habitacional Municipal de Palhoça, 2005).

O déficit habitacional de Palhoça segundo cadastro municipal do ano 2010 é de 9.290 moradias para famílias que recebem de 0 a 3 salários mínimos. Destas, 8.290 famílias estão a espera de um programa habitacional desde 2000. Assim mesmo, foram registrados 13 assentamentos subnormais com 6.914 edificações em total. Também se registraram sete assentamentos precários com 1.594 edificações que se encontram em áreas de risco e precisam ser realocadas.

Destaca-se que os assentamentos subnormais e precários, representam uma grande carga para o Município de Palhoça já que incrementam o déficit habitacional em grande escala, e são focos de precariedade e irregularidade habitacional. Vejamos a figura 7.

Figura 7: Assentamentos subnormais e ocupações precárias no município de



Fonte: (Remas/2008) Mapa apresentado no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Palhoça, Etapa 3 Produto 3.4., (2009).

O município de Palhoça também tem estimado dados sobre demanda demográfica de moradias a ser adicionadas ao estoque para acomodar o crescimento populacional. Vejamos a seguinte tabela:

Tabela 13: Demanda demográfica do município de Palhoça segundo faixas de renda.

	ANO	2000	2009	2013	2017	2021
	Número Total de Domicílios	27.655	45.718	55.191	66.116	78.607
	Taxa De Crescimento	6,66	4,78	4,79	4,42	4,36
0-3 s.m.	Número de Domicílios	7.519	12.431	15.006	17.977	21.373
	Demanda Demográfica Acumulada		4.911	7.487	10.458	13.854
	Varição no Período		4.911	2.575	2.971	3.396
3-5 s.m.	Número de Domicílios	6.670	11.027	13.312	15.947	18.960
	Demanda Demográfica		4.357	6.642	9.277	12.290
	Varição no Período		4.357	2.285	2.635	3.013
5-10 s.m.	Número de Domicílios	8.501	14.054	16.966	20.324	24.164
	Demanda Demográfica		5.553	8.465	11.823	15.663
	Varição no Período		5.553	2.912	3.358	3.840

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Palhoça, Etapa 3 Produto 3.4., (2009).

Conforme a tabela apresentada, pode-se observar que a demanda demográfica por novas moradias na faixa de renda de 0 a 3 SM para o ano 2021 serão de 21.373 unidades habitacionais, número bastante significativo que representa um desafio para o município.

Finalmente resumimos que o déficit habitacional de Palhoça é de 9.290 domicílios correspondentes as famílias de renda entre 0 a 3 SM, superando o déficit habitacional de Florianópolis. Este déficit se apresenta ainda maior se contarmos com as áreas de assentamentos subnormais e precários que existem no município. As estimativas apresentadas no PMHIS de Palhoça para o ano de 2021, também assinalam que as famílias que recebem até 3 SM serão as mais atingidas por esta carência.

2.4.3. Déficit habitacional de São José

De acordo com a quantificação realizada no diagnóstico do Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de São José, a demanda habitacional quantitativa dos domicílios com renda familiar mensal de 0 a 3 salários mínimos é de 6.268 unidades habitacionais, dos quais 8,66% referem-se à reposição de estoque (estão situados nos assentamentos precários em sua totalidade) e 91,33% ao incremento de estoque (dispersos nos bairros e assentamentos precários). A estes números adicionam-se os domicílios que deverão ser remanejados ou reassentados dando um total 7.188 domicílios como déficit habitacional.

Além disso, o Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de São José identificou as áreas de assentamentos precários onde moram 3.503 famílias, localizadas em área de preservação permanente, de risco geológico, área de alagamento e de alta declividade que necessitam ser remanejados e/ou reassentados segundo a seguinte tabela:

Tabela 14: Déficit Habitacional dos assentamentos precários em São José

Quantidade de Domicílios	População	ESPECIFICAÇÃO	COMPONENTES	BAIRROS			ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS			SUBTOTAL	FONTE DOS DADOS	
				Faixa Salarial (Salário Mínimo)								
				0 - 03	03 - 05	+05	0 - 03	03 - 05	+05			
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS: 3.503	ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS: 14.012	Déficit por reposição de estoque	Domicílios rusticos	0	0	0	543	0	0	543	IBGE, 2010*	
			Domicílios improvisados	0	0	0	116	0	0	116	IBGE, 2010/ PMSJ, 2012***	
		DEFICIT HABITACIONAL	Déficit por incremento de estoque	Coabitação familiar e Cômodos alugados, cedidos próprios.	0	0	0	220	0	0	220	IBGE, 2010*
				Famílias conviventes secundárias	3.113	3.113	125	332	151	15	6.849	IGUATEMI, 2012**
			Ônus excessivo com aluguel	530	04	0	45	0	0	669	IGUATEMI, 2012**	
			Adensamento excessivo de moradores em domicílios alugados (+03 pessoas por dormitório)	1.249	310	0	120	45	0	1.724	IGUATEMI, 2012**	
SUBTOTAL (DEFICIT HABITACIONAL)				4.892	3.517	125	1.376	196	15	10.121		

Fonte: Indicadores Municipais do IBGE, 2010. Pesquisa Socioeconômica Habitacional- IGUATEMI, 2012; Projeto Rede Rua - PMSJ, 2012.

A tabela assinala que a população mais numerosa morando em bairros ou assentamentos precários é a população da faixa de 0 a 3 SM,

constituindo um total de 4.892 moradias nos bairros e 1.376 em assentamentos precários, podendo-se ressaltar que um dos componentes deste número é o fato das famílias morarem em coabitação, em específico com famílias conviventes secundárias.

É importante considerar também, os 12.311 cadastros de interesse existentes na Secretaria Municipal de Infraestrutura, mesmo não podendo ser qualificado (propriamente dito) como déficit habitacional, este elevado número merece ser observado, juntamente, com o déficit habitacional estimado para São José.

Tabela 15: Estimativa do número de domicílios e do déficit quantitativo de São José 2010 – 2025

Item	Estrato Salarial (salário mínimo)	2010	2014	2018	2022	2025
projeção do número de domicílios	-	69.589	80.500	93.122	107.723	120.391
DÉFICIT QUANTITATIVO	0 a 03 sm	6268	7245	8382	9696	10828
	03 a 05 sm	3713	4292	4965	5744	6420
	05 sm ou +	140	163	189	218	244
TOTAL		10121	11700	13536	15658	17492

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de São José, dados do IBGE, 2010.

Conforme a tabela apresentada pode-se observar que a demanda demográfica por novas moradias na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos para o ano 2025 serão de 17.492 UH para o município de São José, dos quais 10.828 correspondem às famílias de baixa renda, o que corresponde a um grande trabalho de planejamento, considerando o território limitado do município e a grande demanda futura.

2.4.4. Déficit habitacional de Biguaçu

Segundo dados do IBGE (estimativa 2007), a população de Biguaçu é de 53.44 habitantes, sendo o município com menor população da área conurbada, e além disso, é dentre os municípios

conurbados o que apresenta a menor taxa de urbanização. De 2000 a 2007, o município teve um crescimento de 0,7 pontos percentuais, atingindo a taxa de 89,9% (PLHIS Biguaçu, 2010).

Segundo os dados do diagnóstico apresentados no Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Biguaçu, apresentado em junho de 2010, 32,01% do total das famílias apresentavam renda de até 3SM. Destas, 27,45% estavam em áreas urbanas e 4,55% em área rural. Como um dado parcial, o PLHIS de Biguaçu menciona as estimativas da Fundação João Pinheiro, relativos ao déficit habitacional, quando atualizados para o ano 2005, determinam a necessidade de 1.119 novas moradias, sendo 1.017 na área urbana.

Além destes dados, o PLHIS de Biguaçu apresenta os dados do levantamento realizado pelo Programa “Estratégia da Saúde da Família de Biguaçu” (ESF), que identificou em 2009 um déficit de 1.211 unidades habitacionais, sendo 1.075 na área urbana. A pesquisa foi feita junto aos agentes de saúde para levantamento das situações de moradia a partir de categorias adotadas pela FJP.

Desta forma, o PLHIS de Biguaçu totaliza a demanda atual em 1.535 unidades. Sendo que 84,7% desta demanda se localiza nas famílias com renda de até 3SM.

Tabela 16: Estratificação da demanda identificada de Biguaçu por faixa de renda.

TOTAL	DE 0 A 3 SM (84,7%)	DE 3 A 5 SM (9,4%)	DE 5 A 10 SM (4,8%)	MAIS DE 10 SM (1,1%)
1.535	1.300	144	74	17

Fonte: Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Biguaçu, 2010.

O PLHIS de Biguaçu também apresenta os dados do CAD-Único. Em 2009 eram 2.023 famílias cadastradas no CAD-Único da prefeitura de Biguaçu, sendo identificada uma média de 4 pessoas por domicílio para este universo da demanda. Das 2.023 famílias cadastradas, 14,2% (287) se auto declaram em situação de aluguel, enquanto 71% (1,431) declaram habitar em moradia própria, e 0,5% (10) em imóvel com financiamento. O restante de 14,3% habita em imóvel arrendado (4) cedido (220), ocupado (4) e outros (9).

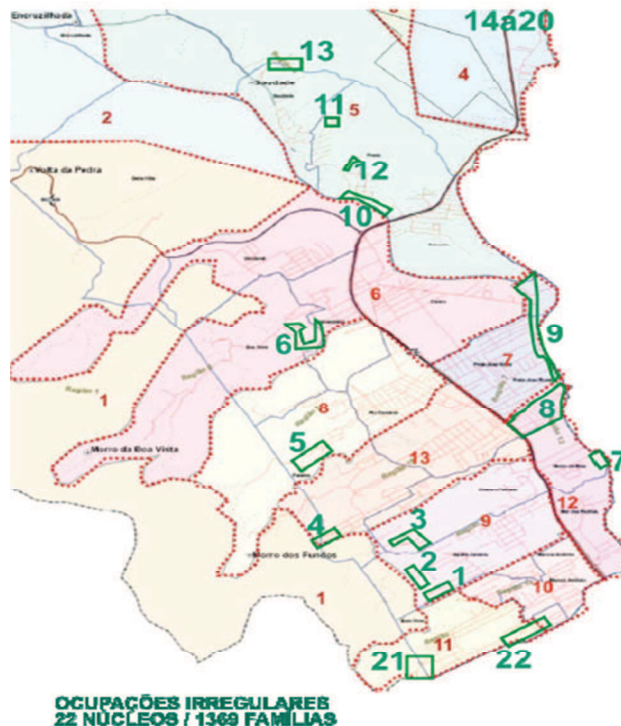
Tabela 17: Bairros com maior incidência de famílias registradas no CAD-Único de Biguaçu

BAIRRO	DOMICILIOS	Nº PESSOAS	PESSOAS/ CASA
FUNDOS	223	907	4,1
BOM VIVER	218	841	3,9
JARDIM JANAÍNA	187	752	4,0
SAVEIRO	191	770	4,0
RIO CAVEIRAS	178	722	4,1
PRADO	130	530	4,1
CACHOEIRAS	114	459	4,0
SAUDADE	110	450	4,1
MORRO DA BOA VISTA	101	411	4,1
OUTRAS LOCALIDADES	571	2.250	3,9
TOTAL CADASTRADOS	2023	8092	4,0

Fonte: Prefeitura Municipal de Biguaçu - CAD-Único 2009, dados apresentados no Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Biguaçu, 2010.

Além disso, este estudo identificou as áreas de assentamentos informais, cadastrando um total de 1.369 famílias distribuídas em 22 núcleos irregulares, morando em área de risco geológico, área de alagamento e de alta declividade que necessitam ser remanejados e/ou reassentados.

Figura 8: Assentamentos Informais do município de Biguaçu



ID.	Nome – localização	Moradias	Situação da ocupação
01	Lot. Karina	45	Moradias precárias em encostas – ZPP
02	Final A. Correia	20	Moradias precárias, risco – ZPP
03	Homero Miranda	50	Regularização – ZPP (moradias precárias)
04	Lot. Teobaldo kraus	50	Lot. Irregular – algumas moradias precárias
05	Lot. Bela Vista	60	Lot. Irregular, encosta, moradias precárias
06	B. Vista–Morro Cruz	100	Lot. Irregular/ ZPP, risco e moradias precárias
07	Morro da Bina	60	ZPP – área marinha – moradias precárias
08	Saveiro/ZEIS PD	500	Irregular/em reg (COHAB)- moradias precárias
09	Ext. P. Rosa- Foz Rio	75	Moradias precárias – ZPP/Marinha
10	Prado – Rio Biguaçu	25	Encosta/ZPP/Risco
11	Lot. Anápolis	20	Encosta / Risco
12	Morro do Tibúrcio	30	Encosta / ZPP – Risco
13	saude	60	encostas/zpp – precariedade moradia/risco
14	Praia de Baixo	14	Encosta/ZPP – Risco deslizamento
15	São Miguel	10	Área da marinha e da União
16	Tijuquinhos/Pedrita	20	?
17	Tijuquinhos/CEI Dona Lili	40	Lot. Clandestino
18	Tijuquinhos/Lot. Carolina	20	Lot. Clandestino
19	Cachoeira/Lot. Ipacarai	30	Lot. Clandestino
20	Três Riachos/Lot. Zé do Janga	40	Lot. Clandestino
21	PCO – Lim. São José	20	Moradia precárias, encosta - ZPP
22	Zeis/PD- V. Martinha	40	Lot. Irregular /ZPP
		1.369	REGULARIZAÇÃO X REASSENTAMENTO

Fonte: Prefeitura Municipal de Biguaçu, Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Biguaçu, 2010.

Finalmente, o PLHIS de Biguaçu apresenta os dados sobre a demanda futura até o ano de 2023, sendo ela de 4.273 unidades habitacionais na área urbana segundo a somatória das demandas dos períodos de anos mostrados na seguinte tabela:

Tabela 18: Projeção de demanda total por novas moradias em Biguaçu até 2023.

PERÍODO		2006-2011		2012-2015		2016-2019		2020-2023	
ÁREA	TOTAL	UNID.	(%)	UNID.	(%)	UNID.	(%)	UNID.	(%)
Urbano	4.273	1.538	36,0	842	19,7	880	20,6	1.013	23,7
Rural	346	123	35,6	69	19,9	72	20,9	82	23,7
Total / Médio (%)	4.619	1.661	35,8	911	19,8	952	20,7	1.095	23,7

Fonte: Prefeitura Municipal, dados apresentados no Plano Local de Habitação de Interesse Social do município de Biguaçu, 2010.

Esta estimativa só se mostra de forma geral no estudo, ela não se encontra dividida por faixas de renda, o que dificulta a análise para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos. Mesmo assim, o número apresentado é subestimado em relação às outras estimativas dos outros municípios da área conurbada.

Pode-se resumir que Biguaçu apresenta 1.300 domicílios como déficit habitacional correspondente as famílias que recebem até 3 salários mínimos. Embora este município tenha o menor déficit da área conurbada segundo o PLHIS-Biguaçu, apresenta muitas áreas de pobreza e precariedade que foram identificadas no estudo, incrementando seu déficit habitacional.

2.5. A IMPORTÂNCIA DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.

Como se mencionou no capítulo 1 deste trabalho, a terra é um elemento de fundamental valor para a produção de moradias de baixa renda. O valor dela varia de acordo com sua localização e por esse fato, nem toda a população tem capacidade de acesso a ela. Segundo o contexto histórico apresentado e na caracterização dos municípios da área conurbada, a identificação, delimitação e designação das ZEIS para a produção da HIS, constituem uma ferramenta muito importante e necessária para melhorar os índices de déficit habitacional, desenvolve

mecanismos de controle e uso das terras assim como para a especulação imobiliária.

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social publicado no ano 2012, apresenta um diagnóstico que mostra cifras sobre a questão habitacional, onde se conseguiram identificar 65 assentamentos com uma população estimada de 65 mil habitantes, representando aproximadamente 16% da população total. Além de fazer estudos sobre a demanda e o déficit habitacional, implantar programas para o melhoramento habitacional, etc. com respeito as ZEIS o plano disse: “As ZEIS existem em Florianópolis desde o ano de 2005. No entanto das 64 AIS (Áreas de Interesse Social) existentes, apenas 17 foram transformadas em ZEIS, e estas não possuem parâmetros urbanísticos definidos” (PMHIS, 2012).

Dentro deste inventário de 64 AIS mencionadas no PMHIS se consideraram: áreas passíveis de urbanização, áreas sujeitas à realocação e áreas com potencial para a execução de projetos habitacionais. As AIS se estabelecem em assentamentos precários, com necessidade de regularização urbanística e de posse de terra onde 51,59% delas estão localizadas na Sede (Ilha), 29,29% no continente e outra porcentagem estão distribuídas em outros bairros da Ilha segundo o PMHIS.

No contexto estadual, Santa Catarina não possui legislação específica de regularização fundiária. No entanto, no município de Florianópolis há, desde a década de 80, leis contendo instrumentos para viabilizar HIS, como a ARP-0 e ZEIS, indicadas abaixo: ARP-0 Áreas Residenciais Predominantemente Zero: delimitada pela lei municipal 2.193/85 e lei complementar 001/97. São áreas destinadas à produção habitacional voltada à baixa renda, apresentando flexibilidade nos parâmetros e simplificação na infraestrutura urbana e comunitária. No entanto, na prática poucas dessas áreas se viabilizaram para esta finalidade. [...] Foram instituídas ZEIS nas AIS do Maciço Morro da Cruz. Entretanto, a falta de determinação de parâmetros urbanísticos especiais para estas áreas não viabilizaram sua regularização fundiária (PMHIS, 2012, p. 50)

Figura 9: Localização das AEIS, AIS e Vazios Urbanos de Florianópolis.



Fonte: Prefeitura Municipal de Florianópolis/Plano Municipal de Habitação de Interesse Social 2012. Disponível em <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/habitacao/>

Assim também o PMHIS de Florianópolis apresenta as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) distribuídas em vários bairros do município, em maior proporção podem-se distinguir as AEIS dos bairros Ingleses, Rio Vermelho, Canavieiras e Campeche, e em menor proporção em Cachoeira do Bom Jesus, Santo Antônio de Lisboa, Baía Sul e Ribeirão da Ilha (Ver figura 9).

Como podemos observar na figura 9, não se definem claramente os vazios urbanos ou as áreas subutilizadas destinadas para novas ZEIS, bem como não se mostram áreas específicas nem no PMHIS se mostram ações a realizar para a posse legal das terras. Além disso, as áreas assinaladas como AEIS tem problemas de inadequação fundiária e urbanística, ou estão sendo ocupadas informalmente por população de baixa renda, e segundo o mesmo PMHIS, o custo das terras é em média de R\$300,00 o m² dependendo do bairro.

No caso do PLHIS do Município de São José, é importante ressaltar o cadastro da disponibilidade de áreas para a produção de novas unidades habitacionais, os vazios urbanos que estão disponíveis para execução de moradia de interesse social (HIS) em todos os bairros. Estas áreas somam em total 978.529,83m², e foram identificadas localizadas e descritas no PLHIS do município, mas como no caso do município de Florianópolis, estas terras também pertencem a privados, públicos ou estão sendo ocupadas informalmente por população de baixa renda.

A partir deste levantamento foi possível estimar, através de simulações, o número de lotes possíveis de serem implantados nestes vazios urbanos (Tabela 7). Na primeira simulação considerou-se lotes com área total de 125m², que é o tamanho mínimo exigido por lei municipal, já citada anteriormente; de 250m², que é o tamanho de lote máximo exigido pela Lei Federal n° 11.977 (PLHIS - São José, 2011, p. 51).

Embora os vazios urbanos indetificados no PMHIS de Florianópolis e de São José não sejam suficientes para atender o déficit habitacional futuro, este cadastro já significa um começo para aproximação da identificação das novas ZEIS nos municípios.

Dentro do Plano Diretor, as ZEIS devem ser de prioritária gestão, incentivando a integração habitacional com projetos que incluam

propostas de superação dos desequilíbrios em diferentes patamares e permitir o acesso à cidade, levando-se em conta as especificidades de gênero, raça, etnia e de classe. A eficácia das políticas atuais, somente terá sucesso se for tratada como uma proposição em diálogo com os movimentos sociais e com a sociedade de maneira geral

Na área conurbada de Florianópolis existem grandes dificuldades políticas, legais, burocráticas, jurídicas, etc. para a regulamentação das ZEIS, além de interesses privados. Entre todas estas dificuldades, a regularização fundiária e a reserva de áreas para HIS representa novas possibilidades para um crescimento equilibrado que regule as atividades especulativas do mercado e incentive as boas condições de moradia e habitação inclusive na cidade. Neste sentido, faz-se necessário a criação de um banco de terras público, para subsidiar o mercado imobiliário no atendimento da demanda habitacional na faixa 0 a 3 SM. Isso é de muita importância em todos os Planos Habitacionais já que dependendo da localização destas terras é que se pode definir se o plano tem ou não características segregativas ou inclusivas.

2.6 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO II

As dinâmicas socioespaciais vinculadas a área conurbada de Florianópolis formam parte de um processo histórico, desde o início da povoação que se origina na Ilha de Santa Catarina, atual Florianópolis, até hoje com a forte participação da construção civil nos 4 municípios.

Durante todo o século XIX, o porto foi o centro comercial e São José servia como importante centro de abastecimento para a capital. A Ponte Hercílio Luz contribuiu com a expansão urbana do município e incentivou o crescimento de Florianópolis em direção às vias de acesso à ponte, o que gerou um impacto sobre a vida social e econômica da área da Grande Florianópolis, servindo de eixo propulsor para o assentamento de moradias, indústrias e comércio.

Posteriormente, a construção da BR-101, define as linhas mestras da morfologia dos tecidos urbanos dos municípios de Palhoça e Biguaçu devido à facilidade de escoamento dos produtos através dela. No início dos anos 80, além da implantação de vários loteamentos e da construção de pequenos edifícios nos mais diversos bairros da

região, principalmente em Palhoça e Biguaçu, o loteamento Kobrasol em São José teve seu máximo desenvolvimento. A estrutura urbana de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu, criou fortes vínculos socioeconômicos graças a sua conexão espacial.

Ao analisar os núcleos de povoamento dos municípios da área conurbada, constata-se que estes foram de grande importância no processo de formação e desenvolvimento da região metropolitana, mas as consequências das ações do Estado e a marcada segregação socioespacial se consolidavam graças a outros constantes investimentos públicos e privados nas áreas urbanas situadas nos eixos privilegiados e a valorização imobiliária das áreas próximas como o eixo direção norte-sul ao longo da baía norte, a conexão entre o acesso da ponte-centro até os balneários ao norte da ilha (Sugai, 2009, p. 8).

O processo de crescimento da área conurbada de Florianópolis está marcado pelas diferenças econômicas e sociais entre os distintos tipos de camadas. A indústria da construção civil é um dos ramos econômicos mais significativos, ela está orientada basicamente a atender a classe média e alta. Contribuíram, para essa indústria o déficit habitacional, o turismo e os programas habitacionais do governo federal e estadual como a Companhia de Habitação (COHAB).

A gestão da prefeitura municipal e da COHAB teve a intenção de atender o problema habitacional com o apoio do Banco Nacional de Habitação, e foram construídos 32 conjuntos habitacionais de caráter social o que corresponde a 8.327 UH segundo a Secretaria de Assessoria de Planejamento da COHAB/SC. Mas a produção habitacional foi marcada pela desarticulação das áreas informais, pela estratégia segregativa da população pobre onde os conjuntos se situavam em zonas carentes de infraestrutura urbana, soluções arquitetônicas incoerentes de espaços pequenos e austeridade dos recursos. Ações que desvalorizaram o desempenho da administração pública e que trazem consequências que se sentem até hoje ao ver que os conjuntos habitacionais têm aspecto de abandono e precariedade já que foram subestimados e subutilizados pelos usuários. Estes conjuntos habitacionais contribuíram para fortalecer o processo de segregação socioespacial existente na região.

Hoje, existe um processo de especulação imobiliária muito grande dentro no município Florianópolis onde a classe média se alia à

elite, para juntas, conseguir tirar proveitos financeiros do setor imobiliário. Neste processo de valorização de terras e imóveis, as famílias de baixos recursos econômicos acabam instalando-se nas periferias de São José, Palhoça e Biguaçu, devido ao menor valor dos imóveis, fazendo assim, com que se prolifere a construção de habitações precárias e improvisadas e sem qualquer infraestrutura, que causam sérios problemas urbanos e sociais para esses municípios.

Segundo a compilação de dados relacionados ao déficit habitacional dos municípios da área conurbada correspondente as famílias que recebem até 3 SM, Palhoça detém o maior déficit de habitações dentre os quatro municípios conurbados com 9.290 domicílios. Além disso, também é o município com maior número de assentamentos subnormais e precários, o que incrementa fortemente a necessidade de novas moradias e soluções habitacionais para a população carente. Por outro lado, o município de Florianópolis tem um déficit de aproximadamente 7.842 em famílias que recebem de 0 a 3 SM. Mas segundo o CAD-Único da prefeitura 15.313 famílias se colocam como pretendentes a um apoio habitacional, superando fortemente os números do déficit oficial.

Dentro dos Planos Municipais de Habitação de Interesse Social da área conurbada, se verifica que cada estudo fez suas estimativas para analisar a demanda de moradias para as famílias que recebem até 3 SM, para os próximos anos, tendo como sínteses a seguinte tabela:

Tabela 19: Sínteses das estimativas do déficit habitacional para Faixa 1, por Município

Município	Déficit Habitacional considerado nos PMHIS		Estimativas do déficit Habitacional por Município	
	Ano	Unidades Habitacionais	Ano	Unidades Habitacionais
Palhoça	2007	9.290	ao 2021	21.373
Florianópolis	2008	7.842	ao 2028	24.246
São José	2010	6.268	ao 2025	10.828
Biguaçu	2010	1.535	ao 2023	4.273
	Estimativa Total:	15.558	Estimativa Total:	60.720

Fonte: Elaboração própria com dados de PMHIS Florianópolis, Palhoça e São José e PLHIS de Biguaçu.

Conforme a tabela apresentada pode-se observar que a demanda por novas moradias na Área Conurbada, para as famílias que recebem até 3 SM, será nos próximos 10 anos de mais de 60.000 unidades habitacionais aproximadamente o que corresponde a um grande trabalho de planejamento, considerando os territórios limitados por áreas de preservação permanente dos municípios e a grande demanda futura.

Entre todas estas dificuldades, a regularização fundiária e a reserva de áreas para habitação de interesse social, entre outros, representa novas possibilidades para o crescimento ordenado da área conurbada de Florianópolis, onde os investimentos públicos sejam o reflexo de políticas que reconheçam a habitação como um direito social e a democratização do acesso às áreas com boas condições de moradia e habitação inclusiva na cidade.

Embora os Planos Municipais de Habitação de Interesse Social, estudados e enumerados nesta análise, tenham objetivos e diretrizes bastante amplas, eles se mostram ainda insuficientes para a implementação de resultados concretos baseados em Programas Estaduais, pois não definem prazos nem recursos, prevalecendo ausência de estratégias e mecanismos territoriais que controlem os processos de especulação imobiliária e integrem os quatro municípios da área conurbada.

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis (2012), não apresenta novas ZEIS que identifiquem vazios urbanos ou áreas subutilizadas. O PMHIS apresenta cadastros de Áreas Especiais de Interesse Social mais todas elas encontram-se em zonas de assentamentos precários já existentes há anos ou estão sendo ocupados informalmente por população de baixa renda.

A dificuldade está quando se toma em conta que as AEIS não encontram-se bem definidas, faltando as alternativas legais para a designação delas em projetos de HIS. Além disso, estas áreas são de propriedade privada ou pública, com problemas de inadequação fundiária e urbanística. Existem grandes dificuldades políticas, legais, burocráticas, etc. além de interesses privados que obstaculizam a prática da lei de regulamentação das ZEIS.

CAPÍTULO III

O PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

Este capítulo visa analisar a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida, assinalar sua abrangência na área conurbada de Florianópolis e analisar a suas dimensões e repercussões no contexto local. O capítulo III está dividido em três partes.

Na primeira parte se apresenta a atuação do Programa Minha Casa Minha Vida no Estado de Santa Catarina, que nos servirá de marco para situar e comparar os resultados do Programa em relação aos outros estados do Brasil.

Na segunda parte veremos as intervenções do Programa nos 4 municípios da área conurbada, as faixas de renda onde ele tem atuação, se assinalará as características mais ressaltantes das intervenções.

Na terceira e última parte deste capítulo, pretende-se colocar o foco de estudo nos empreendimentos da Faixa 1, para as famílias que recebem de 0 a 3 salários mínimos mensais, estudando dessa forma, como são as características e as localizações das habitações que o programa subsidia para estas famílias e como é a inserção destes projetos nas áreas onde se localizam.

É de importância mencionar que as informações correspondentes aos empreendimentos do PMCMV na área Conurbada de Florianópolis, pertencem a base de dados oficial da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, atualizada até o 31 de dezembro de 2012, foi encaminhada pelo Ministério das Cidades ao Laboratório Cidade e Sociedade da Universidade Federal de Santa Catarina para o cumprimento do projeto de pesquisa “Indicadores de urbanidade como parâmetro de aprimoramento do Programa Minha Casa Minha Vida”², e posteriormente repassada para a localização dos empreendimentos e a elaboração desta dissertação.

Durante o período do andamento desta pesquisa, obtiveram-se maiores informações sobre mais empreendimentos contratados, posteriores à atualização da base de dados oficial. Estes dados parciais se confirmaram mediante entrevistas ou ligações aos órgãos

² Chamada MCTI/CNPq/MCIDADES Nº 11/2012

envolvidos. Assim, de forma alguma, os empreendimentos localizados nos mapas e apresentados nas listagens do presente estudo, representam a totalidade dos objetos existentes no espaço urbano destas cidades que conseguimos encontrar até a finalização desta dissertação.

Também se ressalta a aplicação de um questionário direcionado as famílias moradoras do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierrri de Palhoça onde se conseguiu entrevistar 20 famílias.

Finalmente, foi na Secretaria de Habitação da Prefeitura de Palhoça onde se obtiveram maiores informações baseadas nos Cadastros físicos (CAD-Único) das famílias que agora moram no empreendimento e suas características de moradia de suas origens. Realizou-se a sistematização das informações, sendo estas informações tabuladas e trabalhadas para serem apresentadas e analisadas no estudo de caso deste capítulo.

3.1 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM SANTA CATARINA

Para a compreensão da atuação do PMCMV no Estado de Santa Catarina em relação aos outros Estados brasileiros, apresentamos a seguinte tabela do andamento do Programa na sua segunda fase, onde demonstra o número de unidades habitacionais contratadas a nível nacional por faixa de renda até abril de 2013.

A informação foi apresentada pela Secretária Nacional de Habitação, Inês Magalhães, no Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social, realizado nos dias 15 e 17 de maio de 2013 em Brasília. (Ver tabela 20)

Observando-se a espacialização dos dados do andamento do PMCMV nos Estados brasileiros, verifica-se que os 5 primeiros Estados que correspondem a São Paulo, Minas Gerais, Paraná, Rio Grande do Sul e Goiás, concentram em conjunto 49% da contratação total. Isto significa em relação ao déficit habitacional nacional, que a maior atuação do PMCMV está focado nas regiões metropolitanas onde existe um maior déficit habitacional como em São Paulo.

Tabela 20: Andamento nacional do PMCMV-2 por faixas de renda em unidades habitacionais contratadas.

MCMV 2				
UF	Contratação Total UH			
	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Total Geral
SP	77.500	150.354	58.062	285.916
MG	55.135	97.533	9.237	161.905
PR	29.420	79.235	7.938	116.593
RS	30.555	68.373	7.660	106.588
GO	22.191	64.383	14.091	100.665
BA	65.341	26.321	7.628	99.290
RJ	47.202	30.034	15.130	92.366
SC	12.043	43.977	3.779	59.799
MA	42.415	11.932	2.261	56.608
PA	43.699	9.310	2.806	55.815
PE	24.145	18.340	4.164	46.649
AL	23.461	19.810	725	43.996
MT	21.755	17.611	1.339	40.705
PB	16.891	19.057	4.216	40.164

Estes 5 Estados concentram 49% de contratação total!

MCMV 2				
UF	Contratação Total UH			
	Faixa 1	Faixa 2	Faixa 3	Total Geral
CE	20.758	14.857	3.145	38.760
PI	26.748	7.404	1.254	35.406
RN	12.445	19.346	1.799	33.590
MS	14.878	15.124	739	30.741
ES	9.832	9.108	7.158	26.098
AM	15.669	2.385	2.233	20.287
SE	8.030	8.499	3.011	19.540
RO	12.007	4.775	935	17.717
DF	6.240	9.540	1.530	17.310
TO	10.159	1.810	303	12.272
AP	6.424	10	259	6.693
RR	5.494	154	16	5.664
AC	3.811	160	361	4.332
TOTAL	664.248	749.442	161.779	1.575.469

Fonte: Secretaria Nacional de Habitação / MCidades – 30.04.13 / Fórum Nacional de Habitação de Interesse Social 2013.

Também, pode-se observar na Tabela 20, a grande variação de cifras entre as faixas de renda, embora os Estados com maior número de unidades habitacionais contratadas tenham mais atuação na faixa 2, os Estados com menor número de contratações, situam sua produção de moradias na Faixa 1. Mesmo assim, pode-se verificar em geral que a Faixa 2 é a faixa com maiores intervenções a nível nacional, sendo que o maior déficit habitacional nacional encontra-se na Faixa 1.

O Estado de Santa Catarina é o oitavo Estado apresentado da tabela 20, tendo um total de 59.799 unidades habitacionais até abril de 2013, o que corresponde a 3,79% do total contratado no País. O que isto significa em relação ao déficit habitacional do Estado?

O déficit habitacional de Santa Catarina era de 150.516 domicílios em 2010, e a maioria concentra-se nas faixas de mais baixa renda, onde 77,1% se enquadram na renda de até 3 salários mínimos e 13,9% se concentram na renda de 3 a 5 salários mínimos (PCHIS2012 - COHAB/SC). Portanto, os dados indicam que existe uma contraposição na distribuição dos empreendimentos, sendo que a maior necessidade

de moradias localiza-se na Faixa 1, a atuação do PMCMV vem investindo majoritariamente na Faixa 2 no estado de Santa Catarina.

3.1.1 As intervenções do PMCMV na Faixa 1 em Santa Catarina

Em outubro de 2013 o PMCMV-2, havia contratado 77.187 unidades habitacionais segundo os dados apresentados pela CEF no III Seminário Catarinense de HIS, de onde se extraiu os seguintes elementos descritos na tabela 21.

Tabela 21: PMCMV-2 Contratação em Santa Catarina

Faixa de Renda	Meta	Total contratado	%
1	54.035	18.190	33,7%
2	6.826	52.541	769,7%
3	2.085	6.456	309,7%
Total	62.946	77.187	122,6%

Fonte: CEF / Dados apresentados no III Seminário Catarinense de HIS pela Sra. Evaniza Rodrigues em 29/10/2013

Na análise dos investimentos em habitação do PMCMV-2 Faixa 1 em Santa Catarina, os dados da produção habitacional difundidos pela CEF, apresentam um total de 18.190 unidades habitacionais para a faixa de renda 1, atingindo apenas 33,7% da meta proposta no início da segunda etapa do programa. Quanto ao montante de unidades habitacionais para a Faixa 2, temos 52.541 unidades habitacionais registradas, superando em muito, a meta proposta. Estes dados mostram que a faixa de renda 1 é a faixa onde o programa teve menor interação desde sua implementação em Santa Catarina.

Dentro das contratações para a faixa 1, os recursos do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) modalidade destinada aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, teve o maior protagonismo superando muito a sua meta proposta em 402%. Enquanto o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) os quais colocam o seus recursos nas áreas urbanas ainda não completaram sua meta segundo os dados da tabela 22.

Tabela 22: Contratação - Faixa 1 em Santa Catarina

Programa	Meta	Contratado	%
FAR	20.105	7.576	38%
FDS	1.403	143	10%
PNHR	2.172	8.722	402%

Fonte: CEF / Dados apresentados no III Seminário Catarinense de HIS pela Sra. Evaniza Rodrigues em 29/10/2013

Os dados da tabela 22 mostram que existe uma grande diferença de números entre a meta e a contratação dos recursos FAR, nos quais são destinados à moradia das famílias da Faixa 1. Até o mês de outubro de 2013, só se alcançou 38% da meta proposta. Sendo que o déficit habitacional de Santa Catarina é de 150.516 domicílios, concentrando 77,1% deste déficit nas famílias que recebem até 3 salários mínimos, segundo o PCHIS2012-COHAB/SC. É incoerente que o PMCMV não tenha focado suas intervenções em atender este déficit urbano.

3.2 OS EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

Como já se mencionou na introdução do presente capítulo, para as informações correspondentes aos empreendimentos do PMCMV na Área Conurbada de Florianópolis, contou-se com diversas fontes em distintas temporalidades. A primeira informação coletada data dos empreendimentos contratados até dezembro de 2012 e posteriormente temos os dados coletados até o fechamento desta pesquisa em fevereiro de 2014.

Segundo os dados apresentados pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, até dezembro de 2012, o PMCMV registrou 50 empreendimentos habitacionais na região conurbada de Florianópolis, 7 em Biguaçu, 2 em Florianópolis, 25 em Palhoça e 16 em São José, conforme a tabela 23 (SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Dados coletados em: 31 dez 2012).

Tabela 23: Empreendimentos Contratados do PMCMV segundo a fonte do Ministério das Cidades-Posição 31, Dez. 2012.

MUNICÍPIO	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	Total por Município
Biguaçu	1	6	0	7
Florianópolis	0	2	0	2
São José	0	15	1	16
Palhoça	1	23	1	25
TOTAL	2	46	2	50

Fonte: Elaboração própria a partir da Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012.

Durante o andamento desta pesquisa, obtiveram-se maiores informações sobre novos empreendimentos contratados, posteriores à atualização da base de dados oficial. Estes dados parciais se confirmaram mediante entrevistas ou visitas, aos órgãos envolvidos como a CEF e as prefeituras. Estes empreendimentos se somaram aos 50 assinalados anteriormente, tendo então um total de 53 empreendimentos na área conurbada de Florianópolis que se resumem na tabela 24:

Tabela 24: Empreendimentos Contratados do PMCMV - 26 Fev. 2014.

MUNICÍPIO	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	Total por Município
Biguaçu	1	7	0	8
Florianópolis	1	2	0	3
São José	0	15	1	16
Palhoça	2	23	1	26
TOTAL	4	47	2	53

Fonte Elaboração própria a partir da Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012; Site eletrônico da prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014.

Pode-se ressaltar que desde a criação do Programa e sua implementação nos municípios da área conurbada de Florianópolis, obteve-se maior protagonismo na faixa 2, sendo que 47 dos 53 empreendimentos contratados pertencem a essa faixa de renda. Também se ressalta que o município com as maiores intervenções foi o município de Palhoça, tendo dentro da sua jurisdição 26

empreendimentos contratados ou em processo de construção. Isso quer dizer que 50% das intervenções do PMCMV da área conurbada se localizam no município de Palhoça e o restante das intervenções distribuem-se nos municípios de São José, Biguaçu e Florianópolis de forma desigual.

O município de Florianópolis é o segundo município com maior déficit habitacional da área conurbada, possuindo um déficit de aproximadamente 7.842 em famílias que recebem de 0 a 3 SM, e além disso, 15.313 famílias solicitam um apoio habitacional no CAD-Único da prefeitura. O município só tem 3 conjuntos habitacionais contratados. Estas cifras se contrapõem em relação ao déficit habitacional local.

Vejamos a continuação com maiores detalhes sobre a distribuição espacial destes empreendimentos.

3.2.1. Localização dos empreendimentos do PMCMV na área Conurbada de Florianópolis:

Como se viu no Capítulo I, se considera que a localização de empreendimentos de Interesse Social deve ser estabelecida rigorosamente, já que a habitação não se limita a casa, sua forma, seu tamanho, mas interessam também, sua vizinhança, o acesso aos serviços e comércio, as distâncias aos locais de emprego ou estudo, etc. Compreende-se que a integração da habitação ao espaço urbano é fator essencial para o desenvolvimento local.

Tendo em conta estas idéias, se analisará as localizações dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis. Possuindo por primeiro objetivo, identificar de forma geral os empreendimentos no espaço onde se configura na conurbação, para o qual se criou a figura 10. Vejamos:

Figura 10: LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS



Fontes: Mapa Base extraída de Google Earth.
 Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria da Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012.
 Secretaria de Habitação da Prefeitura de Palhoça, 29 out. 2013
 **Site eletrônico da Prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014.
 ***SEPLAN Prefeitura Municipal Biguaçu, Jan. 2014

RESUMO DE EMPREENDIMENTOS CONTRATADOS POR MUNICÍPIO DO PMCMV ATUALIZADO EM 26 FEV. 2014

MUNICÍPIO	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	Total por Município
Biguaçu	1	7	0	8
Florianópolis	1	2	0	3
São José	0	15	1	16
Palhoça	2	23	1	26
TOTAL	4	47	2	53

Fonte: PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria da Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012 Site eletrônico da Prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014.

UNIDADES HABITACIONAIS CONTRATADAS POR MUNICÍPIO DO PMCMV, ATUALIZADO EM 26 FEV. 2014.

MUNICÍPIO DE BIGUAÇU

Nº	Faixa	U.H.	Nome do Empreendimento
B.01	Faixa 2	176	RESIDENCIAL VILLA D' TRINTEO
B.02	Faixa 2	240	RESIDENCIAL PORTO BIGUAÇU
B.03	Faixa 2	256	RESIDENCIAL VILLAGIO CAMPO BELLO
B.04	Faixa 2	193	COND. RESIDENCIAL PORTAL DAS CORES
B.05	Faixa 2	247	RESID. VILLAGIO CAMPO BELLO
B.06	Faixa 2	17	PORTAL DO SOL (BIGUAÇU)
B.07	Faixa 1	288	RESIDENCIAL SALGADER
B.08**	Faixa 2	453	RESIDENCIAL BOSQUE DOS IPÊS
Total 1858 Unidades Habitacionais			

MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

Nº	Faixa	U.H.	Nome do Empreendimento
F.01	Faixa 2	193	CONDOMÍNIO CIDADES PORTUGUESAS
F.02	Faixa 2	96	JARDIM DA CACHOEIRA RESIDENCIAL
F.08**	Faixa 1	78	Condomínio Popular Jardim Atlântico
Total 367 Unidades Habitacionais			

MUNICÍPIO DE SÃO JOSE

Nº	Faixa	U.H.	Nome do Empreendimento
SI.01	Faixa 2	42	Residencial Oswaldo Cruz
SI.02	Faixa 2	108	CONDOMÍNIO RES. VILLA ITALIA
SI.03	Faixa 2	190	Garden Villa Residence
SI.04	Faixa 2	15	JARDIM ITALIA
SI.05	Faixa 2	18	RESIDENCIAL MAX VILLAGE
SI.06	Faixa 2	182	RESIDENCIAL VILLAG DO ARvoreDO
SI.07	Faixa 2	112	RESIDENCIAL PRINCE
SI.08	Faixa 2	256	COND. GARDEN VILLE RESIDENCE - MOD. II
SI.09	Faixa 2	50	RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO CAMPO
SI.10	Faixa 2	136	RESIDENCIAL GEMINI
SI.11	Faixa 2	90	PRIVILEGE TOWER RESIDENCE
SI.12	Faixa 2	84	RESIDENCIAL MAX VILLAGE - MÓDULO II
SI.13	Faixa 2	204	RESIDENCIAL JARDINS SÃO JOSE I
SI.14	Faixa 2	84	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO RICO
SI.15	Faixa 2	42	RESIDENCIAL LUX BERNHEIMCO
SI.16	Faixa 2	28	RESIDENCIAL JARDIM DAS BROMÉLIAS
Total 1534 Unidades Habitacionais			

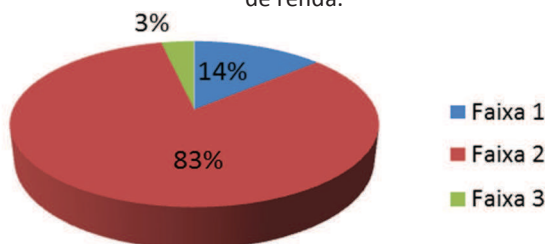
MUNICÍPIO DE PALHOÇA

Nº	Faixa	U.H.	Nome do Empreendimento
P.01	Faixa 2	112	RESIDENCIAL RECANTO DOS SONHOS I
P.02	Faixa 2	96	COND. RESIDENCIAL NOVO ATLANTICO
P.03	Faixa 2	256	RESIDENCIAL LHAS GREAS
P.04	Faixa 2	224	Ins. Recanto de Guandú
P.05	Faixa 2	128	Residencial Solar dos Araçás
P.06	Faixa 1	320	Conj. Hab. Mariene Moreira Pierri
P.07	Faixa 2	336	RES. PARQUE DA PONTA COND. CLUBSE
P.08	Faixa 2	80	COND. RES. CAMINHO DO SOL - MOD. I
P.09	Faixa 2	384	COND. RES. BOSQUE DAS ESTAÇÕES
P.10	Faixa 3	128	RES. RECANTO DO SONHOS - MÓDULO II
P.11	Faixa 2	380	COND. MODERNA - PALHOÇA III MOD. I
P.12	Faixa 2	470	CONDOMÍNIO MODERNA PALHOÇA II
P.13	Faixa 2	96	Residencial Villa Madrid
P.14	Faixa 2	36	LIBERTY CRYSTAL RESIDENCE
P.15	Faixa 2	96	RESIDENCIAL JARDINS DO INARUM
P.16	Faixa 2	128	RES. FLORES DA COLINA - MÓDULO I
P.17	Faixa 2	240	LOJAS FRANCISCO THEISEN - modulo I
P.18	Faixa 2	77	RESIDENCIAL CAPRI
P.19	Faixa 2	224	RESIDENCIAL RECANTO DA GUARDA I
P.20	Faixa 2	192	COND. RES. SOLEVARDO IVO LUCI - M. I
P.21	Faixa 2	128	RES. RECANTO DO SONHOS - MOD. II
P.22	Faixa 2	384	COND. RES. BOSQUE DAS ESTAÇÕES
P.23	Faixa 2	256	ADAR FRANCISCO THEISEN - modulo II
P.24	Faixa 2	32	RESIDENCIAL VILA TOCANTANA
P.25	Faixa 1	48	RESIDENCIAL SOLAR DAS ARDENAS
P.26*	Faixa 1	480	Conj. Hab. Alexandre Coelho
Total 5335 Unidades Habitacionais			

TOTAL GERAL: 9094 Unidades Habitacionais na Área Conurbada de Florianópolis

Da Figura 10, se desprende primeiramente que 9.094 unidades habitacionais se encontram contratadas e se distribuem de forma desigual no território dos 4 municípios da área conurbada de Florianópolis. A quantidade de investimento para a Faixa 2 supera em muito as outras faixas, sendo que 83% de unidades habitacionais estão destinadas para essa faixa de renda, ultrapassando as metas programadas do Programa.

Gráfico 3: Atuação do PMCMV na área Conurbada de Florianópolis por faixas de renda.



PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012

Na espacialização dos empreendimentos do PMCMV na área de estudo mostrada na figura 10, pode-se identificar uma dinâmica de concentração de empreendimentos na área continental da conurbação. A grande maioria dos empreendimentos encontra-se localizados próximos da BR 101, formando grupos, chegando pelo norte em Biguaçu com o empreendimento B 07 e pelo sul de Palhoça com o empreendimento P 23.

Conforme se viu na caracterização dos Municípios Conurbados no Capítulo II, a construção da BR-101 forma as linhas mestras da morfologia do tecido urbano de São José, Palhoça e Biguaçu desde as últimas décadas do século XX. O que demonstra que os empreendimentos próximos a BR-101, se encontram seguindo esta linha morfológica já adotada por anos.

Embora estes empreendimentos não se encontrem localizados exatamente ao longo da BR-101, é obrigatório passar por ela para o acesso aos conjuntos habitacionais. O que nos leva pensar, que esta via terá maior protagonismo nos próximos anos, existindo a possibilidade

de surgir problemas de engarrafamento em sua passagem, pelos núcleos urbanos municipais graças a uma nova carga veicular.

3.2.2 Características Gerais das intervenções do PMCMV na Área Conurbada de Florianópolis

Na Área Conurbada de Florianópolis se observa um mercado habitacional com crescimento bastante variado, com relação aos tipos de imóveis ofertados, agregando desde empreendimentos constituídos de dezenas de edifícios e centenas de unidades habitacionais até pequenos edifícios e conjuntos de casas (muitas vezes geminadas), voltados para o mercado de renda média, até parcelamentos horizontais e condomínios verticais direcionados ao mercado de alta renda.

A respeito das tipologias arquitetônicas implantadas pelo PMCMV na área Conurbada, pode-se dizer que elas são similares de acordo com as faixas de renda do público onde elas se orientam. Nas visitas de campo feitas as intervenções do PMCMV podemos observar as seguintes características gerais:

Características dos empreendimentos da Faixa 1 e Faixa 2:

- A tipologia de condomínios fechados é a mais comum entre os empreendimentos, o 99% deles são condomínios fechados;
- Em quase todos os casos os conjuntos habitacionais são formados por blocos de 4 pavimentos com 4 apartamentos por pavimento, hall de ingresso comum e escada de dois trechos;
- Fachadas simples de parede lisa e janela quadrada sem maior tratamento arquitetônico;
- O condomínio conta com espaço para 1 vaga de carro por apartamento, salão de uso múltiplo, playground, etc.;
- Os apartamentos têm entre 40 a 60 m² (Faixa 1) 60 a 80 m² (Faixa 2);
- Só existe um empreendimento com tipologia de casa unifamiliar que é o conjunto habitacional Moradas da Palhoça, da Faixa 2.
- Guarita de segurança instalada no ingresso do condomínio, mas nem sempre vem sendo usada.

Características dos empreendimentos da Faixa 3:

- A tipologia de Condomínios fechados é a única vista entre os empreendimentos;
- Prédios de até 8 andares;
- Apartamentos de 80 até 120 m²;
- Prédios que contam com elevadores;
- Grandes áreas de lazer interiores como churrasqueira, piscina, quadra esportiva, playground, etc.;
- Fachadas trabalhadas com sacadas, varandas, pilotis e variação de cores;
- Estrutura do condomínio orientada para a segurança como guarita instalada no ingresso do condomínio, grades altas, fortes sistemas de segurança no ingresso dos prédios e nos muros do entorno.

Tomando em conta estas características, podemos perceber que existe uma grande diferença de aspecto arquitetônico segundo o tipo de Faixa a quem o projeto será dirigido. Isto se deve ao fato de que na Faixa 3 as famílias possuem maior poder aquisitivo, e as construtoras fazem um esforço maior para oferecer um produto com superior qualidade estética e de acabamentos nos apartamentos.

Enquanto para as famílias da Faixa 1, o produto não tem que ser oferecido com melhores acabamentos e qualidade já que existe uma demanda fixa de famílias de baixa renda que irá morar no empreendimento, isto faz com que a qualidade estética das fachadas sejam monótonas e os acabamentos interiores sejam os básicos necessários segundo as normativas do Programa.

Com os empreendimentos da Faixa 2 ocorrem variações como por exemplo pode-se observar que em alguns prédios são formados por blocos iguais de fachadas monótonas e pouco tratamento arquitetônico, mas também existem alguns empreendimentos com um maior trabalho estético e por consequência, eles são mais caros.

Também se constatou que de forma geral existem muitos problemas urbanos relacionados aos empreendimentos do PMCMV, sobre tudo na Faixa 1 e na Faixa 2. A falta de infraestrutura urbana e social no entorno dos empreendimentos é característica comum, como

o mal estado do asfalto nas vias de acesso, existência de calçadas e ciclovias ou a falta de manutenção delas, falta de áreas de lazer como parques e praças, transporte público pouco frequente no setor do empreendimento, falta de segurança pública. Estas situações pioram em relação a distância do núcleo urbano do Município.

3.2.3 Empreendimentos do PMCMV por Municípios

3.2.3.1 Município de Florianópolis

No município de Florianópolis, o PMCMV tem três empreendimentos contratados que se encontram em construção. Dois deles estão localizados no norte da Ilha, no bairro Canasvieiras e no bairro Cachoeira do Bom Jesus, aproximadamente 30 km do núcleo urbano do município, a data prevista para o término da construção é Maio de 2014. E o outro empreendimento encontra-se localizado na área do Estreito, abrigará uma população de 78 famílias e está no início da sua construção, com data prevista de término para Janeiro de 2016. Este empreendimento esta destinado para população da Faixa 1, pelo qual ampliaremos o estudo mais adiante.

Tabela 25: Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de Florianópolis.

Nº	Faixa	Unidades Habitacionais	Valor da operação (R\$)	Nome do Empreendimento
*	Faixa 2	193	25.090.000,00	CONDOMINIO CIDADES PORTUGUESAS
2*	Faixa 2	96	12.480.000,00	JARDIM DA CACHOEIRA RESIDENCIAL
3**	Faixa 1	78	3.600.000,00	Condomínio Popular Jardim Atlântico
Total:		367	Unidades habitacionais	

Fonte: * PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012

**Site eletrônico da prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21/02/2014.

Além disso, no portal eletrônico da prefeitura de Florianópolis se tem dados sobre o compromisso de construção do Multifamiliar Ponta do Leal com o PMCMV, que atenderá com moradias a 88 famílias de baixa renda. O empreendimento está destinado especificamente à realocação da comunidade Ponta do Leal. Mas até o fechamento desta pesquisa este empreendimento ainda não contava com contrato

assinado na Caixa Econômica Federal, motivo pelo qual não consideraremos este empreendimento na nossa análise.

Então pode-se dizer que existem três empreendimentos contratados no município de Florianópolis. Vejamos as suas localizações na seguinte figura:

Figura11: Localização dos empreendimentos do PMCMV no Município de Florianópolis



Fonte: Mapa Base extraída de Google Earth/ Base de dados do PMCMV - MCidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012./ Site eletrônico da Prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014

Como se viu no capítulo 2 da presente pesquisa, e segundo o PMHIS-Florianópolis 2012, se estima que o déficit habitacional quantitativo no município é de aproximadamente 7.842 domicílios para a faixa de baixa renda, 70% deste déficit situa-se nos bairros localizados dentro da ilha, e em específico, o percentual de 29% encontrasse na área central de Florianópolis.

O que se observa de fato, é que em relação a este déficit habitacional, o PMCMV não tem intervenções orientadas para a população de baixa renda dentro da ilha. A única intervenção para a faixa de baixa renda encontra-se na área continental do município, porém sendo proporcionalmente menor em comparação aos outros investimentos do Programa e estão orientadas a uma população específica.

A falta de atendimento para as famílias da Faixa 1 dentro da ilha, esta dando continuidade a esta linha de crescimento segregativo imposta por obras urbanas passadas, assim como também está incentivando o crescimento das áreas de expansão urbana dos outros municípios, já que as famílias moradoras de Florianópolis que possuem baixos recursos, não terão alternativas econômicas de moradia, se vendo obrigadas a deslocarem-se para outros municípios.

O Condomínio Popular Jardim Atlântico originalmente estava destinado para a realocação da comunidade Ponta do Leal. Mas, o fato no qual os moradores não concordaram com a localização do empreendimento, levou a prefeitura a procurar outro local para tal realocação, destinando assim essa área doada ao conjunto habitacional para as famílias cadastradas no CAD-Único do município. (Site eletrônico da Prefeitura Municipal de Florianópolis, acessado em 21. fev. 2014)

A construção do Condomínio Popular Jardim Atlântico e o compromisso para a construção do Multifamiliar Ponta do Leal, apesar de ser empreendimentos de menor porte, representa uma grande conquista para a comunidade que por anos lutou para ter uma moradia digna e com localização estratégica para os trabalhos de pesca marítima, fonte de sustento para as famílias do local. Estes dois empreendimentos são os primeiros do Município de Florianópolis orientados a faixa de baixa renda e representam uma exceção em quanto a sua localização já que estão localizados dentro da área central do Município de Florianópolis, no bairro Estreito que é um bairro

totalmente urbanizado de classe média e média alta, que possui todos os serviços de infraestrutura urbana.

3.2.3.2 Município de Biguaçu

Biguaçu é o município com menor número de empreendimentos depois da área conurbada de Florianópolis. No município, podem-se encontrar intervenções dispersas do PMCMV, sendo que elas também se localizam próximas a BR-101.

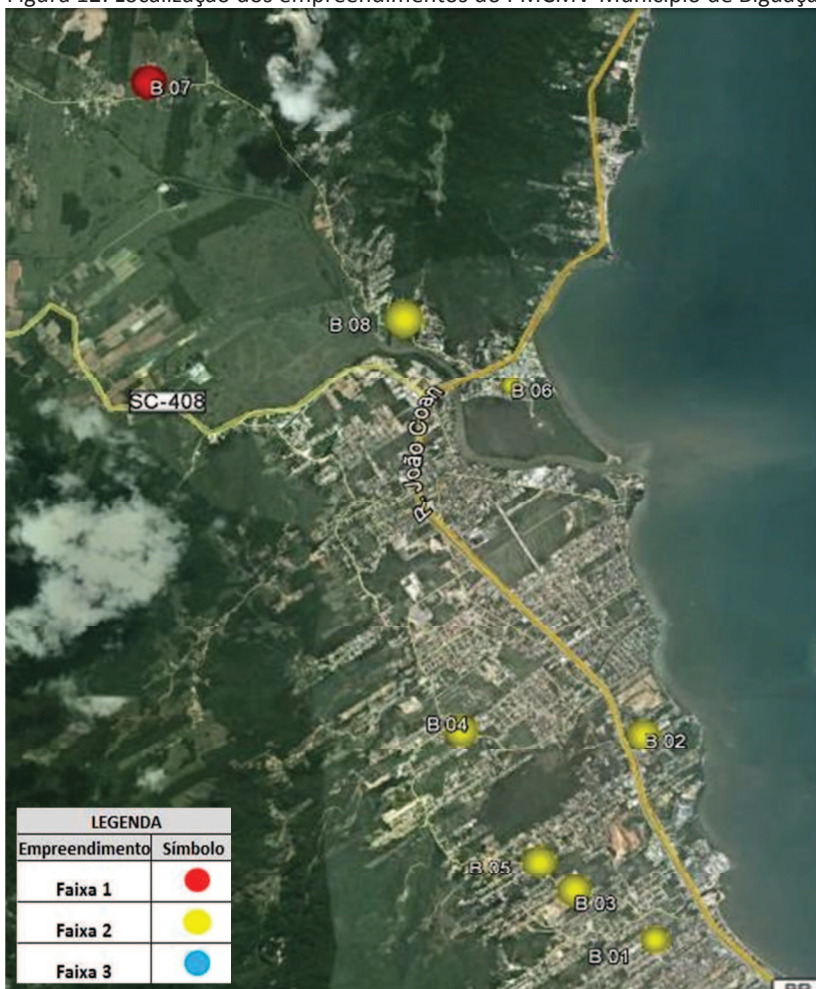
No município de Biguaçu, o PMCMV possui 8 empreendimentos, 7 deles orientados a Faixa 2 e apenas 1 orientado a Faixa 1 que se trata do Residencial Saudade. No total no Município de Biguaçu o Programa tem contratado 1858 unidades habitacionais, na seguinte tabela se mostram maiores detalhes:

Tabela 26: Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de Biguaçu

N°	Faixa	Unidades Habitacionais	Valor da operação (R\$)	Nome do Empreendimento
1	Faixa 2	176	10.896.000,00	RESIDENCIAL VILLA DI TRENTO
2	Faixa 2	240	15.672.000,00	RESIDENCIAL PORTO BIGUACU
3	Faixa 2	256	20.567.040,00	RESIDENCIAL VILLAGIO CAMPO BELLO
4	Faixa 2	192	13.536.000,00	COND RESIDENCIAL PORTAL DAS CORES
5	Faixa 2	247	18.953.941,13	RESID. VILLAGIO CAMPO BELLO
6	Faixa 2	27	3.159.000,00	PORTAL DO SOL (BIGUACU)
7	Faixa 1	288	16.128.000,00	RESIDENCIAL SAUDADE
8*	Faixa 2	432	—	RESIDENCIAL BOSQUE DOS IPÊS
Total:		1858	Unidades habitacionais	

Fonte: PMCMV - MCidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados 31 dez 2012. *SEPLAN Prefeitura Municipal Biguaçu. Jan. 2014

Figura 12: Localização dos empreendimentos do PMCMV-Município de Biguaçu



Fonte: Mapa Base extraída de Google Earth/ Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012./ SEPLAN Prefeitura Municipal Biguaçu. Jan. 2014

O PMCMV só tem um empreendimento orientado para a Faixa 1, e corresponde ao empreendimento ao norte de Biguaçu, chamado de Residencial Saudade, na Figura 12 é o empreendimento B 07. Com se pode observar, ele está isolado, e se encontra a aproximadamente 5

quilômetros da BR 101 e 10 quilômetros do centro da cidade. Aprofundaremos a análise para este empreendimento no decorrer deste capítulo.

3.2.3.3 Município de Palhoça

Palhoça é o município da Área Conurbada com maior número de intervenções do PMCMV, perfazendo ao todo um total de 26 empreendimentos que englobam as 5.335 UH. Além disso, é o único município com os três tipos de faixa de renda construídos da área conurbada. Vejamos os detalhes na seguinte tabela:

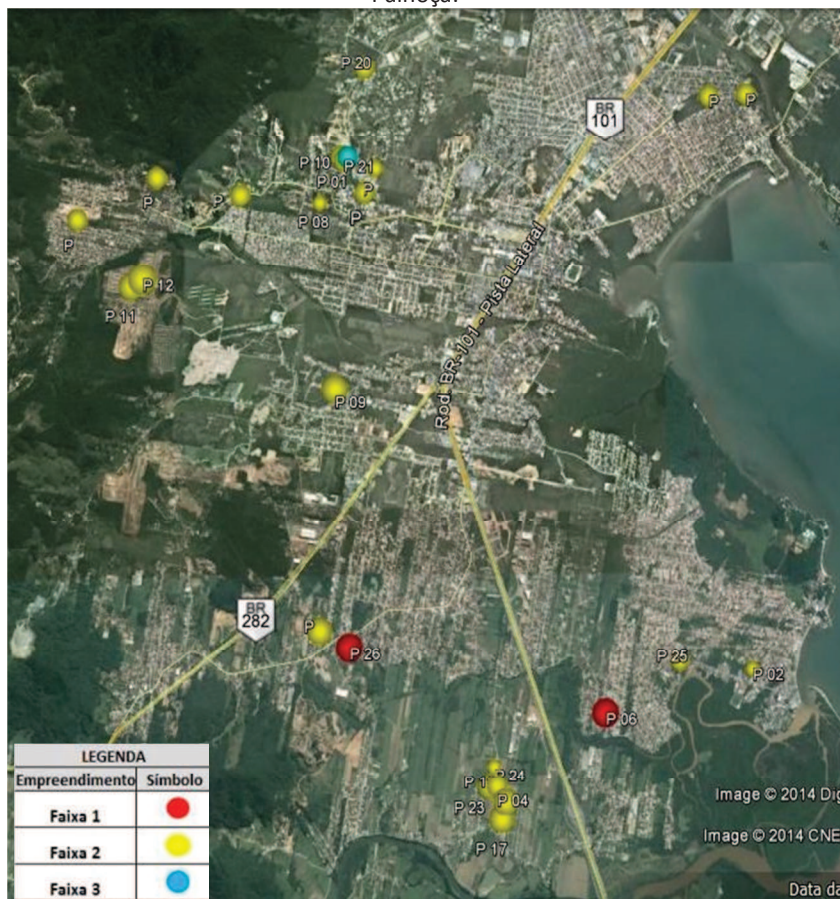
Tabela 27: Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de Palhoça

N°	Faixa	Unidades Habitacionais	Valor da operação (R\$)	Nome do Empreendimento
1	Faixa 2	112	6.024.061,61	RESIDENCIAL RECANTO DOS SONHOS I
2	Faixa 2	96	6.332.800,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL NOVO ATLANTICO
3	Faixa 2	256	18.711.141,25	RESIDENCIAL ILHAS GREGAS
4	Faixa 2	224	15.344.973,91	Res Recanto da Guarda I
5	Faixa 2	128	9.216.000,00	Residencial Solar dos Araças
6	Faixa 1	320	14.400.000,00	Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri
7	Faixa 2	336	25.556.752,94	RESIDENCIAL PARQUE DA PONTE CONDOMINIO CLUBE
8	Faixa 2	80	6.496.000,00	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMINHO DO SOL - MÓD. II
9	Faixa 2	384	35.560.270,77	CONDOMINIO RESIDENCIAL BOSQUE DAS ESTAÇÕES
10	Faixa 3	128	13.690.947,37	RESIDENCIAL RECANTO DO SONHOS - MÓDULO II
11	Faixa 2	380	19.000.000,00	CONDOMINIO MORADAS - PALHOÇA III MOD. I
12	Faixa 2	470	23.500.000,00	CONDOMINIO MORADAS PALHOÇA II
13	Faixa 2	96	9.120.000,00	Residencial Villa Madrid
14	Faixa 2	36	4.110.000,00	LIBERTY CRYSTAL RESIDENCE
15	Faixa 2	96	11.268.923,08	RESIDENCIAL JARDINS DO IMARUIM
16	Faixa 2	128	13.376.000,00	RES. FLORES DA COLINA - MODULO I
17	Faixa 2	244	20.176.000,00	ADAIR FRANCISCO THIESEN - modulo I
18	Faixa 2	77	10.010.000,00	RESIDENCIAL CAPRI
19	Faixa 2	224	16.643.200,00	RESIDENCIAL RECANTO DA GUARDA I
20	Faixa 2	192	9.600.000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL BOULEVARD IVO LUCHI Mod.I
21	Faixa 2	128	13.600.744,48	RES RECANTO DOS SONHOS - MODULO II
22	Faixa 2	384	35.560.270,77	COND RESIDENCIAL BOSQUE DAS ESTAÇÕES
23	Faixa 2	256	12.800.000,00	ADAIR FRANCISCO THIESEN - modulo II
24	Faixa 2	32	4.160.000,00	RESIDENCIAL VILLA TOSCANA
25	Faixa 2	48	3.948.000,00	RESIDENCIAL SOLAR DAS AROEIRAS
25*	Faixa 1	480	—	Conjorjnto Habitacional Alexandre Coelho
Total:		5335	Unidades habitacionais	

Fonte: PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012. *Secretaria de Habitação da Prefeitura de Palhoça, 29 out. 2013.

Ressalta-se a grande quantidade de empreendimentos para a Faixa 2, que em conjunto somam 4.651 UH, frente a 812 UH para a Faixa 1. O déficit habitacional de Palhoça segundo cadastro municipal de 2010 é de 9.290 moradias para famílias na Faixa 1. Destas, 8.290 famílias estão a espera de um programa habitacional desde o ano de 2000.

Figura 13: Localização dos empreendimentos do PMCMV- Município de Palhoça:



Fonte: Mapa Base extraída de Google Earth/ Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012./ Secretaria de Habitação da Prefeitura de Palhoça, 29 out. 2013.

O que podemos observar é que em relação a este déficit habitacional, o PMCMV tem escassas intervenções orientadas para população de baixa renda. Sendo Palhoça o Município com mais carências habitacionais da área conurbada, as intervenções vêm orientadas em sua maioria para a população que recebe entre 4 a 6 salários mínimos.

Com se pode ver na Figura 13, a concentração de empreendimentos do PMCMV em alguns setores dentro do município de Palhoça é claro. Existe uma grande quantidade de empreendimentos sendo feitos no oeste, ao lado esquerdo da BR 101. Nas visitas feitas a estas áreas, conseguiu-se constatar que elas estão fora das zonas urbanizadas do município ou encontram-se em processo de urbanização no entorno de grandes terrenos vazios. Também se consegue perceber a reprodução de moradias em grande escala nas mesmas áreas, destacando-se o Condomínio Adair Francisco Thiessen de 500 unidades habitacionais, o Condomínio Moradas Palhoça de 850 unidades habitacionais, implantados em áreas periféricas e carentes de infraestrutura.

Pode-se dizer que o PMCMV está incentivando a construção de moradias em grande escala no Município de Palhoça, onde não se tem levado em consideração as condições de urbanidade do entorno. E a existência de grandes vazios urbanos periféricos, a falta de controle do uso do solo, incentiva esta reprodução.

Figura 14: Exemplos de empreendimentos do PMCMV - Município de Palhoça

Condomínio Moradas Palhoça II – Faixa 2 (Empreendimento P 11)

470 unidades habitacionais na primeira etapa, e 380 na segunda etapa. Tipologia arquitetônica de casas geminadas, 60 m² por casa. O condomínio conta com áreas de lazer como playground e sala de reuniões, áreas verdes, uma vaga de estacionamento por unidade. Localizado numa área peri-urbana, não se encontraram serviços, nem comércio em volta do empreendimento.



Condomínio Adair Francisco Thiesen -Faixa 2 (Empreendimento P 17)

256 unidades habitacionais na primeira etapa e 244 unidades habitacionais na segunda etapa. Tipologia arquitetônica de edifício de 4 pavimentos e 4 apartamentos por bloco, conta com áreas de lazer como playground e sala de reuniões. Uma vaga de estacionamento para cada apartamento. Localizado numa área peri-urbana, envolta de áreas agrícolas e pastoreio de gado.



Residencial Recanto dos Sonhos - Faixa 2 e 3 (Empreendimento P 10)

Características: 112 unidades habitacionais na primeira etapa e 128 Unidades Habitacionais na segunda etapa. Tipologia arquitetônica de edifício com pilotis e 4 pavimentos. O condomínio conta com áreas de lazer como playground e sala de reuniões, piscina, churrasqueira. Uma vaga de estacionamento para cada apartamento. O empreendimento esta localizado numa área urbana consolidada.



3.2.3.4 Município de São José

O município de São José é o segundo município da Área Conurbada com maior número de empreendimentos do PMCMV em relação a Palhoça. São José possui 16 empreendimentos no total que englobam 1.534 unidades habitacionais. Vejamos os detalhes na seguinte tabela:

Tabela 28: Lista de empreendimentos do PMCMV no Município de São José

Nº	Faixa	Unidades Habitacionais	Valor da operação (R\$)	Nome do Empreendimento
1	Faixa 2	42	3.028.000,00	Residencial Oswaldo Cruz
2	Faixa 2	108	6.968.000,00	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLA D'ITÁLIA
3	Faixa 3	192	16.088.400,00	Garden Ville Residence
4	Faixa 2	13	693.809,58	JARDIM ITALIA
5	Faixa 2	18	2.012.850,00	RESIDENCIAL MAX VILLAGE
6	Faixa 2	192	16.320.000,00	RESIDENCIAL VILLAS DO ARVOREDO
7	Faixa 2	12	600.000,00	RESIDENCIAL FIRENZE
8	Faixa 2	256	21.451.200,00	COND GARDEN VILLE RESIDENCE - MODULO II
9	Faixa 2	50	5.434.330,36	RESIDENCIAL PARQUE FLORES DO CAMPO
10	Faixa 2	136	13.015.999,99	RESIDENCIAL GEMINI
11	Faixa 2	93	11.098.375,26	PRIVILEGE TOWER RESIDENCE
12	Faixa 2	84	9.792.055,81	RESIDENCIAL MAX VILLAGE - MODULO II
13	Faixa 2	204	20.754.000,00	RESIDENCIAL JARDINS SAO JOSE I
14	Faixa 2	64	6.878.000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL PORTO RICO
15	Faixa 2	42	4.563.100,00	RESIDENCIAL LUCI BERKEMBROCK
16	Faixa 2	28	3.090.000,00	RESIDENCIAL JARDIM DAS BROMÉLIAS
Total:		1534	Unidades habitacionais	

Fonte: PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012

Ressalta-se a grande quantidade de empreendimentos para a Faixa 2 em relação a nenhum empreendimento para a Faixa 1. De acordo com PLHIS de São José, a demanda habitacional quantitativa dos domicílios com renda familiar mensal de 0 a 3 salários mínimos é de 6.268 unidades habitacionais. Isto quer dizer que existe um grande déficit habitacional, que embora seja um dos mais representativos da área conurbada, ele não está sendo atendido pelo PMCMV.

Segundo a espacialização dos empreendimentos do PMCMV no município de São José, se percebe que existe um afastamento dos empreendimentos da BR-101 e da área central do município. Estes

casos em específico se encontram ocupando áreas periféricas. Nas visitas de campo realizadas, se constatou um panorama parecido em relação ao caso de Palhoça, onde os empreendimentos estão fora das zonas urbanizadas ou as áreas encontram-se em processo de urbanização como é o caso do Condomínio Garden Ville Residence.

Figura 15: Localização dos empreendimentos do PMCMV - Município de São José:



Fonte: Mapa Base extraída de Google Earth/ Base de dados do PMCMV - MCidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012.

Embora também existam empreendimentos inseridos dentro da malha urbana de São José, como é o caso do Residencial Gemini ou o

Residencial Max Ville, esta quantidade é menor em comparação a quantidade de empreendimentos que não estão inseridos dentro da malha urbana do município.

Figura 16: Exemplos de empreendimentos do PMCMV - Município de São José

Condomínio Garden Ville Residence - Faixa 2 e 3 (Empreendimento SJ-03)

Características: 192 unidades habitacionais na primeira etapa e 256 unidades habitacionais na segunda etapa. Tipologia arquitetônica de edifício com pilotis e 4 pavimentos. O condomínio conta com áreas de lazer como playground, sala de reuniões, churrasqueira, áreas verdes. Uma vaga de estacionamento para cada apartamento. Está localizado numa área peri-urbana envolta de espaços agrícolas e de pastoreio de gado.



Residencial Gemini - Faixa 2 (Empreendimento SJ-10)

Características: 136 unidades habitacionais. Tipologia arquitetônica de edifício com pilotis e 6 pavimentos. O condomínio conta com áreas de lazer como playground e sala de reuniões, além de infraestrutura para deficientes físicos. Uma vaga de estacionamento para cada apartamento. O empreendimento está localizado numa área urbana consolidada.



3.3 OS EMPREENDIMENTOS DO PMCMV - FAIXA 1 NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS.

De acordo com os dados do fechamento da pesquisa em fevereiro de 2014, há 4 empreendimentos contratados orientados para a Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis, só um deles se encontrou construído e habitado, os outros três empreendimentos encontram-se em construção. Na seguinte tabela, apresenta-se informações mais detalhadas com relação a esses empreendimentos, organizados segundo a data de assinatura do contrato com a Caixa Econômica Federal e a porcentagem da obra:

Tabela 29: Intervenções do PMCMV da Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis

N	Município	UH	% Realizado	Nome do Empreendimento	Construtora	Data de Assinatura	Data Prev. Término
1	Palhoça*	320	100%	C.H. MARLENE MOREIRA PIERRI	Parceria Construtora e Incorporadora LTDA	29/01/2010	29/03/2011
2	Biguaçu*	288	95%	RESIDENCIAL SAUDADE	Parceria Construtora e Incorporadora LTDA	11/05/2012	02/02/2014
3	Palhoça***	480	10%	C.H. ALEXANDRE COELHO	Parceria Construtora e Incorporadora LTDA	22/06/2013	01/01/2015
4	Florianópolis*	78	0%	CONDOMINIO POPULAR JARDIN ATLÂNTICO	Construtora Vita	26/09/2013	01/01/2016
Total:		1166 Unidades Habitacionais					

Fonte: *SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Dados coletados em: 31 dez 2012.

Portal eletrônico da prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21/02/2014. *Secretaria Municipal de Habitação de Palhoça. Dados coletados em: 22/10/2013.

Conforme a tabela apresentada, observa-se ver que no total serão construídas 1.166 unidades habitacionais até 2016 aproximadamente para a população de baixa renda na área conurbada de Florianópolis. Se considera que 1.166 unidades habitacionais corresponda a 14% do total de unidades habitacionais contratadas, sendo um numero muito restrito perante o déficit habitacional da Área Conurbada, que como se viu no capítulo 2, supera as 25.000 moradias.

3.3.1 Localização dos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1, na área conurbada de Florianópolis.

Como já foi mencionado a construção de uma HIS deve ser vista como um processo complexo, o êxito dela, dependerá de várias determinantes, entre elas a determinante da localização considera-se um fator muito importante, o acesso aos serviços e comércio, as distâncias aos locais de emprego ou estudo, etc. Compreende-se que a integração da habitação ao espaço urbano é fator essencial para o desenvolvimento local. Nesse sentido, a localização deve ser entendida de forma estratégica e proporcionar o acesso da população às oportunidades que a cidade pode oferecer.

Neste sentido, vemos que existem 4 empreendimentos orientados para a Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis. Na seguinte análise, se mostra a localização destes empreendimentos em relação ao núcleo urbano ou centro de cada Município. Biguaçu, Florianópolis, Palhoça e São José, cada um destes municípios possui um núcleo urbano onde se desenvolvem atividades centrais, religiosas, administrativas, políticas, sociais ou econômicas. Com esta relação, pretende-se que o leitor tenha uma idéia da localização, das distâncias e do acesso a serviços de maior porte que se encontra nos centros urbanos. Vejamos a seguinte figura:

Figura 17: Localização dos empreendimentos do PMCMV- Faixa 1 em relação ao Núcleo Urbano do Município.



Fontes: Mapa Base extraída de Google Earth/Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012. / Secretaria de Habitação da Prefeitura de Palhoça, 29 out. 2013/ Site eletrônico da Prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014.

Como mostra a Figura 17, apenas considerando os empreendimentos da Faixa 1, se identifica que:

- *C.H. Marlene Moreira Pierri em Palhoça*

O único empreendimento no município de Palhoça que encontram-se localizado ainda dentro da malha urbana do município, embora não esteja próxima ao núcleo urbano.

- *C.H. Alexandre Coelho em Palhoça*

Este empreendimento está sendo construído numa grande área no bairro Guarda do Cubatão, limite entre a malha urbana e uma zona periurbana, encontrasse afastado do centro urbano no município.

- *O Residencial Saudade em Biguaçu,*

Este empreendimento se encontra localizado fora da malha urbana de Biguaçu, em uma zona envolta de áreas verdes, de características rurais, longe do núcleo urbano do município.

- *Condomínio Popular Jardim Atlântico*

A respeito do empreendimento do município de Florianópolis, ele encontra-se na área continental. Este empreendimento é de menor porte em comparação a outros investimentos do Programa, possui só 78 U.H. É importante mencionar que inicialmente, este empreendimento estavam orientado para uma população específica. O terreno com área de 3.492m² pertencia a Prefeitura de Florianópolis, e no ano de 2013 a prefeitura doou o terreno ao Fundo de arrendamento residencial para a construção de Habitação de Interesse Social com o PMCMV. Mas como já se pontuou, a obtenção dos terrenos para O Condomínio Popular Jardim Atlântico e o Multifamiliar Ponta do Leal no Estreito correspondem a casos específicos, como acontece toda vez em que os empreendimentos são destinados a realocação de uma comunidade que mora em áreas de preservação permanente e em condições precárias.

Por outro lado, se no município de Florianópolis, o terreno é algo tão difícil de ser viabilizado, construir 5 blocos de apenas 4 pavimentos, atendendo apenas a 78 famílias frente ao déficit mencionado, é algo incompatível. Enquanto na mesma área, pode-se construir torres de 8 a 12 pavimentos com o objetivo de aproveitamento máximo do espaço,

aquele ponto nobre do bairro Estreito onde se localiza o Condomínio Popular Jardim Atlântico, foi lançado uma proposta de baixo gabarito, quando se poderia elaborar um projeto com gabarito para uma quantidade muito maior de UH e disponibilizar moradia adequada para um número muito maior de famílias.

Pode-se dizer que em geral a localização dos 4 empreendimentos orientados para a Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis é variada, existindo empreendimentos de maior porte que beneficiará a mais de 400 famílias localizado em áreas afastadas do centro de difícil acesso a serviços urbanos, enquanto o empreendimento de menor porte esta localizado dentro da área central dotada de infraestrutura mas que veneficiara a poucas famílias.

3.4. ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL MARLENE MOREIRA PIERRI - PALHOÇA

Para efeitos da presente pesquisa, se desenvolverá o estudo do conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri por ser o único construído e habitado na área conurbada.

3.4.1. Características do empreendimento

O C.H. Marlene Moreira Pierri é composto por 320 apartamentos com área de 46,70m², divididos em 10 blocos de 4 pavimentos cada um, sendo 8 apartamentos por andar e 32 unidades habitacionais que estão habilitadas para cadeirantes, possuem vagas de estacionamento para 100% dos moradores e 12 vagas para visitantes. O empreendimento conta com 4 áreas para recreação, dois salões de festas de 80m² cada um. Tudo isto em um a área total do terreno é de 18.801,62 m².

A construção do empreendimento finalizou em março do ano 2011. Pode-se perceber a ocupação total do conjunto habitacional, embora as informações coletadas dos moradores, dizem que existem alguns apartamentos desabitados ou abandonados nos blocos da parte posterior ao empreendimento, mas estes não chegam a ser um 3% segundo a síndica Simone Lopez.

Figura 18: Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri - Palhoça
Fotos registradas em diferentes datas durante o ano 2013.



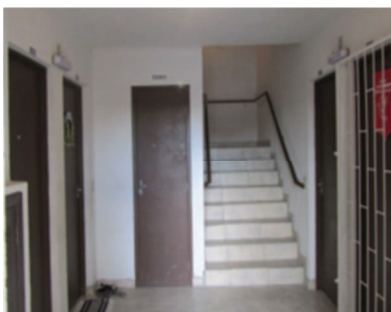
Vista interior central do conjunto habitacional



Vista do conjunto habitacional



Vista da parte central do conjunto



Vista do hall de ingresso.



Proprietária mostrando seu apartamento

3.4.2 Características da Localização e do entorno

O conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri está localizado no município de Palhoça, aproximadamente a 1.732 metros da BR 101, na Rua Nelson Floriano Campos, 3.259. Na análise do entorno do conjunto habitacional, se percebeu que o bairro tem características basicamente residenciais e se encontra delimitado pelo Rio Aririú e a BR-101.

Para um melhor entendimento desta análise e uma melhor identificação dos serviços urbanos e sociais envolta do empreendimento, se traçou um raio de 1 km partindo do condomínio, e se quantificou os equipamentos que existem dentro desse raio.

Encontram as escolas Senador Renato Ramos da Silva, a escola estadual básica Professora Maria do Carmo e o colégio particular Almerinda Edite da 1ª a 9ª séries. Para a educação infantil o bairro conta com o Centro Educativo Infantil Santa Marta, a C.E.I. Anjinho da Guarda e a C.E.I. São Tomé e o C.E.I. Todo bem.

A Unidade Básica de Saúde do bairro Pacheco é o Centro de Saúde Pacheco ficando a menos de um quilometro do condomínio. E no mesmo raio de distancia está o Posto Policial – Base Operacional 06.

Em entrevista a os moradores do conjunto, eles expressaram que fazem uso de estes serviços e que eles funcionam de forma regular. Também foi elencado a existência do comércio de produtos básicos de alimentação e limpeza assim como padarias, restaurantes, bares e serviços automotores dentro do raio de estudo.

A respeito das vias principais que circundam o condomínio, elas se encontram asfaltadas, mas não se encontra asfaltadas as outras vias secundárias. Percebeu-se também a má condição e a descontinuidade das calçadas para pedestres, sendo estas inexistentes em alguns trechos, assim como se a carência total de ciclovias.

Finalmente, pode-se dizer que as Famílias que moram no conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri, contam com a maioria de serviços básicos num raio de um quilometro de distancia. Vejamos a continuação na figura 19 à espacialização destes serviços:



Figura 19: Análise do entorno do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri



LEGENDA

Equipamentos Comunitários

	COMERCIO
	CENTRO EDUCAÇÃO INICIAL
	POSTOS DE SAÚDE

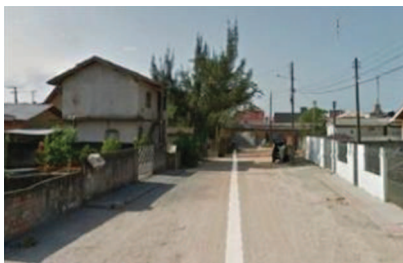
	PONTO DE ONIBUS
	RUAS PRINCIPAIS

Fonte: Mapa Base extraída de Google Earth, trabalhada com a informação coletada em visitas de campo ao empreendimento Marlene Moreira Pierri.

Figura 20: Imagens do entorno do C.H. Marlene Moreira Pierri.
Fotos registradas em diferentes datas durante o ano 2013



Rua Nelson Floriano Campos na saída do empreendimento



Rua RB próxima.



Rua RC na parte posterior.



Vista da estrada Geral da Barra de Aririú

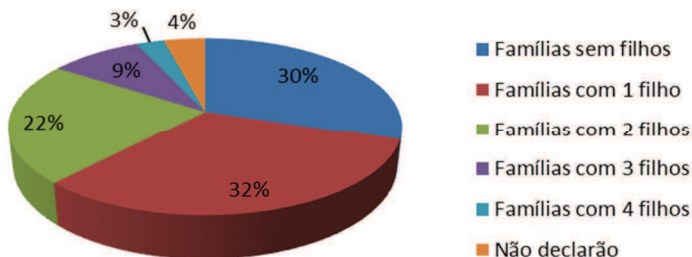
3.4.3 Características da população moradora

Como se mencionou no início deste capítulo, os dados sobre as características da população moradora do C.H. Marlene Moreira Pierri, tem duas fontes principais, sendo elas o CAD-Único da Secretaria de Habitação Prefeitura de Palhoça e as entrevistas de campo as famílias. Também se tem uma fonte secundária que é o Plano de Intervenção de

trabalho técnico social que a empresa Esfera Consultoria realizou no ano 2010.

Das 320 famílias moradoras do conjunto, 244 são mulheres responsáveis pela unidade familiar o que corresponde 75% da população do conjunto habitacional frente a 25% de homens responsáveis pela Unidade Familiar. O percentual de 30% destas famílias declaram não ter filhos e o índice de 32% declara ter pelo menos um filho.

Gráfico 4: Carga Familiar do C.H. Marlene Moreira Pierri



Fonte: Trabalho de sistematização de dados do CAD-Único da Prefeitura de Palhoça

Além disso, pode-se destacar que 38% da população moradora que tem mais de um filho, declararam não ter cônjuge, o que leva a deduzir que são pais ou mães solteiras. Por outro lado, temos que o índice 44% de pessoas responsáveis pela Unidade Familiar tem entre 25 a 34 anos de idade, o que corresponde a uma população majoritariamente de jovens.

Tabela 30: Faixa etária da população do C.H. Marlene Moreira Pierri

Idade	Total	Porcentagem
Até 24	35	13,0%
25 a 34	119	44,1%
35 a 44	69	25,6%
45 a 54	25	9,3%
55 a 64	18	6,7%
65 ou mais	4	1,5%

Fonte: Plano de Intervenção de trabalho técnico social de Esfera Consultoria 2010.

Em nossas entrevistas de campo, se conseguiu identificar que estas faixas etárias se encontram setorizadas no condomínio. No primeiro bloco visitado, localizado próximo ao ingresso, encontram-se em sua maioria morando pessoas idosas. Em nosso percurso pelos seguintes blocos encontraram-se pessoas mais adultas e com carga familiar, e também algumas pessoas com alguma deficiência física. Já nos blocos posteriores e até o final do condômino, percebeu-se população mais jovem.

No que diz respeito ao trabalho do responsável pela unidade habitacional, se tem que 68% de pessoas declaram que trabalham, frente a um índice de 18,5% que declara que não trabalha. Da porcentagem de pessoas que trabalha, 35% realiza esta atividade com carteira assinada, 20% da população trabalha por conta própria, 11% trabalha sem carteira assinada, e o restante cumpre com atividades econômicas diversas. Estes dados são muito importantes para conhecer quantas pessoas precisam de se deslocar para cumprir com suas atividades diárias de trabalho.

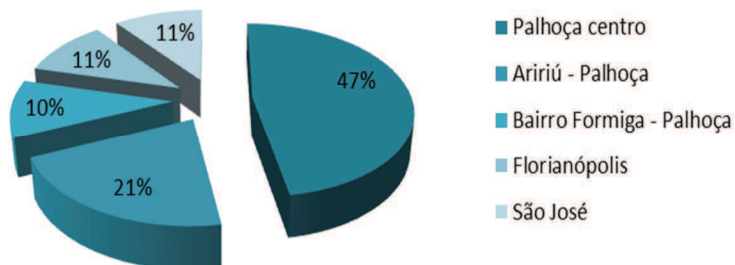
Outro dado sumamente importante é o total de população do conjunto Habitacional, que é de aproximadamente 670 pessoas em total. Também se ressalta que o número de crianças em idade escolar morando no condomínio é de aproximadamente 315 crianças.

3.4.4 Locais de destino intra-urbano da população moradora

Para a pesquisa de deslocamento intra-urbano, se perguntaram os principais destinos diários que os moradores realizam por cumprir uma atividade principal como trabalho ou estudo, como se viu no item anterior, 68% responsáveis pela unidade familiar, trabalham o que corresponde a 180 pessoas que se deslocam por trabalho. E por outro lado, existem aproximadamente 315 crianças em idade escolar. Esta população terá que se deslocar para cumprir com estas atividades.

Aclara-se que estes dados foram coletados mediante entrevistas in loco, onde se conseguiu os dados de deslocamento de 22 pessoas maiores de idade que manifestaram se deslocar de 5 a 7 dias da semana para ir a trabalhar ou estudar.

Gráfico 5: Deslocamento dos moradores para o local de trabalho ou estudo

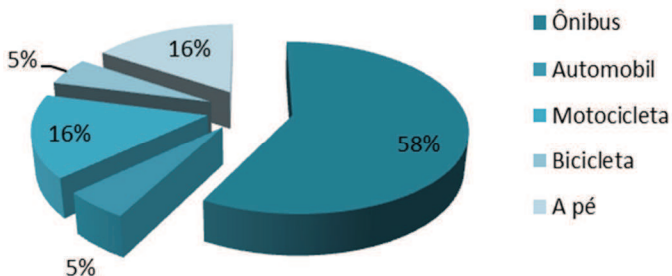


Fonte: Dados baseados em entrevistas in loco as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri.

Os 47% das pessoas entrevistadas realizam suas atividades principais cotidianas no centro do município de Palhoça, 21% realizam suas atividades principais no mesmo bairro do Aririú e 10% realizam suas atividades principais em outros bairros do município como o bairro da Formiga. Isso quer dizer que 78% de moradores entrevistados trabalham ou estudam dentro no município de Palhoça. Outros 22% realizam suas atividades principais em outro município da Área Conurbada com Florianópolis em 11% e 11% em São José.

O meio de transporte mais utilizado pela população do conjunto habitacional é o ônibus. Sendo que o 58% da população moradora do conjunto se desloca de ônibus, 16% se desloca a pé outros 16% se desloca de motocicleta e uma porcentagem mínima usa o automóvel ou a bicicleta para se deslocar.

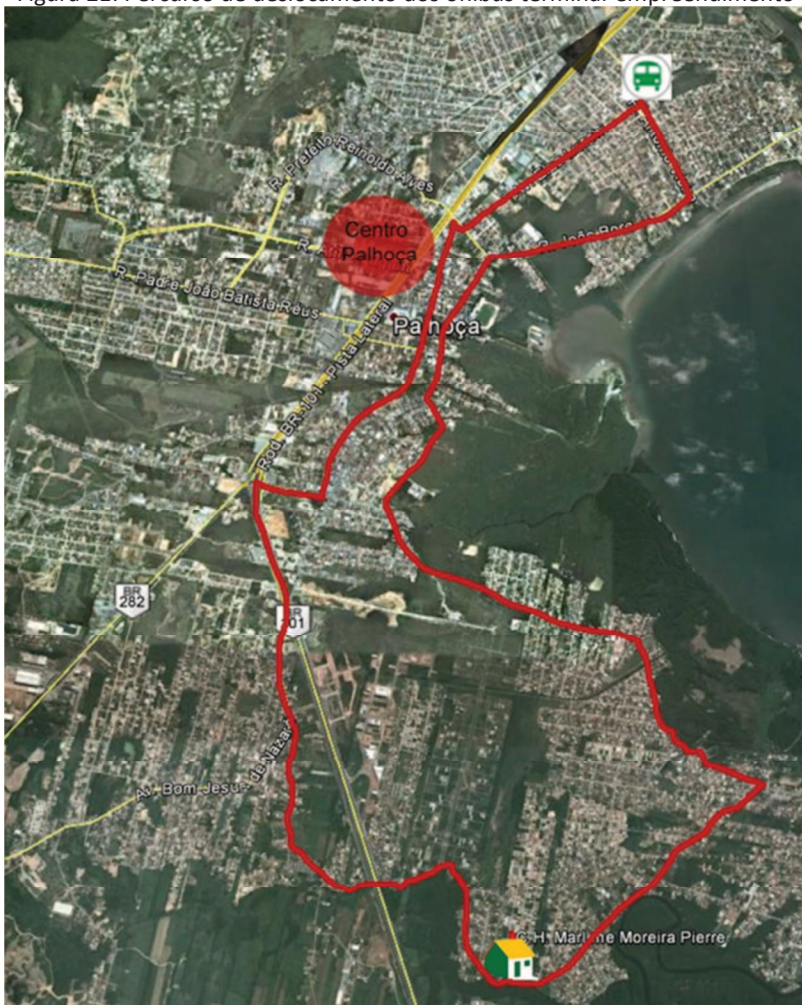
Gráfico 6: Meio de transporte de deslocamento para trabalho ou estudo



Fonte: Dados baseados em entrevistas in loco as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri.

Já que é o ônibus o meio de transporte mais usado pelas famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri, aprofundaremos o estudo em relação a ele e apresentaremos o percurso feito pelos ônibus da empresa JOTUR a única empresa de transportes que tem linhas que chegam até o empreendimento.

Figura 21: Percurso de deslocamento dos ônibus terminal-empreendimento



Fonte: Elaboração própria baseada no percurso do ônibus JOTUR os dias 25 de setembro e 9 de outubro do ano 2013/ Mapa base extraído de Google Earth.

- Do conjunto habitacional ao terminal urbano de Palhoça existe 9.5km de percurso de ônibus, o tempo de percurso partindo desde o terminal de ônibus da Palhoça é de uma hora a uma hora e dez minutos, dependendo do horário podendo ser que este tempo se prolongue por causa dos engarrafamentos nas áreas centrais de Palhoça;
- Existem 3 pontos de ônibus próximos ao conjunto residencial, sendo um deles a 50m e outro a 200m. A frequência de circulação é a cada 15 minutos aproximadamente no horário diurno;
- Muitas das vias por onde o ônibus percorre não se encontram asfaltadas, o que faz com que o trajeto se torne mais demorado;
- O valor da passagem de ônibus do empreendimento até o terminal central urbano de Palhoça é de R\$2,65. Até o terminal de ônibus central de Florianópolis é de R\$ 4.60 em outubro de 2013.

A diferença de tempo que há desde o terminal urbano de Florianópolis até o empreendimento em um deslocamento de automóvel é muito grande, num trajeto realizado de carro, partindo desde o centro de Florianópolis foi de 40 minutos aproximadamente, partindo do centro de Palhoça é de 20 minutos aproximadamente.

A maioria de moradores do conjunto Marlene Moreira Pierri se desloca de ônibus, por isso, esta população está sujeita a passar por dia aproximadamente 2 horas e 20 minutos se o trabalho fosse na área central de Palhoça, e se o trabalho fosse na área central de Florianópolis, ela pode levar para se deslocar no total de 3 a 4 horas por dia.

Outro item fundamental nos deslocamentos intraurbanos das famílias do conjunto habitacional, são os deslocamentos realizados pelas crianças em idade escolar. A pesquisa mostra que a maioria das crianças em idade de ensino básico ou fundamental estudam nos centros de ensino fundamental no bairro Aririú e se deslocam a pé e muitas delas são acompanhadas pelas mães nesse percurso. As crianças em idade de ensino médio estudam no centro de palhoça e usam o ônibus para se deslocar a escola.

Pode-se dizer então que os deslocamentos intraurbanos por atividades cotidianas como trabalho das pessoas que moram no C.H. Marlene Moreira Pierri são realizados em 80% dentro do município de Palhoça, embora se tenha observado que o percentual de 20% de pessoas trabalham em outras prefeituras.

Em outro sentido, as crianças em idade escolar se deslocam em sua maioria dentro do bairro Aririú. Embora exista um sistema de transporte estruturado e frequência de ônibus razoável dentro do bairro, o deslocamento até o centro de palhoça pode demorar mais de uma hora.

3.4.5 Inadimplência na taxa de condomínio

Na entrevista a senhora Simone Lopez, síndica do conjunto habitacional, desde que ele foi inaugurado, se conseguiu o dado da porcentagem de inadimplência de taxa de condomínio no conjunto, o qual é de 48%. Segundo a senhora Simone, o conjunto habitacional possui famílias que não possuem capacidade de pagar a taxa de condomínio por estarem desempregadas, por não possuírem um trabalho fixo ou simplesmente achar que a taxa de condomínio é um pagamento desnecessário a qual se recusam pelo pagamento. A senhora Simone Lopez nos permitiu o acesso à tabela que mostramos a seguir.

Tabela 31: Inadimplentes do C.H. Marlene Moreira Pierri - Palhoça

Bloco 1A	Bloco 1B	Bloco 2A	Bloco 2B	Bloco 3A	Bloco 3B
8	6	7	10	12	11
Bloco 4A	Bloco 4B	Bloco 5A	Bloco 5B	Bloco 6A	Bloco 6B
8	9	9	8	9	7
Bloco 7A	Bloco 7B	Bloco 8A	Bloco 8B	Bloco 9A	Bloco 9B
9	9	4	3	10	7
Bloco 10A	Bloco 10B		Total	152	121
6	7		Acordos	31	
				48%	

Fonte: Tabela proporcionada por Síndica do Conjunto Habitacional, 31 de Out. 2013

Segundo a EMBRACON, a maior empresa que oferece assessoria na constituição e administração de condomínios em Santa Catarina, "É raro um condomínio em que todas as unidades estejam com suas taxas em dia. O que se percebe é que quanto maior o condomínio, maior é o percentual de inadimplência. Em situações extremas, condomínios populares podem chegar a 25% de não-pagamento de taxas mensais, inviabilizando uma gestão bem sucedida do empreendimento" (Web site EMBRACOM, acesso dezembro 2013).

Isso quer dizer que 48% de Inadimplência no C.H. Marlene Moreira Pierri é uma porcentagem alta. Segundo a coleta de dados feita, o gasto mensal das famílias para o pagamento da taxa de condomínio varia entre 100 a 150 reais mensais. Esta taxa em alguns casos chega a ser maior que a taxa paga no financiamento do imóvel, e algumas famílias não se encontram em possibilidades econômicas para cobrir estes gastos.

Além disso, também está ocorrendo inadimplência nos pagamentos particulares pelo consumo de energia elétrica. Segundo a senhora Simone, muitos apartamentos têm a energia elétrica cortada, e muitos deles resolveram captar este serviço clandestinamente para evadir o pagamento.

3.4.6. Problemática social dentro do conjunto habitacional

Além desses aspectos, outros problemas ocorrem, segundo a síndica Simone Lopez, existem grandes problemas sociais ou de convivência dentro do conjunto, dentre os quais foram especificados os seguintes problemas:

- Som alto dentro dos apartamentos, carros com som alto nas vagas de garagem o que altera a tranquilidade dos vizinhos;
- Consumo de drogas por adolescentes, consumo de bebidas alcoólicas dentro dos ambientes comuns dos prédios e áreas de lazer coletivas;
- Acidentes de crianças nas zonas de brinquedos ou nas áreas coletivas do conjunto por falta de supervisão dos pais;
- Instalações elétricas clandestinas de luz, internet e televisão a cabo;

- Maus hábitos de limpeza, moradores jogam lixo pela janela, varrem o interior do apartamento para área comum e não coletam o lixo, não juntam os dejetos de seus cães, não reciclam o lixo, entre outros;
- Falta de educação e bons costumes de convivência.

Além disso, nas entrevistas realizadas com as 16 famílias do Conjunto Habitacional, todos os entrevistados manifestaram se sentir satisfeitos com o apoio habitacional do PMCMV já que ele melhorou significativamente a sua qualidade de vida.

Por outro lado, eles encontram-se insatisfeitos com a vizinhança, devido aos problemas sociais anteriormente assinalados pela síndica Simone Lopez, e reforçados pelas famílias entrevistadas e repercutem na vida cotidiana dos moradores do conjunto habitacional.

3.4.7. Origem dos moradores do empreendimento

A partir deste ponto, se analisarão as características de moradia anterior das famílias beneficiárias do PMCMV no caso do C.H. Marlene Moreira Pierri. Este estudo tem como objeto conhecer quais eram as condições e carências do domicílio onde estas famílias moravam antes de receber o apoio habitacional, assim como conhecer o deslocamento que eles fizeram para trocar sua moradia antiga pela nova habitação do governo.

Foram muitos os dados nos quais conseguimos ter acesso no CAD-Único da prefeitura de Palhoça, dados estes que ajudaram a conhecer e entender à origem e a qualidade da moradia anterior das pessoas que mora no empreendimento. Alguns destes dados não foram considerados por que os cadastros não estavam corretamente preenchidos ou por que os entrevistadores omitiram informação básicas no momento do preenchimento do questionário. Mas basicamente os dados que se puderam trabalhar e que achamos necessário mencionar formam parte de esta análise.

Segundo a entrevista feita aos moradores do conjunto habitacional, conseguiu-se conhecer de forma geral a origem de algumas famílias moradoras. Ressalta-se que os deslocamentos feitos pela troca de moradia se efetuaram dentro do município de Palhoça, já

que era requisito para as famílias que fossem moradoras dentro do município de Palhoça na fase de cadastro. As famílias são originárias de diferentes bairros do município de Palhoça, embora algumas pessoas não tenham nascido dentro do município ou dentro do Estado, estas moravam em Palhoça no momento de serem entrevistadas para receber o apoio habitacional.

Existem duas categorias de domicílio segundo o CAD-Único para programas sociais do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate a Fome (MDS), O Domicílio Particular Permanente³ e o Domicílio Particular Improvisado⁴.

A análise sobre a origem dos moradores foi aprofundada com os dados da sistematização do CAD-Único da Prefeitura de Palhoça, nos quais se mostram espacializados na seguinte figura onde os bairros se encontram agrupados por setores segundo proximidades. A setorização foi feita no PLHIS de Palhoça e abordada nesta análise para uma melhor organização dos empreendimentos. Vejamos a figura 22:

³O Domicílio Particular Permanente é o domicílio cuja construção tem características permanentes e serve como moradia para uma ou mais pessoas, independente do tempo que a família reside no local ou se ela é proprietária ou locatária do imóvel, considerando-se permanente a, cômodos, cortiços, ou domicílios em favelas sempre que as condições da edificação sejam permanentes. (MDS, 2012)

⁴Domicílio particular Improvisado é aquele que se caracteriza geralmente por não ter sido para servir como local de moradia, mas que na data da entrevista estava ocupado por moradores. Nesses locais, pessoas ou famílias podem fixar moradia adaptando improvisadamente o espaço às suas necessidades, enquadram-se no quesito particular improvisado, as famílias que estão em trailers, tendas, barracas, construções abandonadas no momento da entrevista, também prédios ou casas que foram invadidas. (MDS, 2012)

Figura 22: ORIGEM DAS FAMÍLIAS DO CONJUNTO HABITACIONAL MARLENE MOREIRA
PIERRI-PALHOÇA

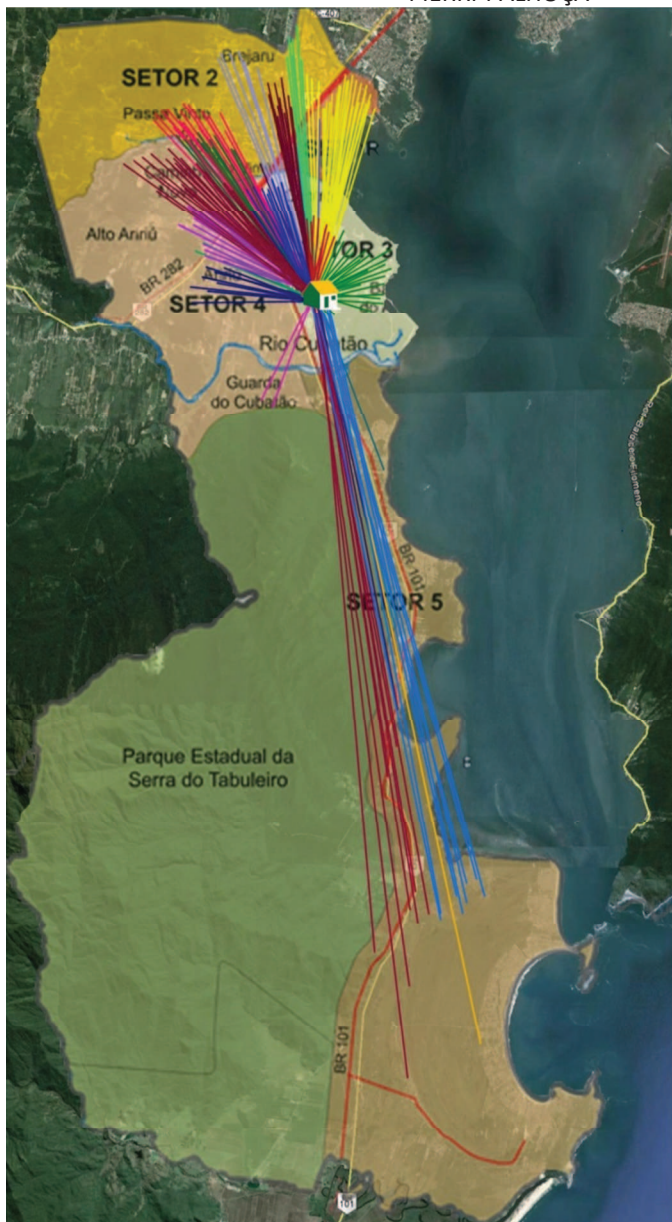
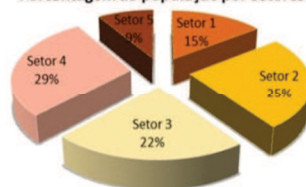


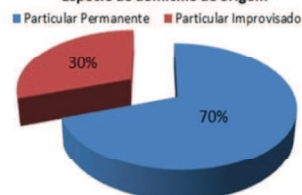
TABELA: Origem das famílias e espécie do domicílio Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri

Setor	Palhoça Bairro	Cor de rato de destacou	Especie de domicilio		Numero de Famílias
			Particular permanente	Particular Improvizado	
Setor 1	Ponte do Imarum	Amarelo	22	9	31
	Jardim Eucalipto	Verde	1	0	1
	Carqueije	Azul	0	1	1
	Total		23	10	33
Setor 2	Brejaru	Verde	4	2	6
	Frei Damião	Verde	0	5	5
	Passa Vista	Verde	14	4	18
	São Sebastião	Verde	7	4	11
	Jardim Eldorado	Verde	8	3	11
	Madrid	Verde	0	1	1
	Terra Fraca	Verde	0	1	1
Jardim Aquarius	Verde	3	0	3	
Total		36	20	56	
Setor 3	Palhoça centro	Verde	9	4	13
	Barra do Aririú	Verde	21	4	25
	Rio Grande	Verde	6	2	8
	Pacheco	Verde	2	1	3
Total		38	11	49	
Setor 4	Caminho Novo	Verde	18	5	23
	Aririú	Verde	6	3	9
	Guarda do Cubatão	Verde	1	1	2
	Passa Vista	Verde	23	3	26
	Jaqueira	Verde	2	0	2
Total		52	12	64	
Setor 5	Ensenada do Brito	Verde	1	1	2
	Pinheira	Verde	0	5	5
	Praia da Pinheira	Verde	1	2	3
	Praia de Fora	Verde	0	1	1
	Guarda do Embau	Verde	0	1	1
Pass. do Maciambu	Verde	4	4	8	
Total		6	14	20	

Porcentagem de população por setores



Especie de domicilio de origem



Fonte: PLHIS – Palhoça/ Google Earth/ Trabalho de sistematização de dados do CAD-Único da Prefeitura de Palhoça aplicado as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierre para a obtenção do apoio habitacional.

A figura anterior mostra os bairros de origem das famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri. Como já se mencionou, as famílias tem distintos bairros de origem, 29% vem do setor 4, 22% vem do setor 2, sendo os bairros desses setores os que possuem maior quantidade de famílias provenientes. Destaca-se que 25% das famílias tem como setor de origem o mesmo setor onde se localiza o empreendimento.

A continuação da análise mostra as distâncias de deslocamento que estas famílias percorreram desde sua moradia de origem até o empreendimento:

Tabela 32: Deslocamentos das famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri.

Palhoça	População	Deslocamento
Setor 1	15%	até 8km
Setor 2	25%	ate 10km
Setor 3	22%	até 3km
Setor 4	29%	até 8km
Setor 5	9%	até 27km

Fonte: CAD-Único Prefeitura Palhoça/ Elaboração própria.

Como se vê no gráfico e na Tabela 32, a porcentagem da população proveniente do setor três, setor no qual se encontra localizado o empreendimento, é de 22%. O que quer dizer que 22% das famílias não se deslocou mais de 3 quilômetros para morar no empreendimento. As famílias do setor 1, 2 e 4 se deslocaram até 10 km, enquanto as famílias que moravam no setor 5, que são a minoria, se deslocarão até 27km .

Outro dado importante que temos da Tabela 32 é o dado sobre a espécie de domicílio de origem das famílias que moram no conjunto habitacional. Segundo o CAD-Único, 30% das famílias são provenientes de um domicílio particular improvisado e os outros 70% vem de um domicílio particular permanente. Considerando-se permanente os cômodos ou domicílios em favelas sempre que as condições da edificação sejam permanentes.

3.4.8. Tipo de moradia de origem das famílias

A maioria das famílias do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri vem de uma moradia alugada e correspondem a 67% do total das famílias moradoras do empreendimento. Outro tipo é a moradia cedida com 22%, e finalmente com 11% estão as famílias que moravam em coabitação. Assim mesmo, pode-se localizar no mapa os tipos de moradia segundo os setores no município de Palhoça.

Pode-se destacar que o aluguel era mais comum nas famílias, sendo representado no mapa pelos raios de cor azul predominando nos setores 1, 2, 3 e 4. Em menor proporção estão os raios de cor amarelo, que representam a moradia cedida e que se encontram em maior quantidade no setor 5, e em vermelho estão os raios da coabitação presentes em menor quantidade nos setores 1, 2, 3 e 4.

Segundo os dados obtidos da sistematização do CAD-Único de Palhoça, se tem a seguinte informação sintetizada na figura 23:

Figura 23: TIPO DA MORADIA DE ORIGEM DAS FAMÍLIAS DO CONJUNTO HABITACIONAL MARLENE MOREIRA PIERRI-PALHOÇA

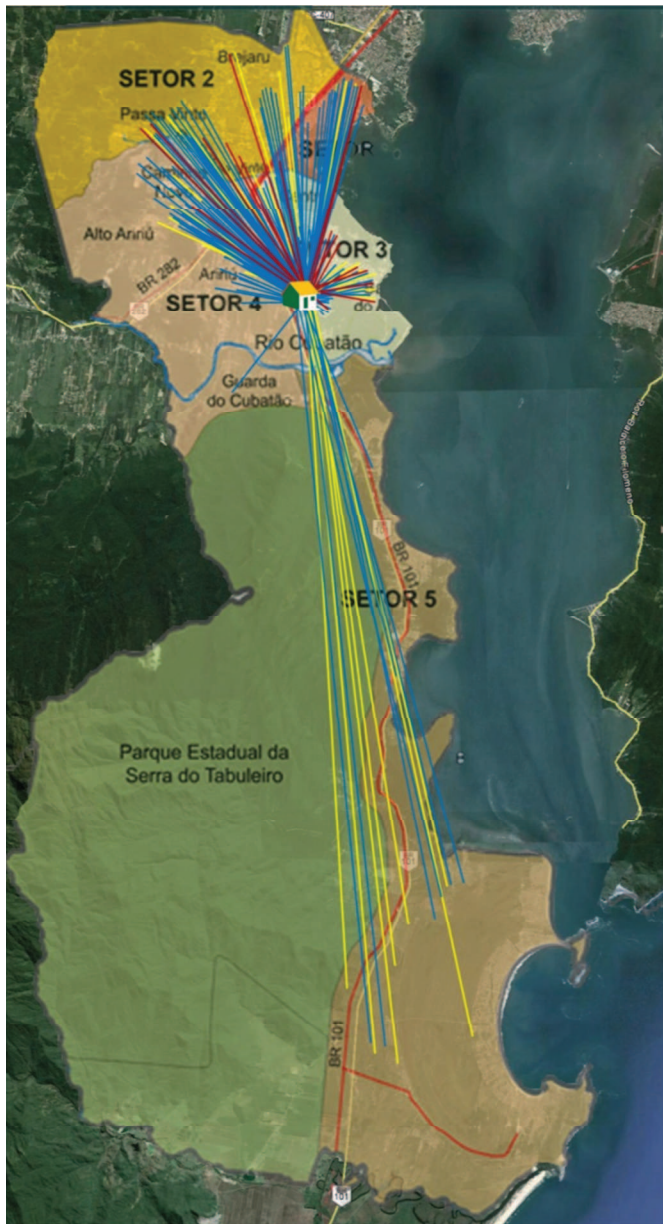


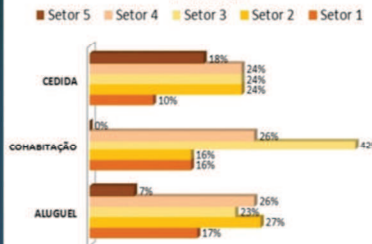
TABELA: Tipo da Moradia de Origem
Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri

Setor	Palhoça Bairro	Tipo de moradia de origem		
		Aluguel	Cohabitação	Cedida
Setor 1	Ponte do Imarum	18	2	4
	Jardim Eucalipto	0	1	0
	Casqueiro	1	0	0
	Total	19	3	4
Setor 2	Brejaru	0	1	3
	Frei Damião	2	0	0
	Passa Vinte	11	2	4
	São Sebastião	8	0	1
	Jardim Eldorado	7	0	1
	Madrid	1	0	0
	Terra Fraca	0	0	1
	Jardim Aquarius	2	0	1
Total	31	3	9	
Setor 3	Palhoça centro	7	0	3
	Barra do Aririú	14	4	6
	Rio Grande	4	3	0
	Pacheco	1	1	0
	Total	26	8	9
Setor 4	Caminho Novo	8	3	4
	Aririú	7	0	1
	Guarda do Cubatão	1	0	0
	Bela Vista	13	2	3
	Jaqueira	0	0	1
Total	29	5	9	
Setor 5	Ensenada do Brito	1	0	0
	Pinheira	2	0	3
	Praia da Pinheira	0	0	2
	Praia de Fora	1	0	0
	Guarda do Embaú	0	0	1
Pasg. do Maciambu	4	0	1	
Total	8	0	7	
Totais	Palhoça	133	23	38

TIPO DA MORADIA DE ORIGEM



TIPO DE MORADIA DE ORIGEM POR SETORES DO MUNICÍPIO



Fonte: PLHIS – Palhoça/ Google Earth/ Trabalho de sistematização de dados do CAD-Único da Prefeitura de Palhoça aplicado as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierre para a obtenção do apoio habitacional.

3.4.9. Acesso a serviços públicos na moradia de origem

Como se mencionou no capítulo 2, Palhoça é um dos municípios com maior índice de pobreza da área conurbada, tendo registros de cerca de 38 áreas de assentamentos irregulares (PLHIS 2005). É muito comum que os bairros periféricos do município não possuam instalações de saneamento básico e careçam de abastecimento de água e instalação de rede de esgoto, ou careçam de instalação de redes elétricas, transporte coletivo, coleta de lixo e pavimentação das vias.

Entre os resultados do trabalho da sistematização do CAD-Único da prefeitura de Palhoça, aplicado as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri antes de morar no empreendimento, pode-se ressaltar que a grande falta de rede de esgoto em vários setores do município, se reflete nos dados sobre o acesso aos serviços público da moradia de origem que as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri tinham antes de morar o conjunto habitacional do PMCMV. Na moradia anterior, 66% das famílias não contavam com rede de esgoto em casa e só 34% contavam com rede de água e esgoto.

Em quanto à energia elétrica, 98% de famílias já contavam com energia elétrica em casa, mas isso não significa que todas as casas contavam com medidor de eletricidade particular. Segundo a pesquisa feita pela Esfera Consultoria 2010, só 20,4% das famílias contavam com medidor particular, 20% das famílias declararam ter medidor de eletricidade comunitário e 17,8% declararam não ter medidor, o que leva a pensar que a eletricidade com que esses 17,8% de famílias se abasteciam era proveniente de instalações elétricas clandestinas.

Dos dados obtidos no Plano de Intervenção de trabalho técnico social de Esfera Consultoria, mostrados na tabela 33, podemos observar maiores informações com respeito ao acesso a serviços públicos da moradia de origem, de onde pode-se ressaltar que só o 43% de famílias tinha as vias e calçadas pavimentadas próximas a sua moradia, enquanto 23,7% declara que não existia pavimentação próxima a seu domicilio anterior, além disso, 71% das famílias já contava com coleta de lixo direta na sua moradia anterior.

Tabela 33: Acesso aos serviços públicos na moradia de origem C.H. Marlene Moreira Pierri

Abastecimento de água	Total	%	Coleta de Lixo	Total	%
Rede geral	192	71,1%	Coleta direta	193	71,5%
Poço / Nascente	7	2,6%	Coleta Indireta	2	0,7%
Cisterna	0	0,0%	Enterra/queima	4	1,5%
Outras	6	2,2%	Terreno/ logradouro	1	0,4%
			Rio/lago/mar	0	0,0%
			Outros	5	1,9%
Forma de Iluminação	Total	%	Pavimentação	Total	%
Elétrica com medidor	55	20,4%	Total	116	43,0%
Elétrica com medidor comunitário	54	20,0%	Parcial	10	3,7%
Elétrica sem medidor	48	17,8%	Não Existe	64	23,7%
Óleo/querosene/gás	0	0,0%			
Outras	0	0,0%			

Fonte: Plano de Intervenção de trabalho técnico social de Esfera Consultoria 2010.

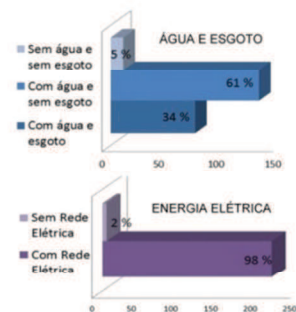
A seguinte figura é baseada na informação levantada na sistematização do CAD-Único da prefeitura de Palhoça e complementada com dados apresentados no PMHS de Palhoça. Este mapa mostra as carências do município por setores. Pode-se identificar os bairros de onde as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri vieram e o resumo da informação sobre abastecimento de água, rede de esgoto e eletricidade da moradia de origem. Vejamos a Figura 24:

Figura 24: ACESSO AOS SERVIÇOS PÚBLICOS NA MORADIA DE ORIGEM DO CONJUNTO HABITACIONAL MARLENE MOREIRA PIERRI-PALHOÇA



TABELA: Tipos de serviços públicos da moradia de origem das famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri

Setor	Palhoça	Água e esgoto		Energia elétrica		
		Com água e esgoto	Sem água, sem esgoto	Com rede elétrica	Sem rede elétrica	
Setor 1	Ponte do Imarum	11	18	1	30	0
	Lardin Eucalitto	1	0	0	1	0
	Cauqueiro	1	0	0	1	0
	Tuiet	13	18	1	34	0
Setor 2	Brejaru	1	4	1	4	2
	Frei Damião	0	0	3	1	2
	Passa Vinte	6	11	0	18	0
	São Sebastião	1	9	1	10	1
	Lardin Eldorado	6	5	0	11	0
Setor 3	Madrid	0	0	1	1	0
	Terra Franca	0	1	0	1	0
	Lardin Aquarius	1	2	0	3	0
	Total	15	32	6	49	5
Setor 4	Palhoça centro	8	5	0	13	0
	Terra do Aririú	4	20	0	24	0
	Rio Grande	4	4	0	8	0
	Pacheco	1	2	0	3	0
Setor 5	Total	17	31	0	48	0
	Camimbo Novo	8	15	0	23	0
	Aririú	5	4	0	9	0
	Guarda do Cubatão	1	1	0	2	0
Setor 6	Bela Vista	7	19	0	28	0
	Jaqueira	0	2	0	2	0
	Total	21	41	0	64	0
	Setor 7	Ensenada do Brito	1	0	1	2
Pinheira		4	1	0	5	0
Praia da Pinheira		2	0	1	3	0
Praia de Faria		0	1	0	1	0
Setor 8	Guarda do Embai	0	1	0	1	0
	Parg. do Macambu	1	5	2	8	0
	Total	8	8	4	20	0
	Totais	Palhoça	74	130	11	213



LEGENDA:

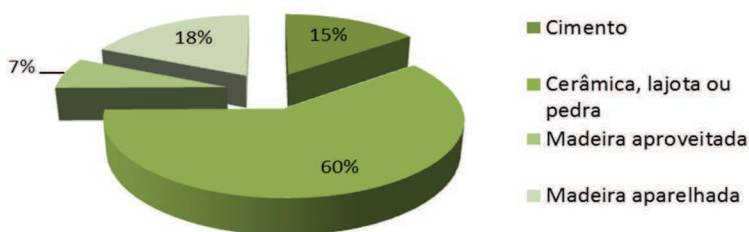
Transporte Coletivo Deficitário	Falta de Rede de Esgoto
Área de Preservação Permanente	Falta de Pavimentação
Irregularidades Fundiárias	Ocorrência de Alagamento
Alto Custo da Terra	Falta de Coleta de Lixo
Falta de Moradia	Falta de Água
Desincronamento	Pressão por Ocupação
Ocupações Irregulares	Alagamento

Fonte: PLHIS – Palhoça/ Google Earth/ Trabalho de sistematização de dados do CAD-Único da Prefeitura de Palhoça aplicado as famílias do C.H. Marlene Moreira Pierre para a obtenção do apoio habitacional.

3.4.10. Material predominante construtivo da moradia de origem.

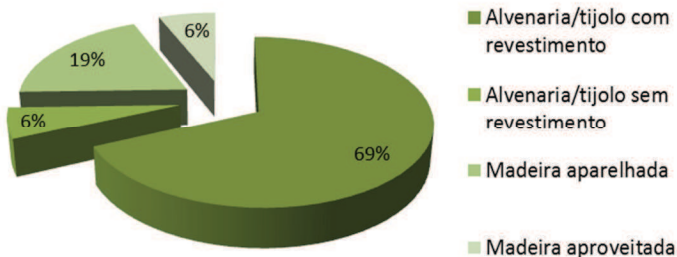
Para subtrair os resultados dos dados sobre material predominante da moradia de origem das famílias do C.H. Marlene Moreira Pierri, se dividiu a informação em dois itens, material predominante de piso e material predominante na construção de paredes. Sendo que o material predominante em piso é a cerâmica, lajota ou pedra e o material predominante na construção de paredes é de Alvenaria (tijolo com revestimento). Os seguintes gráficos mostram com maior detalhe os tipos de materiais usados nas moradias de origem.

Gráfico 7: Material predominante em piso



Fonte: CAD-Único da Prefeitura de Palhoça/Elaboração própria.

Gráfico 8: Material predominante na construção de paredes



Fonte: CAD-Único da Prefeitura de Palhoça/Elaboração própria.

Dos gráficos anteriores pode-se ressaltar que embora 69% destas famílias morassem em domicílios construídos de materiais permanentes, também existe uma porcentagem cuja moradia era de materiais vulneráveis como a madeira aproveitada ou aparelhada ou tijolos sem revestimentos que corresponde a 31%.

Estes dados são importantes para auxiliar no entendimento no sentido de como o PMCMV melhorou ou não a qualidade de vida dos beneficiários. Desta análise se desprende que os beneficiários do C.H. Marlene Moreira Pierri de Palhoça, tiveram uma relação de melhora favorável entre sua moradia anterior e a atual, já que muitos deles moravam em condições precárias, ou carente de serviços antes de receber o apoio habitacional.

3.5 CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL SAUDADE - BIGUAÇU

Embora o C.H. Residencial Saudade não esteja habitado, tentou-se realizar uma análise sobre as características do empreendimento, os aspectos relevantes de localização e entorno. Vejamos:

3.5.1 Características do empreendimento

O Empreendimento é composto de 228 apartamentos distribuídos em 9 blocos com 4 pavimentos cada um, sendo 8 apartamentos por andar, constituídos todos com 2 dormitórios, sala, cozinha, área de serviços e banheiro. Cada bloco contém escadas e área de circulação de uso comum aos blocos. Possui um salão de festas com 173m².

O empreendimento conta com 147 vagas para carros, descobertas rotativas, e 20 vagas descobertas destinadas para motos. Existe dentro do empreendimento espaços com áreas para recreação descoberta, contendo brinquedos (playground) e quadra de esporte em areia, construídos em uma área total do terreno é de 16.469,00 m²

No momento da visita, o conjunto habitacional se encontrava na etapa final de construção, colocação de acabamentos nos apartamentos, pintura nos exteriores e interiores, e tratamento nas áreas exteriores. A data prevista para a entrega segundo a Engenheira Taise Ramos, responsável técnica da obra estava prevista para fevereiro de 2014.

Pode-se mencionar que as características arquitetônicas assim como a distribuição interior dos apartamentos são basicamente idênticas as do empreendimento Marlene Moreira Pierri.

Figura 25: Conjunto Habitacional Residencial Saudade - Biguaçu
Fotos registradas no dia 27 de Novembro 2013



Vista geral do empreendimento - Vista 27 de Novembro de 2013.



Parte central do Conjunto Habitacional - Vista desde o Salão de Festas



Hall de entrada aos apartamentos



Interior de um apartamento.

3.5.2 Características da localização e do entorno

O conjunto Habitacional Residencial Saudade está localizado no município de Biguaçu, no bairro Saudade, aproximadamente a 5 quilômetros da BR 101, na Rua Treze de Maio (Estrada para Três Riachos). A área se caracteriza por possuir características rurais, existência de sítios, pastoreio de gado e atividades agropecuárias em pequena escala são muito claras.

- O trajeto realizado de carro, partindo do centro de Florianópolis foi de uma hora e 10 minutos aproximadamente;
- O trajeto realizado de transporte público partindo do terminal de ônibus de Biguaçu é de 40 minutos aproximadamente, sendo que só saem 8 ônibus por dia do terminal central de Biguaçu de Segunda a Sexta feira;
- O ponto de ônibus mais próximo encontra-se a 300m do empreendimento e observou-se que eles não se encontram em bom estado;
- A frequência de circulação de transporte público no horário diurno é baixa, sendo que pela manhã só 5 linhas de ônibus saem do terminal central de Biguaçu e pela tarde apenas 3 linhas de ônibus. Todos eles passam em duas direções pela Rua Treze de Maio (Site de Biguaçu Transportes, acesso 29 de Janeiro 2014).
- A Rua Treze de Maio é a única via de acesso ao conjunto habitacional, e se encontra asfaltada, porém se percebeu a inexistência total de calçadas para pedestres, assim como também a carência total de ciclovias.

Verificou-se a falta de equipamento urbano e comercial, embora existam alguns mercados e lojas pequenas, elas são muito precárias, e as maiores se localizam a uma distância superior a dois quilômetros do empreendimento.

Não se identificou centros educativos nem de saúde, e a única escola na região é pequena e se localiza a mais de dois quilometro de distância do empreendimento. Vejamos a seguinte análise:

Figura 26: Análise do Entorno do Residencial Saudade



LEGENDA

Equipamentos Comunitários

	COMERCIO
	POSTOS DE SAÚDE
	CENTRO EDUCAÇÃO INICIAL

	PONTO DE ONIBUS
	RUAS PRINCIPAIS

Fonte: Imagem extraída de Google Earth, alterada por Margaux Hildebrandt com a informação coletada em visitas de campo ao empreendimento Residencial Saudade.

Figura 27: Imagens do entorno do Residencial Saudade
Fotos registradas s no dia 27 de Novembro 2013



Saída do empreendimento à direita



Saída do empreendimento à esquerda.



Vista da propriedade vizinha.



Parte posterior do empreendimento



Conjunto de casas mais próximo.



Rua Treze de Maio

Como pode-se ver nas imagens, o C.H. Residencial Saudade de Biguaçu, destinado à população de baixa renda, onde passarão a morar 288 famílias, está localizado numa área que segundo a prefeitura de Biguaçu é “Macro Zona Urbana consolidada”, mas segundo a análise realizada com base nos dados coletados, corresponde a uma área periférica com fortes características rurais, e não esta dotada de equipamento urbano nem social, pois somente se encontra terrenos destinados à agricultura e pastoreio de gado.

3.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO III

A breve descrição do PMCMV no Estado de Santa Catarina serviu de marco para situar e comparar os resultados do Programa em relação aos outros estados do Brasil. Se conseguiu perceber que apesar do déficit habitacional situado na população de baixa renda, o Programa não tem atingido nem a metade da sua meta em contratações para a Faixa 1.

A respeito da área conurbada de Florianópolis, se conseguiu conferir em primeiro lugar que o PMCMV tem maior protagonismo na Faixa 2, orientada para uma população que recebe de R\$ 1.601,00 até R\$ 3.100,00. O que representa uma discordância, visto que o maior déficit habitacional de todos os municípios da área conurbada se encontra localizado na população mais carente.

Além disso, sendo que o município de Florianópolis é o segundo município com maior déficit habitacional da área conurbada, este mesmo possui um déficit de aproximadamente 7.842 famílias que recebem de 0 a 3 SM, e, além disso, 15.313 famílias solicitam um apoio habitacional no CAD-Único da prefeitura. Este município só tem 3 conjuntos habitacionais contratados, contrapondo-se em muito a relação do déficit habitacional local.

Na espacialização dos empreendimentos do PMCMV na área de estudo, pode-se identificar uma dinâmica de concentração de empreendimentos na área continental. A grande maioria dos empreendimentos encontra-se localizados próximos da BR 101, formando grupos.

A respeito das tipologias arquitetônicas implantadas pelo PMCMV na área conurbada, pode-se dizer que se distingue claramente uma tipologia de condomínio fechado com equipamento social interior e fortes sistemas de segurança, o que faz que estes núcleos habitacionais não se integrem nem se comuniquem entre si, predominando a falta de espaços públicos abertos que criem vínculos espaciais entre os empreendimentos e incentivem as trocas e relações sociais dos moradores.

As características arquitetônicas dos prédios são similares de acordo com as faixas de renda do público onde elas se orientam. Nos empreendimentos da Faixa 1 em quase todos os casos, os conjuntos

habitacionais são formados por blocos de 4 pavimentos com 4 apartamentos por pavimento sem maior tratamento estético.

Mas, quando o empreendimento está orientado para a Faixa 3, as características são diferentes, com prédios maiores, sacadas e tratamento de cores, com maiores áreas de apartamentos e alguns possuindo até grandes áreas de lazer interiores e piscina.

Também se tomou em conta que existem muitos problemas urbanos relacionados à falta de infraestrutura urbana e social onde os empreendimentos estão instalados, como a má condição das vias, calçadas e ciclovias, falta de áreas de lazer como parques e praças, transporte público pouco frequente no setor do empreendimento, falta de segurança pública, e estas situações pioram em relação a distância do núcleo urbano do município.

No que respeita ao análise dos empreendimentos da Faixa 1, pode-se disser que em geral a localização dos 4 empreendimentos na área conurbada de Florianópolis é variada, existindo empreendimentos de maior porte que beneficiará de 300 a 400 famílias como o Residencial Saudade ou o C.H. Alexandre Coelho localizados em áreas afastadas do centro de difícil acesso a serviços sociais e urbanos, enquanto o empreendimento de menor porte como o Jardim Atlântico, está localizado dentro da área central dotada de infraestrutura mas que beneficiara a poucas famílias. Este último é uma exceção, já que originalmente estava destinado a realocação de uma comunidade que mora em áreas de preservação permanente e em condições precárias que graças a luta dos direitos a moradia, o terreno que pertencia a União foi doado para a construção de HIS.

Nosso estudo de caso optou por escolheu o C.H. Marlene Moreira Pierri por ser o pioneiro dos empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV, e na sua classe, o único hoje habitado, motivo pelo qual foi selecionado para aprofundar a pesquisa.

Realizaram-se varias visitas ao empreendimento e se conseguiu entrevistar um total 20 famílias moradoras, assim como a síndica, e além disso, para a realização desta análise, se contou com dados da prefeitura de Palhoça-Secretaria de Habitação, e dados do Plano de Intervenção de Trabalho Técnico Social. As características principais do C.H. Marlene Moreira Pierri são:

- Características da população moradora, 244 são mulheres responsáveis pela unidade familiar e 74 é homens são responsáveis pela Unidade Familiar;
- Características da localização e do entorno: o empreendimento conta com o equipamento urbano básico como escolas, creches, posto de saúde, pequenas lojas e pontos de ônibus;
- Deslocamentos da população moradora: 78% de moradores entrevistados trabalham ou estudam dentro no município de Palhoça. Outros 22% realizam suas atividades principais em outro município da área conurbada. O meio de transporte mais utilizado pela população do conjunto habitacional é o transporte coletivo;
- Na adaptação do Conjunto Habitacional, existem grandes problemas sociais ou de convivência, além de uma alta taxa de inadimplência da taxa de condomínio.

A respeito da origem das famílias, o resultado das entrevistas e do CAD-Único, deu que as famílias são originárias de diferentes bairros do município de Palhoça, embora algumas pessoas não tenham nascido dentro do município.

- Espécie de moradia de origem: 30% da população moravam em uma habitação improvisada, 61% delas não contavam com rede de esgoto, 17% se abastecia com conexões elétricas clandestinas e aproximadamente 20% delas moravam em condições de precariedade onde os cômodos eram construídos de madeira aparelhada ou reaproveitada;
- Tipo de moradia: 67% do total das famílias moravam de aluguel, o seguinte tipo é a moradia cedida com 22%, e finalmente com 11% estão às famílias que moravam em coabitação;
- Acesso aos serviços públicos: 63% das famílias contavam com rede de água, mas não contavam com rede de esgoto, e só 34% contavam com rede de água e esgoto. E quanto a energia elétrica, 98% de famílias já contavam com energia elétrica em casa.

Estes dados são importantes para auxiliar no entendimento de como o PMCMV, melhorou ou não a qualidade de vida dos beneficiários. Pode-se concluir nesta análise portanto, que os beneficiários do C.H. Marlene Moreira Pierrri de Palhoça, tiveram uma relação de melhora favorável entre sua moradia anterior e a atual.

As dinâmicas intraurbanas que o empreendimento produz tem repercussões dentro do mesmo município de Palhoça já que se constatou que a maioria dos moradores trabalha e estuda dentro do município e se desloca em sua maioria de ônibus.

Por outro lado, para quase metade da população moradora do conjunto, vem sendo economicamente insustentável a vida no conjunto, já que não se encontram em capacidade de efetivar os pagamentos da taxa de condomínio, ou serviços básicos. Além disso, existe um grande desconforto dos moradores por problemas sociais e a falta de bons costumes.

Ampliou-se o estudo analisando também o Residencial Saudade de Biguaçu, por estar destinado à população de baixa renda, onde irão morar 288 famílias, e está localizado numa área de expansão urbana segundo a prefeitura, mas esta zona se caracteriza por possuir características rurais, existência de sítios, pastoreio de gado e atividades agropecuárias em pequena escala e não encontra-se dotada de equipamento urbano nem social nos arredores.

Num raio de um quilômetro da área do entorno do empreendimento carece de calçadas, ciclovias e parques, assim como também não existem creches nem escolas, mercados de alimentos básicos, farmácias, etc. Existem pontos de ônibus, mas a frequência do transporte público é muito demorada, com aproximadamente 8 horários de ônibus pela área por dia.

Embora, ainda não se consigam mostrar os efeitos urbanos e sociais que produzirão o Residencial Saudade no Município de Biguaçu, já que ele não se encontra habitado, com certeza podemos assinalar que as 288 famílias que irão morar no empreendimento precisarão de infraestrutura urbana adequada.

Então, segundo esta análise, na área conurbada de Florianópolis, o PMCMV tem dois tipos de intervenção para a Faixa 1: em Palhoça, o C.H. Marlene Moreira Pierri e em Biguaçu, o Residencial Saudade. Estes empreendimentos se diferenciam pelas localizações na área onde eles estão inseridos. O primeiro foi construído numa área urbana com o mínimo de infraestrutura no seu entorno e o segundo está sendo construído numa área periférica, quase rural e sem nenhum equipamento urbano. Embora seja a mesma empresa a construtora da obra, são empreendimentos com características de localização muito distintas entre si.

CAPÍTULO IV

DINÂMICAS URBANAS E INTRAURBANAS DO PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

O capítulo 4 se divide em 3 partes, que fazem parte do resultado das pesquisas de campo e entrevistas realizadas aos agentes sociais que atuam no espaço e os quais serão objeto desta análise.

Em primeiro lugar, identificou-se as dinâmicas do mercado imobiliário para a obtenção de terras, as condicionantes das construtoras e incorporadoras que intervêm com projetos de Habitação de Interesse Social no momento da escolha de um terreno, e como funciona o processo de valorização imobiliária entorno dos empreendimentos do PMCMV e suas estratégias como a forte concentração por setores.

O segundo aspecto deste capítulo, trata sobre as repercussões socioespaciais que o PMCMV vem criando na Área Conurbada de Florianópolis, e veremos se a localização dos empreendimentos vem consolidando o processo de segregação Ilha-Continente existente. Assim como as repercussões e consequências da periferização dos empreendimentos.

Finalmente, se definirá as dificuldades para o acesso à terra urbanizada da população de baixa renda, onde o processo inicia-se desde o cadastro das pessoas até a adaptação das famílias depois de ter obtido o apoio habitacional, assim como também veremos as incoerências da ocupação do Programa, como a reprodução de apartamentos para aluguel da Faixa 2.

As informações que apresentamos são fruto de dados extraídos de reuniões e entrevistas aos órgãos envolvidos nesta pesquisa, como funcionários da Caixa Econômica do setor de Crédito Imobiliário e HIS e Assistência técnica pelos municípios de Santa Catarina. Além disso, se realizou uma entrevista com o diretor e com funcionários da Parceria Construtora e Incorporadora Ltda., empresa que constrói e construiu os empreendimentos do PMCMV-Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis e se realizaram entrevistas aos funcionários do setor de Habitação da prefeitura de Palhoça.

4.1 DINÂMICAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA A OBTENÇÃO DE TERRAS NOS EMPREENDIMENTO DO PMCMV NA ÁREA DE ESTUDO

4.1.1 Condicionantes principais para a escolha do terreno.

Sob o ponto de vista do capital investido nos empreendimentos do PMCMV, a primeira etapa envolve a compra do terreno, projetos, despesas legais e planejamento. Destas despesas, apenas o valor do terreno é subvencionado pelo governo por intermédio da Caixa Econômica Federal (CEF). Na identificação do terreno, no âmbito do PMCMV, as empresas tendem a não adquirir e pagar imediatamente o terreno sendo comum à assinatura de uma opção de compra ou de um documento equivalente, até que tenha o projeto formatado e devidamente aprovado pela CEF. Este mesmo procedimento foi usado para os dois empreendimentos Marlene Moreira Pierri, e o Residencial Saúde.

Como se mencionou no terceiro capítulo, 3 dos 4 empreendimentos habitacionais do PMCMV orientados para a Faixa 1, que foram construídos ou estão em construção, estão sendo realizados pela empresa Parceria Construtora e Incorporadora LTDA.

A Parceria Construtora e Incorporadora é uma empresa fundada no ano 1995 que tem como atividades principais a construção de edifícios e incorporação de empreendimentos imobiliários. Na entrevista feita ao senhor Virgílio Carlos Ramos, atual dono da construtora e a senhora Taise Ramos, engenheira civil e responsável técnica pelos empreendimentos de habitação, eles manifestaram que anteriormente a empresa tinha outro proprietário e que se encarregava prioritariamente da construção de empreendimentos de saneamento nos municípios da grande Florianópolis.

No ano 2005, o senhor Virgílio comprou a empresa em nome dos seus filhos e a partir desse momento começou a procura de terras para construir prédios de apartamentos destinados a moradia. A construtora teve sua primeira intervenção de moradia em convênio com a prefeitura de Palhoça no ano de 2006, mas foi só no ano de 2008 que iniciaram as negociações na mesma prefeitura para construção do C.H. Marlene Moreira Pierri, e já no ano de 2009, com as possibilidades de financiamento do PMCMV é que definiu-se o projeto e logo depois se iniciou o projeto para o Residencial Saúde.

Segundo a engenheira Taise Ramos, a eleição e definição dos terrenos para o caso dos dois empreendimentos estudados de baixa renda, baseou-se no preço do terreno. Segundo foi informado pela engenheira, o terreno deve ser igual ou inferior ao valor de avaliação de mercado e deve atender aos valores máximos dos imóveis para esta faixa de renda. Esta análise implica um estudo econômico-financeiro feito internamente com os projetistas da construtora, e a análise envolve cálculos sobre o número máximo de apartamentos que poderiam ser feitos numa área de 18.801,62m² no caso do C.H. Marlene Moreira Pierri, e de 16.469 m² no caso do Residencial Saúde.

O valor dos terrenos e a porcentagem de área edificável neles é o que torna viável o investimento, pois segundo a engenheira Taise Ramos, quanto mais apartamentos possam ser construídos no terreno, a construtora poderá obter maiores lucros.

“Com o PMCMV- Faixa 1, não se pode construir menos de 250 a 300 unidades habitacionais, pois a gente termina não ganhando, o que ganhamos em média é 10% do valor de cada apartamento, se não construirmos mais de 300 apartamentos, nosso ganho seria quase nada” (Depoimento da Eng. Taise Ramos, 27 de Nov. 2013).

Como segundo ponto importante na eleição e definição dos terrenos, os entrevistados consideram o equipamento urbano existente em volta. Eles expressaram que se a área não conta com equipamento urbano nem social, pelo menos ela deve ter terrenos disponíveis para construção de nova infraestrutura. Este ponto se verificou nas informações que a CEF apresenta no seu site eletrônico, onde expõe:

No período de análise dos empreendimentos, a área de Engenharia da CAIXA analisa o entorno para verificar se os equipamentos sociais existentes – escolas, creches, postos de saúde e postos policiais – são suficientes para atender à nova demanda. Caso não sejam suficientes, verifica-se junto à prefeitura se há terreno disponível para a construção desses equipamentos e disposição do poder público

municipal para mantê-los depois de concluídos (Web site Caixa Econômica Federal, acesso 27, Jan. 2014).

No caso do C.H. Marlene Moreira Pierri, os entrevistados indicam que o requerimento referente ao equipamento social existente do entorno do terreno, cumpria com o mínimo exigido pela CEF, ao mesmo tempo no plano de intervenção de trabalho técnico social da consultora Esfera, realizado no final do ano 2010, confirma que a área conta com escolas que atendem a 1ª a 9ª série, creches, postos de saúde, posto policial, mercados e lojas de pequeno porte num raio de 1,2 km. Além disso, com as frequentes visitas feitas ao empreendimento, se conseguiu verificar que embora existam muitos vazios urbanos na área onde se localiza, o empreendimento conta com todos os tipos de serviços, mesmo que sejam de menor porte. Também se verificou que várias linhas de ônibus passam próximos do empreendimento com uma frequência razoável (Ver mais detalhes no item Características da Localização e do entorno, Capítulo III)

Antes da construção do empreendimento, no ano 2009, o entorno da área do terreno onde está construído o C. H. Marlene Moreira Pierri tinha uma ocupação residencial baixa. Muitas das vias de acesso não se encontravam pavimentadas. Mas segundo os estudos feitos pela construtora e pela CEF, esta área já contava com equipamento básico para a implementação do Conjunto Habitacional.

Para o caso do Residencial Saúde, a escolha do terreno foi mais complexa, os entrevistados da Parceria Construtora, manifestaram que foi preciso um “Convênio de Compromisso” com a prefeitura de Biguaçu para a implementação de equipamento social entorno do terreno, pois a área não se encontrava, nem se encontra, devidamente dotada de equipamento urbano e social, como colégios, creches, posto de saúde, mercados, parques, etc. O Estudo Ambiental Simplificado apresentado pela construtora para a aprovação do projeto na prefeitura de Biguaçu, assinala que :

[...] estima-se que o comércio local não seja auto-suficiente, não supre as necessidades das comunidades de seu entorno, é extremamente frágil as oscilações e transformações urbanas e

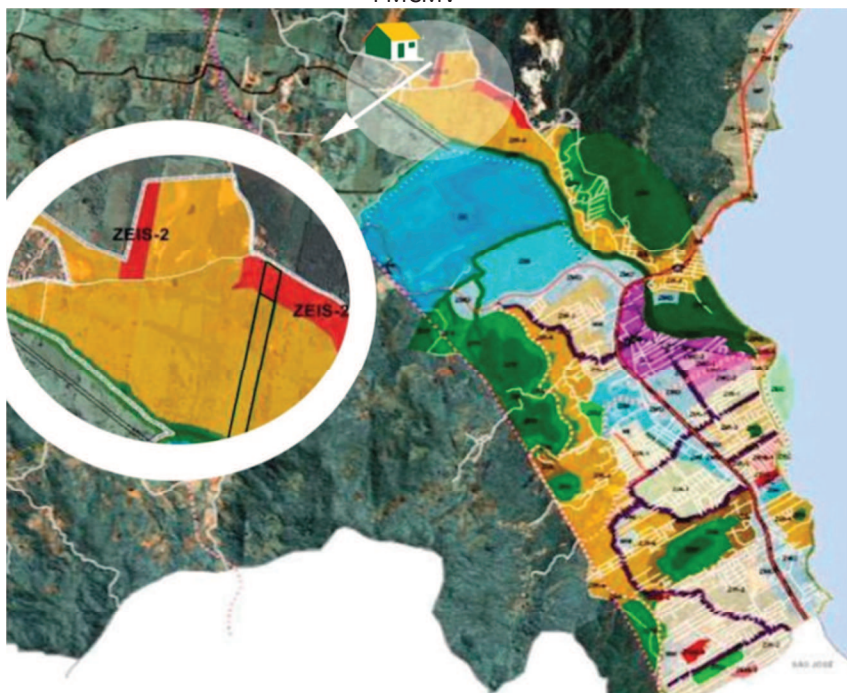
mercadoológicas (Parceria Construtora e Incorporadora, 2012, p. 34).

Na visita realizada ao C. H. Saudade, verificou-se a total falta de equipamento urbano, social e comercial na área, a qual tem fortes características rurais, embora existam algumas lojas pequenas elas são muito precárias, e as maiores se localizam a mais de dois quilômetros do empreendimento e perto da BR-101. Não se identificou centros educacionais nem de saúde e a única escola se localiza a mais de dois quilômetros de distância e certamente ela não dará conta da nova população que irá morar no empreendimento, assim como também não se viu fluxo de ônibus durante o tempo da visita, embora existam pontos de ônibus instalados (Ver mais detalhes no item Características da Localização e do entorno, Capítulo III).

Apesar das fortes características rurais da área e a falta de equipamento urbano e social, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Biguaçu em 2009, reconhece esta zona como uma “Macro Zona Urbana Consolidada” e no mapa de zoneamento ela esta constituída como uma ZEIS (Zona Especial de Interesse Social). Sendo assim, a construtora Parceria contou com todo o apoio da prefeitura para a realização do empreendimento habitacional na área assinalada. O empreendimento tem data de assinatura de contrato em 11 de maio de 2012.

Como se pode observar no mapa de zoneamento de Biguaçu, a área onde se localiza o empreendimento encontra-se no limite da área rural e está envolta de outras áreas de interesse residencial e ZEIS.

Figura28: Mapa de Zoneamento de Biguaçu e a identificação do terreno para PMCMV



LEGENDA:

	Faixa da Domínio BR-101		ZIR3 - Zona de Interesse Residencial 3
	MI - Microzona Institucional		ZIR4 - Zona de Interesse Residencial 4
	MM - Microzona Mista		ZEIS1 - Zona de Especial Interesse Social 1
	ZMD - Zona Mista Diversificada		ZEIS2 - Zona de Especial Interesse Social 2
	ZIM - Zona de Interesse Misto		ZUL - Zona de Uso Limitado
	ZII - Zona de Interesse Industrial		ZPO - Zona de Proteção de Orla
	ZCC - Zona de Corredor Comercial		ZEC - Zona de Engordamento Costeiro
	ZCH - Zona Central Histórica		ZRU - Zona Recreacional Urbana
	ZMC1 - Zona Mista Central 1		ZPA - Zona de Proteção Ambiental
	ZMC2 - Zona Mista Central 2		ZPP - Zona de Preservação Permanente

Fonte: Plano Diretor do Desenvolvimento Município de Biguaçu 2009.

Dentro do processo de compra do terreno, a realização do estudo ambiental, a consulta de viabilidade e demais trâmites prévios a

construção, a construtora reconhece que o apoio e disponibilidade dos técnicos da prefeitura foi sempre proativo.

“Nos dois casos, os técnicos da prefeitura municipal de Biguaçu como da Prefeitura Municipal de Palhoça, sempre estiveram dispostos a realizar os trâmites para agilizar o processo de aprovação do projeto na CEF, nesse sentido nunca tivemos problemas, pois na prefeitura sempre querem que a obra inicie logo” (Depoimento da Ing. Taise Ramos, 27 de Nov. 2013).

Em entrevista aos funcionários do setor HIS e Assistência técnica por Municípios da CEF/Florianópolis, conseguiu-se conhecer que os projetos da Faixa 1 em estudo, são proporcionalmente poucos para a população de baixa renda, em relação à expectativa do governo. Os funcionários manifestaram, que em geral quando um projeto para a Faixa 1 solicita financiamento, ele é estudado e trabalhado conjuntamente com a construtora e com a Prefeitura Municipal até conseguir a viabilidade. Os poucos projetos para a Faixa 1 apresentados não têm sido objeto de recusa uma vez que eles estejam atendendo dentro de seus custos a implementação de infraestrutura.

No caso do Residencial Saudade, a engenheira Taise Ramos justifica a localização do empreendimento nessa área mostrando que o projeto contempla uma quadra de esporte, salão de festas, playground, áreas verdes e estacionamentos dentro do empreendimento, equipamento exigido pela Caixa.

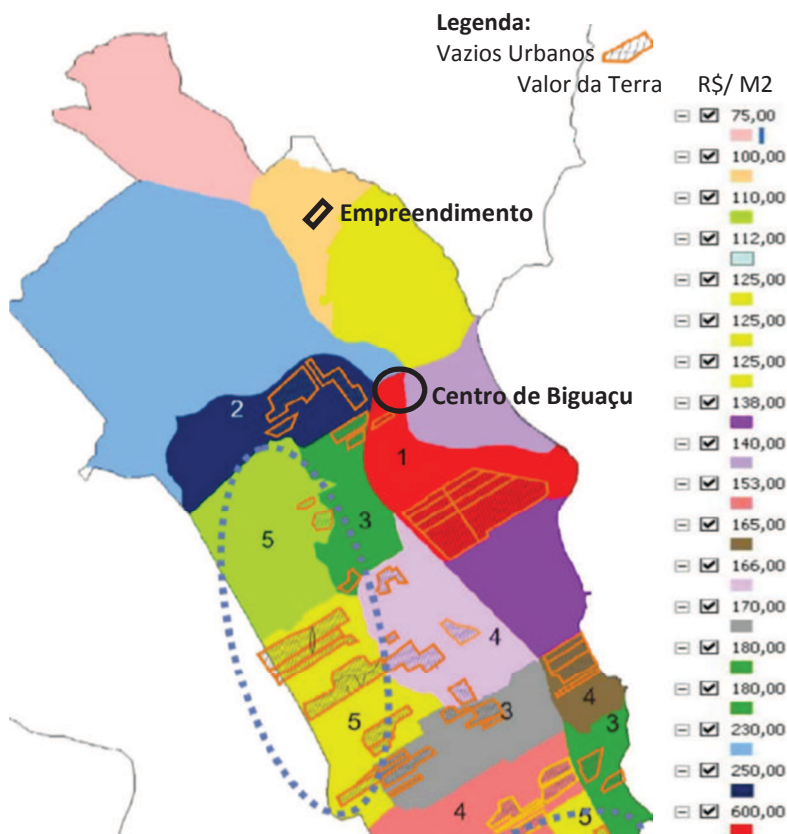
Ao perguntar quais são as dificuldades para a construção de empreendimentos do PMCMV Faixa 1 em áreas mais próximas ao núcleo urbano dos municípios, os entrevistados responderam que a maior dificuldade é o preço e o tamanho do terreno,

“Não tem terrenos onde se possam construir mais de 250 unidades habitacionais e que sejam baratos no centro de Biguaçu ou no centro da Palhoça. Todos os terrenos no centro ou próximos ao centro, ultrapassam os patamares estabelecidos pelo Programa MCMV ou são pequenos, nós temos que construir mais de 250

unidades habitacionais para obter um ganho mínimo.” (Depoimento da Ing. Taise Ramos, 27 de Nov. 2013).

Constata-se esta informação com o mapa sobre os vazios urbanos e o valor de terra apresentado no PLHIS de Biguaçu em 2010, onde se percebe a grande diferença de preços de terrenos na área central e na área próxima ao centro em comparação com as áreas periféricas.

Figura 29: Vazios Urbanos e o valor de terra de Biguaçu



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão/ PMB – Mapa apresentado no Plano Local de Habitação de Interesse Social de Biguaçu 2010.

Como se verifica no estudo deste caso, quanto menor for o valor destinado ao terreno, maior flexibilidade o empreendedor terá para adequar a infraestrutura, e poder obter maiores lucros com a realização da obra. Como é o caso do empreendimento feito em Biguaçu. A Parceria Construtora têm desenvolvido o empreendimento para o segmento de baixa renda em um terreno sem potencial para incorporações convencionais, e que no tempo da compra, o custo foi relativamente baixo em comparação a terrenos localizados dentro da malha urbana de Biguaçu.

Em resumo, há dois condicionantes principais para a escolha do terreno para empreendimentos voltados à baixa renda na Área Conurbada de Florianópolis, certamente é o preço do terreno negociado pelo proprietário para venda, o qual deve ser igual ou inferior ao valor de avaliação de mercado e a sua área edificável, pois o número de apartamentos possíveis a serem construídos deve atender aos valores máximos dos imóveis para esta faixa de renda do PMCMV.

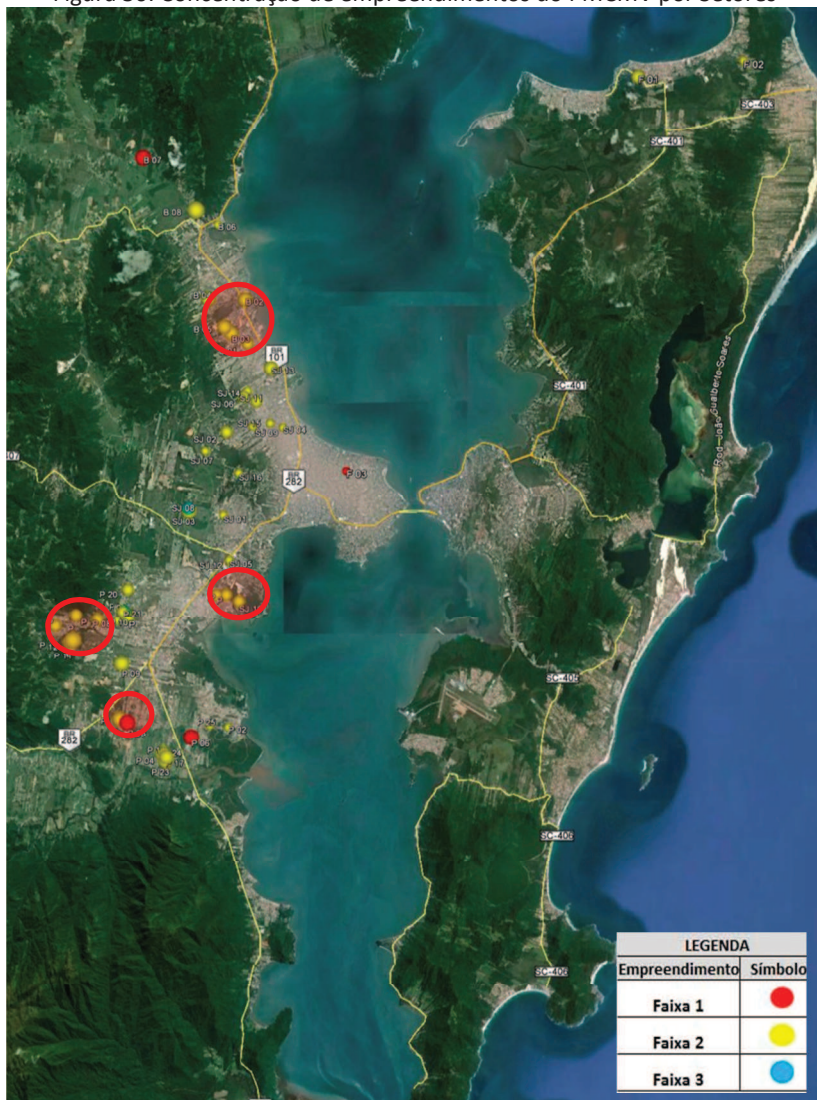
Em segundo lugar está a condicionante da infraestrutura social envolta do terreno. Embora esta condicionante não seja determinante para a construtora, já que a área em questão não conta com equipamento social, ela deverá ter pelo menos possibilidades para a sua construção. E nestes casos onde a prefeitura tem que se dispor a atuar com compromissos de instalação de colégios, creches, centros de saúde, segurança pública, mobilidade urbana eficiente, etc. e assim suprir a demanda da nova população que irá morar no bairro.

4.1.2 Setorização e valorização imobiliária dos empreendimentos do PMCMV

Como vimos no capítulo 1, o espaço urbano é produzido, modelado, modificado, caracterizado pelos agentes ou atores sociais. Tais agentes estão em cada parte do espaço e são responsáveis por organizar e reorganizar a cidade. Segundo Corrêa (2005), o Estado é talvez o agente mais importante, pois ele age em duas frentes como agente regulador, oferecendo políticas e regulamentações legais de controle das ações dos demais atores sociais, e como agente produtor através de projetos imobiliários diversos. O PMCMV representa o agente produtor do espaço por intermédio da CEF, e os Municípios representam os agentes reguladores e controladores das ações das

construtoras e incorporadoras, além de ter capacidades para aceitar ou rejeitar projetos para orientar seu crescimento.

Figura 30: Concentração de empreendimentos do PMCMV por Setores



Fonte: Mapa base Google Earth / Imagem trabalhada com dados do PMCMV - MCidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012.

Por meio da produção de novos investimentos públicos e privados o espaço se valoriza. A produção de empreendimentos do PMCMV em alguns setores dentro dos municípios de Biguaçu, Palhoça e São José, criam as condições para a formação de núcleos habitacionais carentes de infraestrutura nas direções sul, sudoeste, oeste e norte. Estes novos centros, nada tem de casual, eles refletem o sentido em que se movem os investimentos, em busca das maiores taxas de lucro que se pode obter nas áreas de desenvolvimento capitalista mais recente.

Calcula-se que os empreendimentos tenham uma média de 300 unidades habitacionais aproximadamente. Se dentro de um raio de 3km existem 4 empreendimentos habitacionais, podemos dizer que aproximadamente 4.800 pessoas irão morar nesta área, e que irão incrementar o bairro na sua densidade habitacional e o custo de manutenção urbana e administrativa. Neste aspecto, resta perguntar-nos se as prefeituras têm planejado o desenvolvimento destes setores com toda a responsabilidade e importância que a administração pública deve colocar na questão do desenvolvimento do município. Ou será que num futuro próximo estas áreas residenciais serão locais de conflitos sociais e mobilidade urbana deficiente pela falta de um bom planejamento?

Nas visitas feitas aos empreendimentos do PMCMV em Palhoça, percebeu-se a grande influência sobre o desenvolvimento dos bairros onde os projetos habitacionais em grande escala se constroem. Em vários casos estes empreendimentos estão agrupados em setores ou bairros, onde as construtoras tentam construir a maior quantidade de casas e apartamentos no menor tempo possível sem levar em conta todas as condições de urbanidade do entorno.

Pode-se perceber grandes superfícies de áreas em construção que vem sendo ocupadas ou serão ocupadas em conjunto num intervalo temporal relativamente curto. A escolha da área se dá pelo preço baixo no mercado, para multiplicá-lo, em função da centralidade que a agrupação do empreendimento exercerá, a partir do momento em que os empreendimentos começarem a ser habitados.

Sendo que a regulamentação do PMCMV vinculada ao número de Unidades Habitacionais (UH) em áreas urbanas deve ser em loteamentos no limite de 500 UH e em condomínios com limite de 250 UH. A modalidade que estes grandes grupos investidores adotaram é a

construção de habitação por etapas. O projeto é apresentado e aprovado na CEF com menos de 500 UH, posteriormente as construtoras apresentam outro projeto de mais unidades sendo que o mesmo está inserido com uma continuação ao projeto original. Vejamos o caso das seguintes áreas visitadas e comparemos nos mapas as diferenças do antes e depois da construção dos empreendimentos do PMCMV.

Figura 31: Bairro São Sebastião - Palhoça



Ano 2007, antes das intervenções da Incorporadora e Imobiliária Rodobens.



Ano 2013, com as intervenções da Incorporadora e Imobiliária Rodobens.

Fonte: Google Earth, Imagens históricas - Modificado por M. Hildebrandt.

Do ano de 2007 ao ano de 2013, o bairro São Sebastião de Palhoça passou por um processo de mudanças. Percebe-se várias diferenças em que no ano de 2007, as terras possuem características rurais, presença de galpões e pastoreio de gado, já no ano de 2013 a área encontra-se em construção. A presença dos empreendimentos habitacionais do PMCMV Moradas de Palhoça I e II, com 850 UH; e empreendimentos de investimento privado como o Loteamento Terra Nova e o Loteamento Parque Verde da Incorporadora e Imobiliária Rodobens incentivou a criação de novas infraestruturas e mais loteamentos. Identifica-se novas vias asfaltadas ou caminhos preparados para a pavimentação entorno dos conjuntos habitacionais.

Figura 32: Empreendimentos Habitacionais no bairro São Sebastião - Palhoça



Vista geral da área em construção, na esquerda o C. H. Moradas de Palhoça.



Vista das vias próximas ao C. H. Moradas de Palhoça, 05 de Fevereiro de 2014.

Na última visita feita ao empreendimento Moradas de Palhoça no dia 05 de Fevereiro de 2014, conseguiu-se constatar que toda a área está em processo de urbanização, embora a construção dos conjuntos habitacionais mencionados encontra-se finalizada, eles ainda não estão totalmente habitados. Na entrevista realizada ao agente imobiliário, este explicou que toda a área está destinada a ser um complexo

residencial “sustentável” e que a área contará com toda a infraestrutura social e comercial já que o projeto integral contempla a construção de escolas, universidade, locais comerciais, etc.

Outro exemplo que nos remete a produção de moradia em grande escala, encontra-se no bairro Guarda do Cubatão, também no município de Palhoça. Nesta área encontra-se o empreendimento Andar Francisco Thiesen com 500 unidades habitacionais e próximo a ele se encontra o empreendimento Recanto da Guarda com 448 unidades habitacionais.

Figura 33: Bairro Guarda do Cubatão - Palhoça



Ano 2009, antes da construção dos empreendimentos habitacionais.



Ano 2013, com a construção do Recanto da Guarda e C. H. Adar F. Thiesen.

Fonte: Google Earth, Imagens históricas - Modificado por M. Hildebrandt.

Antes da construção dos empreendimentos no ano de 2009, esta área tinha fortes características rurais e as vias principais ainda não se encontravam pavimentadas. No ano de 2011, iniciou-se a construção do primeiro conjunto habitacional da zona, o Residencial Recanto da Guardia I, e no ano de 2012 se iniciou a construção do condomínio Adair Francisco Thiesen I e II, que até a data da última visita ainda estava em construção. No mapa do ano 2013, se observa maior ocupação de lotes particulares e mais casas construídas em volta dos condomínios novos, e também se destaca a pavimentação da via principal e algumas vias do entorno aos empreendimentos novos.

Estes empreendimentos atraem mais investimentos por parte das construtoras na área, onde podemos ressaltar que o empreendimento Recanto da Guarda já conta com projeto aprovado para a construção da segunda etapa. Além disso, estes projetos, também atraem a construção de pequenos comércios. Mas sobretudo, incentivam a venda de terrenos no entorno, onde se observou na visita realizada que muitos agricultores estão colocando a venda suas terras.

Figura 34: Empreendimentos no bairro Guarda do Cubatão - Palhoça



Vista lateral do C. H. Adar F. Thiesen, 23 de Novembro 2013.



Vista posterior dos conjuntos habitacionais, 23 de Novembro 2013.

Constata-se com estes exemplos a reprodução de moradias em grande escala no município de Palhoça, localizados em áreas periféricas

e carentes de infraestrutura. Prevê-se que no caso do bairro Saudade em Biguaçu, onde está localizado o Residencial Saudade, também pode acontecer dinâmicas de crescimento similares aos casos anteriormente descritos. Na visita realizada ao empreendimento no dia 27 de novembro de 2013, constatou-se esta ideia, já que a dois quilômetros do Residencial Saudade, em direção ao centro de Biguaçu, na área de Três Riachos, a construtora Athena já conta com projeto aprovado para a construção de um conjunto habitacional de 432 UH, também financiados pelo PMCMV orientado para a Faixa 2.

Ressalte-se ainda o fato de que a oferta de terras numa área de grandes vazios urbanos como os achados nos bairros anteriormente assinalados, propicia certo poder sobre o sentido da valorização do solo. Estas são as principais justificativas entre os agentes produtores do espaço, como os grandes incorporadores mencionados no capítulo 1 desta pesquisa.

Desta forma, verifica-se que um empreendimento contratado no PMCMV para a Faixa 1 e 2, tende a promover o desenvolvimento e o adensamento populacional de um bairro periférico. Um empreendimento do PMCMV valoriza outros terrenos vizinhos, aproveitando parte, ou toda a infraestrutura construída, para uma futura incorporação convencional. Neste sentido, pode-se dizer que a construção de um conjunto de empreendimentos habitacionais é capaz de tornar viável a acumulação capitalista no processo de produção do espaço, ou seja, dinamizar o capital incorporador e a construção civil.

É evidente a existência de conflitos no espaço residencial intra-urbano dos municípios da área conurbada, assinalados no primeiro capítulo, por mais que as leis especifiquem que o Estado tem a obrigação de garantir o direito a moradia para a população sem distinção, o Estado e em específico os Municípios estão dominados pelo mercado imobiliário, neste sentido a habitação perde o caráter social.

Segundo Whitaker Ferreira (2012), os problemas do Programa MCMV citados no capítulo 1 de forma geral, e os citados agora em específico linhas antes, não estão só vinculadas ao Programa, mas a responsabilidade parte do papel desempenhado pela prefeituras, das incorporadoras e construtoras, já que em programas tão amplos como o PMCMV, os arranjos institucionais são complexos.

Isso não significa porém, que a responsabilidade pela má qualidade dos atuais processos de urbanização conduzidos pelo mercado no segmento econômico deve ser imputada exclusivamente ao programa. Claro que muitos aspectos negativos apontados no capítulo anterior podem resultar de problemas da política em si, porém viu-se que o papel desempenhado pelas prefeituras e, sobretudo, pelas incorporadoras e construtoras, também lhes dá grande parte das responsabilidades. Em suma, em programas dessa amplitude, os arranjos institucionais são complexos, e entraves de toda ordem afetam o processo, da elaboração à implementação (WHITAKER, 2012, p. 40).

Acredita-se que estes “arranjos institucionais” assinalados por Whitaker são necessários, mas ao mesmo tempo formam parte destes desequilíbrios e conflitos na configuração do espaço, os quais são cada vez mais complexos a medida que o PMCMV tenha maiores intervenções na Área Conurbada de Florianópolis.

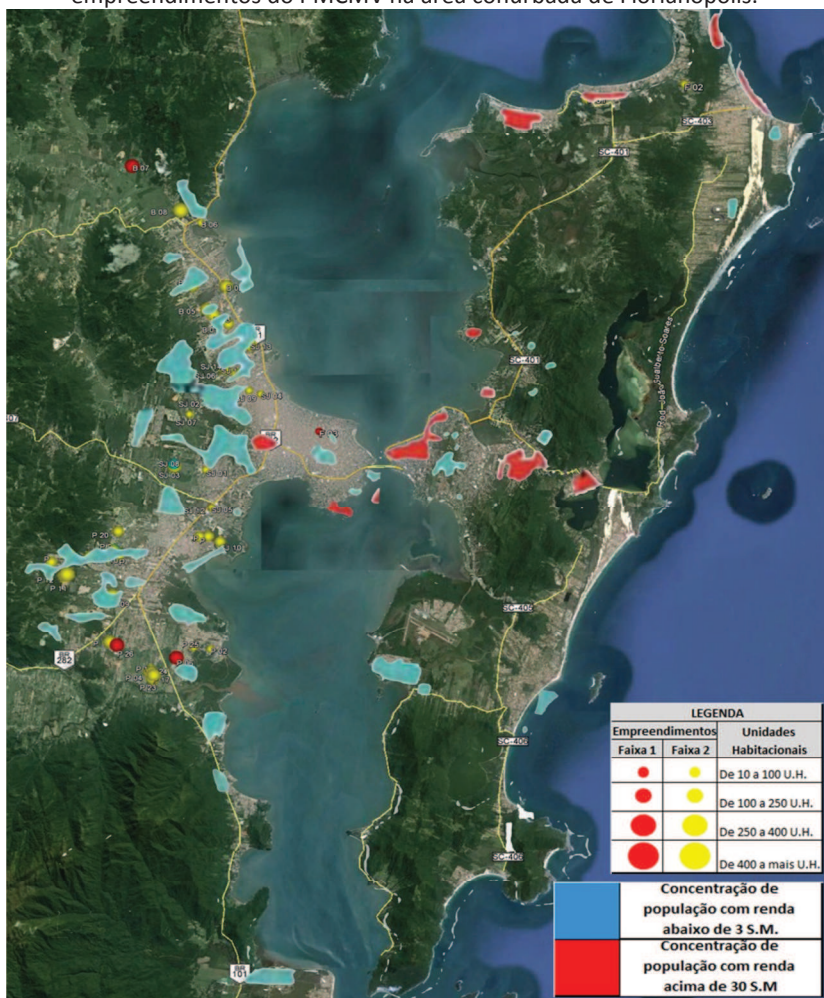
4.2 REPERCUSSÕES SOCIOESPACIAIS DO PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

4.2.1 Segregação socioespacial Ilha – Continente

A segregação socioespacial causada pela localização dos empreendimentos representa o tipo de expressão mais clara do processo de territorialização econômica e social. Como se viu no Capítulo 2, as desigualdades socioespaciais da área conurbada de Florianópolis correspondem a um processo histórico, desde a formação da estrutura urbana dos municípios até a atual configuração espacial. A população migrante de baixa renda se deslocava para os municípios de Palhoça, São José e Biguaçu, onde o abandono do Estado e a falta de regulamentação para o uso do solo incentivaram processos de ocupação clandestina em áreas carentes de todo tipo de infraestrutura urbana. A concentração espacial em determinados espaços das distintas camadas sociais na área conurbada de Florianópolis foi

evidente no seu processo de desenvolvimento urbano. A continuação se mostrará uma comparação da localização da concentração da população por faixas de renda e os empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.

Figura 35: Concentração de população segundo a renda e a localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis.



Fonte: Mapa base Google Earth / Imagem trabalhada com dados de SUGAI, Maria Inês, Tese de Doutorado 2002. PMCMV - MCidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012.

No mapa apresentado, podemos ver que as áreas de concentração de população que ganha até 3 S.M. coincide com as áreas onde os empreendimentos de MCMV vem sendo construídos, enquanto nas áreas de população que ganha mais de 30 S.M o PMCMV não tem intervenção.

Segundo o PMHIS Florianópolis (2012), estimava-se que o déficit habitacional quantitativo no município era de aproximadamente 7.842 domicílios para a faixa de menor renda. Desse déficit, 70% situava-se nos bairros localizados ao longo da ilha, e 29% na área central de Florianópolis. Observa-se que, mesmo evidenciando a existência deste déficit habitacional no município, não ocorreu nenhum contrato de empreendimentos do PMCMV para a população de menor renda dentro da ilha. Embora o PMCMV tenha um único empreendimento para a Faixa 1 contratado em Florianópolis, ele localiza-se na área continental do município, encontra-se no início de construção, e além disso é proporcionalmente menor em comparação aos demais empreendimentos do Programa voltados para essa faixa de renda na área conurbada.

Pode-se dizer que não existe presença do PMCMV Faixa 1 dentro da ilha de Florianópolis, e isto deve principalmente a cinco questões:

1. Os preços dos terrenos dentro do município ultrapassam os patamares econômicos do PMCMV, o que limitaria a aquisição e o retorno financeiro do empreendimento, não só nos bairros centrais do município, como também em qualquer outro bairro ou balneário da Ilha. Nos municípios de Biguaçu, Palhoça e São José, a presença de áreas de expansão urbana influencia no preço da terra sendo mais barato em comparação as áreas residenciais da ilha. Além disso, a existência de vazios urbanos se impõe fortemente nas periferias da conurbação onde o tamanho dos lotes é compatível com os padrões praticados usualmente pelo mercado e procurados pelas construtoras.
2. Ausência de aplicação de estratégias ou mecanismos territoriais e legais que controlem o preço da terra urbana, os processos de especulação imobiliária que integrem os quatro municípios da área conurbada. Como se mencionou no capítulo 1, existe um marco legal regulatório para o controle e uso da terra, mas esta legislação

não está sendo aplicada de forma geral para todas as áreas, prevalecendo os interesses privados sobre o território.

3. A falta de uma política rígida que identifique e delimite claramente novas Zonas Especiais de Interesse Social em áreas urbanas dotadas de equipamento e infraestrutura, e a falta de um marco legal simplificado para a designação destas áreas como ZEIS, sendo que existem entraves legais de caráter judiciário e político sobre os terrenos vazios e subutilizados que tornam mais difícil a designação imediata e prioritária destas áreas como ZEIS.
4. O fato de Florianópolis ser uma cidade turística e de ocupação sazonal, onde mesmo os bairros distantes, porém situados próximo aos balneários, constituem potencial interesse para investimento do capital imobiliário de alto padrão, o discurso tem adotado como argumento-chave a exaltação a uma natureza cuja única função parece ser estética, na composição das paisagens de beleza cênica que possam ser apreciadas da sacada dos edifícios e onde o city marketing e o marketing imobiliário influenciam mais pessoas a eleger Florianópolis como o lugar ideal para morar. Estas áreas residências de alto padrão, como assinalamos no capítulo 2, tem sido favorecidas na distribuição dos investimentos públicos nos anos passados, encarecendo ainda mais a terra nestas zonas.
5. A questão da aquisição de habitação apresenta agravantes na medida em que, em contraponto às taxas de crescimento populacional, o território é fisicamente delimitado pelas bordas do mar e composto por 42% de áreas de preservação permanente. Esta condição reduz a quantidade de áreas edificáveis de qualquer tipo de uso dentro da ilha.

As condições apresentadas aumentam o custo da terra em qualquer bairro e reduz significativamente as possibilidades de construção de habitação para a população de baixa renda, já que ela não tem capacidade econômica para obter um imóvel de alto custo.

Como já se viu no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis, segundo o Cadastramento Único da prefeitura, existe um déficit habitacional de 15.313 e a demanda demográfica por novas moradias para as famílias que recebem até 3 salários mínimos, e para o ano de 2025 será de 40.083 unidades habitacionais. Onde é que toda essa população irá morar se a prefeitura não tomar iniciativas

para a construção de habitação de interesse social dentro da Ilha? Com certeza esta população procurará alternativas de preços de imóveis mais acessíveis nos municípios do continente.

O valor da terra é um condicionante fundamental para a escolha do terreno para os empreendimentos imobiliários, em especial para os empreendimentos do PMCMV direcionados para população da Faixa 1. No município de Florianópolis, por estas características, o acesso à terra bem localizada é restrito para a população da baixa renda. Essa condição do PMCMV é decorrente de um conjunto de interesses que regem o movimento e as trocas entre os diversos agentes presentes no processo socioespacial.

Sendo assim, pode-se dizer que a falta de atendimento para as famílias da Faixa 1, é resultante de uma forte segregação socioespacial dentro da Ilha, e entre a Ilha-Continente, dinâmica que foi produzida historicamente e que vêm se consolidando nas últimas décadas, graças a falta de controle na valorização e no uso da terra e também aos intensos desequilíbrios na distribuição dos investimentos públicos. A escolha da localização dos investimentos do PMCMV, portanto, constitui-se consequência desse processo segregativo pregresso e, ao mesmo tempo, dão continuidade e reproduzem desigualdades espaciais.

4.2.2 Processos de periferização dos novos empreendimentos na área conurbada

O processo de periferização dos novos empreendimentos na área conurbada de Florianópolis deve ser analisado à luz da especificidade de cada município, já que a dinâmica metropolitana recente tem levado a criação de núcleos habitacionais periféricos, o que torna a análise mais complexa.

Como se mencionou no capítulo 1, a definição de periferias para o caso brasileiro tem a ver com marginalização num contexto espacial e com a relação centro – periferia, onde as periferias são áreas formais ou informais, carentes de infraestrutura urbana e controle por parte do município.

Nos municípios brasileiros as áreas que coincidem com estas características são as áreas denominadas como de “expansão urbana”. A área de Expansão urbana é uma figura jurídica para contemplar

edificações novas como condomínios fechados, Habitação de Interesse Social, indústria, etc., onde o Estado tem pouco ou nenhum investimento em infraestrutura urbana. “A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados a habitação, indústria ou ao comércio”. Embora exista precariedade ou limitação dos Planos Diretores e de leis de zoneamento para a adequada regulação do território de expansão urbana ou das zonas vazias a serem preenchidas, são as áreas de maior presença das construtoras e incorporadoras vinculadas ao PMCMV.

Rolnik e Nakano (2009), afirmam que esta reprodução de moradia para além dos limites das cidades, trará consequências negativas de deslocamento, falta de infraestrutura, serviços, contaminação ambiental, etc.

O modo de produção de moradias populares para além dos limites da cidade tem consequências graves que acabam prejudicando a todos. Além de encarecer a extensão das infraestruturas urbanas, que precisam alcançar locais cada vez mais distantes, o afastamento entre os locais de trabalho, os equipamentos urbanos e as áreas de moradia aprofundam as segregações socioespaciais e encarecem os custos da mobilidade urbana. As longas viagens diárias entre a residência e os locais de trabalho ou de ensino congestionam as vias e os transportes coletivos, prejudicando a qualidade de vida coletiva. Ademais, o predomínio das opções sobre pneus, especialmente os automóveis que usam combustíveis fósseis e emitem gás carbônico, contribui para a poluição do ar, o aquecimento global e as mudanças climáticas, cujos efeitos já estão afetando milhões de pessoas no mundo inteiro (ROLNIK & NAKANO. 2009, p. 13-14).

Nas periferias ou nas áreas de expansão urbana dos municípios da conurbação, o mercado de terras cuja lógica acompanha o mercado habitacional, apresentou duas características principais:

- 1- De um lado, a expansão dos loteamentos populares onde se reproduzem casas geminadas em bairros distantes e de difícil acesso, como é o caso do loteamento Terra Nova e Moradas de Palhoça (ver Figura 33), que reafirmam e fortalecem o processo de periferação incentivando o crescimento da mancha urbana.
- 2- E por outro lado, intensificou-se o padrão de isolamento dos condomínios fechados. Recentemente, esse padrão tende a se expandir com os conjuntos habitacionais da PMCMV edificados também em áreas de expansão urbana, caracterizadas pela ocupação precária de segmentos populares, a partir do licenciamento de grandes enclaves de residenciais produzidos que aponta para novas tendências de estruturação do espaço metropolitano. Em específico, nos municípios da área conurbada de Florianópolis, o PMCMV vem introduzindo a tipologia de apartamentos em condomínios fechados em áreas onde anteriormente não existia esta modalidade, o que desenvolve certas mudanças de uso e ocupação do solo criando um novo padrão de assentamento das moradias nas áreas periféricas.

A análise da estruturação metropolitana indica a expansão da conurbação de modo mais adensado e intensivo nas direções sul, sudoeste, oeste e norte no contorno da BR 101, sob a forte influência dos grandes conjuntos habitacionais.

É possível afirmar que no caso da área conurbada de Florianópolis o PMCMV vem contribuindo para um processo de periferação da moradia de baixa e média renda, expandindo a cidade fora da malha urbana, onde tradicionalmente o uso residencial não tem se dado em função de terrenos de valor condizente com os recursos disponibilizados pelo PMCMV. Essas áreas podem ser declaradas como áreas urbanas ou de expansão urbana por opção do legislador municipal competente, mais na realidade o processo de urbanização é precário estando sujeitas a fortes problemas sociais de deslocamento, segurança e falta de regulamentação fundiária.

4.2.3 Dinâmicas urbanas e intraurbanas causadas pelos deslocamentos dos moradores do PMCMV

Pode-se identificar uma dinâmica de concentração de empreendimentos na área continental da conurbação. A grande

maioria dos empreendimentos encontram-se localizados próximos da BR 101 ou na área de influência dela. Embora estes empreendimentos não se encontrem localizados exatamente ao longo da BR-101, é obrigatório passar por ela para o acesso aos conjuntos habitacionais, ou seja, a BR 101 é uma via importante para quem mora nos empreendimentos do PMCMV.

Como já se viu no capítulo anterior, 78% de moradores entrevistados trabalham ou estudam dentro do município de Palhoça. Outros 22% realizam a sua atividade principal em outro município da área conurbada, como Florianópolis 11% e São José 11%, sendo que as dinâmicas intraurbanas baseadas nos deslocamentos cotidianos dos moradores, acontecem dentro do município.

Segundo nossa análise do tipo de meio de transporte, 58% de famílias moradoras do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierre usa o ônibus como meio de transporte para se deslocar diariamente e realizar suas atividades principais como trabalho ou estudo. As empresas de transportes público de Palhoça são Jotur e Paulotur, e as tarifas são cobradas por deslocamento e custam entre R\$2,60 até R\$6,00 reais segundo as rotas e as empresas.

Destaca-se que estas empresas criaram novas rotas ou modificaram as rotas existentes para que as unidades chegassem até os empreendimentos Moradas de Palhoça e Marlene Moreira Pierre e a tendência é que mais rotas sejam criadas com maior número de ônibus para que mais usuários possam se deslocar em Palhoça. A maior parte destas rotas de ônibus cruza ou passa pela BR-101 nos seus trajetos. O que nos leva a pressupor, que nesta via surgirão dinâmicas de deslocamento intensas existindo a possibilidade de problemas de engarrafamento, poluição do ar por excesso de CO₂ na sua passagem pelos núcleos urbanos municipais graças a esta nova carga veicular.

Além disso, podemos ressaltar que na atualidade o sistema de transporte público em Palhoça já é ineficiente, pois além de possuir um preço elevado, as rotas realizadas pelas linhas de ônibus são muito demoradas e não existem vias especiais para ônibus de rotas diretas dentro dos bairros. Os ônibus têm paradas oficiais muito seguidas e vão com sobrecarga de passageiros, passando por ruas sem asfalto em más condições e realizam voltas desnecessárias dentro dos bairros.

O sistema é pouco prático, como se mencionou no capítulo anterior, desde o terminal central de Palhoça, até o empreendimento

Marlene Moreira Pierre só há aproximadamente 10km, mas os ônibus demora 1:20min para chegar até o empreendimento.

A respeito das dinâmicas dos moradores do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri de Palhoça, as famílias beneficiadas do PMCMV foram escolhidas do CAD-Único da prefeitura Municipal, onde como uma das exigências é morar no município na hora do cadastro, então as dinâmicas urbanas criadas pela mudança de moradia, vem-se desenvolvendo dentro do município onde se constitui o empreendimento.

Segundo entrevista feita aos moradores do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri, as famílias moradoras do empreendimento, são originárias de diferentes bairros do município de Palhoça, embora algumas não tenham nascido dentro do município ou dentro do Estado, estas moravam em Palhoça no momento do cadastramento para receber o apoio habitacional.

O máximo deslocamento de algumas famílias foi de até 27 km e o mínimo foi de até 3 km, tendo em vista que a grande maioria só se deslocou de 6 a 8 km dentro do Município de Palhoça. O que significa que a dinâmica urbana gerada pela mudança de moradia, só aconteceu dentro de alguns bairros do município de Palhoça.

Supõe-se que no caso do Conjunto Habitacional Residencial Saudade será diferente, graças ao fato de que o bairro Saudade não conta com a infraestrutura adequada para alojar 288 novas famílias e seus moradores terão que realizar longos deslocamentos para suprir as suas necessidades básicas de consumo, saúde e educação, e isso trará como consequência grandes dinâmicas intraurbanas.

A pouca frequência de ônibus na área não conseguirá suprir a necessidade de deslocamento das famílias. Mas só se poderá conhecer estes problemas com a chegada dos moradores ao empreendimento e a intervenção de projetos de infraestrutura onde a prefeitura de Biguaçu está comprometida.

4.3. ACESSO A MORADIA DA POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA

Os municípios de Florianópolis e Palhoça registram nos seus territórios áreas de assentamentos e ocupações irregulares, o que incrementa em grande escala os números do déficit habitacional da

área conurbada. Quem são os mais interessados para obter o benefício do PMCMV? E que dificuldades as famílias têm depois de obter a moradia? O apoio habitacional está chegando a quem realmente precisa? Veremos essas questões nos seguintes itens.

4.3.1 Cadastro Único para acesso ao PMCMV

Como já foi mencionado, o Cadastro Único é fundamental e o primeiro passo para que uma família de baixos recursos econômicos possa ter acesso a uma moradia de interesse social ou a qualquer tipo de apoio do governo. No estudo de caso do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri, com a aprovação da secretaria de Habitação da prefeitura de Palhoça, se teve acesso aos formulários de cadastramento das atuais famílias moradoras do empreendimento.

Na entrevista a senhora Bianca Leandro Luiz, Assistente Social da área de Habitação da prefeitura de Palhoça, explicou que o cadastro das famílias moradoras do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri vem de vários anos atrás, aproximadamente desde o ano 2001, quando ele se fazia com questionários feitos pela secretaria e preenchidos a caneta pelos técnicos e colaboradores da prefeitura e as famílias cadastradas estiveram em espera até a construção de empreendimento. Dados que se confirmaram com as entrevistas das famílias do conjunto habitacional, sendo que 3 das 16 famílias entrevistadas manifestaram que esperaram pelo apoio habitacional por mais de 8 anos.

Posteriormente, quando o projeto para o empreendimento foi assinado pela CEF, a secretaria de habitação fez o trabalho de atualização do cadastro histórico na nova cartilha exigida pelo Ministério do desenvolvimento Social e Combate a Fome. Evidentemente algumas famílias cadastradas há vários anos já tinham mudado seu estado socioeconômico e algumas outras já nem moravam mais no mesmo local. Segundo a assistente social Bianca Leandro, as famílias foram escolhidas e hierarquizadas segundo os critérios dados pelo Ministério das Cidades na Portaria N^o 140 (Critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários do PMCMV). Mesmo assim, um pacote de quase 1000 cadastros foram enviados para a CEF avaliar junto com os documentos de declaração de renda.

Segundo a CEF de Florianópolis, as prefeituras sempre enviam um excedente de cadastros organizada em uma “lista hierarquizada”, mediante a análise de renda da família e a verificação de dados socioeconômicos junto ao cadastro de participantes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), a Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), ao Cadastro de Mutuários (CADMUT), ao Cadastro de Inadimplência (CADIN) e ao Sistema Integrado de Administração da Carteira Imobiliária (SIACI). Após o cruzamento de dados, as famílias irregulares são excluídas do processo.

Finalmente, as 320 famílias ficaram aptas para morar no Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierre e por motivos de análise e pesquisa, tivemos acesso a esses cadastros os quais se encontravam na secretaria de habitação organizados em caixas que continham as cartilhas cadastrais e documentos adjuntos. Os dados deles não se encontravam digitados segundo os funcionários da prefeitura.

No trabalho de digitalização do cadastro percebeu-se que os formulários não tinham sido preenchidos na sua totalidade, os entrevistadores haviam omitido muitas informações importantes sobre as características do domicílio, sobre lugar de nascimento, sobre lugares de trabalho ou estudo dos integrantes da família, fato que dificultou nossa análise na hora de sistematizar de dados. Outro detalhe a ressaltar é que segundo a cartilha de cadastramento, todos os cadastros foram preenchidos na prefeitura, e não em uma visita in loco. Posteriormente a CEF fez esta visita e avaliou a veracidade dos dados apresentados no cadastro.

Como já se mencionou no capítulo 1, o PMCMV envolve não só uma grande quantidade de recursos para a produção de habitações, mas também engloba projetos de desenvolvimento das capacidades técnicas e administrativas nos municípios e capacidades institucionais, assim como outras funções importantes para a implementação do HIS, e a eleição das famílias que irão receber o subsídio habitacional que recai diretamente nas prefeituras. Que o Programa chegue às famílias que mais precisam é um desafio para as prefeituras.

Sendo o CAD-Único uma ferramenta tão importante de medição socioeconômica dos Municípios, ele deveria ser trabalhado com maior ênfase, e deveria ser preenchido por pessoas capacitadas durante as visitas in loco.

4.3.2 Desequilíbrios socioeconômicos dentro da Faixa 1

Como se descreveu no capítulo anterior, 30% de população do C. H. Marlene Moreira Pierri, moravam em uma habitação improvisada, sendo que 61% delas não contavam com rede de esgoto, 17% se abastecia com conexões elétricas clandestinas e aproximadamente 20% delas moravam em condições de precariedade. Isto pode significar que uma grande parte das famílias, vem de moradias informais, onde careciam de muitos dos serviços básicos.

Acostumados ao estilo de vida informal das comunidades onde eles se desenvolviam, os moradores do C. H. Marlene Moreira Pierri, passam agora pelos dilemas impostos pelas regras de convivência dos condomínios. Além das dificuldades na relação com os novos vizinhos e da adaptação dos seus antigos hábitos, há problemas graves como o caso daqueles sem condições de arcar com as despesas de água, luz e taxa de condomínio.

Segundo a coleta de dados realizada, o gasto mensal das famílias para a taxa de condomínio varia entre 100 a 150 reais mensais. Esta taxa em alguns casos chega a ser maior que a taxa do financiamento do imóvel e algumas famílias não se encontram em possibilidades econômicas ou simplesmente acham desnecessária a taxa de condomínio, é por isso que segundo a síndica Simone Lopez, existe uma taxa de inadimplência de 48%.

E há ainda práticas que começam a se disseminar, como o “gato” de energia elétrica, o consumo de drogas e os maus hábitos de limpeza e ordem nas áreas comuns do condomínio.

A adaptação à vida formal dos condomínios é um desafio. E o PMCMV repassa até 2% do valor dos empreendimentos para trabalho social com as famílias, o qual é realizado três meses antes da entrega da chave e durante um ano após a mudança, podendo ser prorrogado por mais de um ano. No C.H. Marlene Moreira Pierri este trabalho já vem sendo desenvolvido desde sua implementação.

Como a própria regulamentação do PMCMV assinala, a Faixa 1 está destinada para famílias que recebem uma renda de 0 a 3 S.M. É contraditório que uma pessoa que não recebe salário more em um condomínio onde os pagamentos sobre o financiamento do apartamento, somado aos serviços e a taxa de condomínio superam sua capacidade econômica. Pode-se dizer que existe uma incoerência relacionada à Faixa 1 no PMCMV, visto que para um morador que não

possui salário, a vida dentro de um conjunto habitacional será insustentável. No C. H. Marlene Moreira Pierri, embora muitas das famílias consigam assumir seus gastos, há uma porcentagem que não está conseguindo se sustentar, portanto, a existência de uma desigualdade de renda entre as famílias é evidente.

4.3.3. Reprodução de apartamentos para aluguel

Ao visualizar as atuais propagandas publicitárias de empreendimentos imobiliários da Área Conurbada de Florianópolis (que são massivas em qualquer meio de comunicação) percebemos a ideia da aquisição de um imóvel como um “investimento” e não como um imóvel que vêm a suprir uma necessidade básica. Muitos dos compradores de um apartamento nas áreas periféricas dos municípios da área conurbada planejam ter uma renda extra a partir do aluguel de um apartamento. Mesmo dentro dos empreendimentos do PMCMV da Faixa 2 e 3 é muito comum ver cartazes de aluga-se colados nos vidros das janelas, seja negociado pelo proprietário ou por uma imobiliária.

Figura 36: Casos de aluguel em empreendimentos do PMCMV



C.H. Recanto dos Sonhos (Faixa 3) - Município de Palhoça, Dez 2013



C.H. Gemini Residencial (Faixa 2) - Município de São José, Nov. 2013

Hoje, obras de qualquer tipo estão impregnadas de sentido de produto. Quando se fala em uma casa ou apartamento, é impossível pensar nele com o único intuito de ser habitado, na hora da compra de um imóvel, os compradores pensam primeiro no valor de troca que receberão, ficando esquecido o importante valor de uso que ele tem.

A própria terminologia usada pelo marketing das incorporadoras denuncia isto, pois quando um apartamento é anunciado, sempre se fala de investimento dos órgãos ou particulares. E investimento significa que se espera um retorno. E qual é o retorno esperado para os empreendimentos do PMCMV na Área Conurbada de Florianópolis?

Em entrevista com o Secretário de Habitação de Palhoça, ele expressou que existe no município 8.000 imóveis aproximadamente fechados e vazios a venda para uma população que ganha mais de 6 salários mínimos. Enquanto existem cadastradas na prefeitura 11.000 famílias de baixos recursos econômicos, que carecem de moradia, solicitando um apoio habitacional ou um subsídio.

Conforme vimos no capítulo 3, os investimentos do PMCMV para a Faixa 2 ultrapassaram as metas programadas para o ano 2013. Enquanto isto, na Faixa 1 só se chegou a 33.7% da meta e o grande déficit habitacional na faixa da população mais pobre no município de Palhoça e conurbada continua existindo com carências profundas de moradia e desatenção por parte dos governos locais.

Isso quer dizer que existe um excedente de imóveis para uma classe social média, mesmo sendo apartamentos do PMCMV Faixas 2 subsidiada pelo Estado até R\$25 mil por família; existe uma grande porcentagem deles que não estão sendo habitados e encontram-se em aluguel, o que corresponde uma falta grave sobre o controle pós-ocupação dos empreendimentos e um aproveitamento particular injusto aplicado diretamente a um Programa de Interesse Social do Estado.

A estrutura de financiamento criada pelo Estado ajuda a desenvolver a indústria da construção civil nas cidades da área conurbada. Esta indústria está voltada a atender padrões altos e médios, mas lamentavelmente não existem incentivos para que mais empresas construtoras trabalhem com projetos de habitação de interesse social para os grupos carentes. Também ocorre que os municípios não conseguem atrair empresas interessadas em realizar empreendimentos de baixa renda em seu território, portanto, não

contam com o atendimento habitacional que hoje se faz basicamente por este Programa.

4.4 CONSIDERAÇÕES FINAIS DO CAPÍTULO IV

Neste capítulo identificou-se as dinâmicas urbanas e intraurbanas que o PMCMV vem desenvolvendo na área conurbada de Florianópolis, assim como também tentou-se ver as causas e repercussões destas dinâmicas, para o qual fez-se a divisão deste capítulo em duas questões: As dinâmicas do Mercado Imobiliário e sua influência no preço da terra e as condicionantes das empresas construtoras para a obtenção de terrenos baseada nas entrevistas dos funcionários da Parceria Construtora e Importadora. E por outro lado, se analisou as dinâmicas socioespaciais do PMCMV baseada em visitas de campo e análises do espaço urbano.

Na área conurbada de Florianópolis, a obtenção de terras para um empreendimento de PMCMV é um processo difícil onde existem condicionantes muito importantes consideradas pelas incorporadoras e construtoras na hora da escolha do terreno para empreendimentos voltados à baixa renda. No caso do C. H. Marlene Moreira Pierri e do Residencial Saudade, a Parceria Construtora e Incorporadora, foi quem escolheu e determinou a intervenção dos empreendimentos de interesse social na área assinalada. O apoio das prefeituras e da CEF foi muito importante dentro do processo, mas no início, foi à construtora quem se preocupou e se interessou pelas terras onde agora estão construídos os dois empreendimentos.

Segundo a Parceria Construtora e Importadora, a escolha de um terreno deve atender aos valores dos imóveis segundo a faixa de renda. Esta análise implica um estudo econômico-financeiro feito internamente com os projetistas da construtora que envolve cálculos sobre o número máximo de apartamentos que poderiam ser feitos. Eles consideram que um projeto é viável, se contempla a construção de mais de 250 unidades habitacionais para conseguir ganhos em torno de 10% por apartamento como valor mínimo.

Segundo estas informações temos que as condicionantes para a escolha do terreno são principalmente duas:

- 1- O preço do terreno fornecido pelo proprietário para venda, o qual deve ser igual ou inferior ao valor de avaliação de mercado, e o número de apartamentos possíveis construído, o que deve atender aos valores máximos dos imóveis para esta faixa de renda do PMCMV.
- 2- Em segundo lugar está a condicionante da infraestrutura urbana e social em torno do terreno, embora esta condicionante não seja determinante para a construtora, já que segundo a regulamentação do PMCMV, se a área em questão não conta com equipamento social, ela deverá ter pelo menos possibilidades para a sua construção e é neste caso onde a prefeitura tem que se dispor a atuar com compromissos de instalação de escolas, creches, centros de saúde, segurança pública, mobilidade urbana eficiente, entre outros, e assim suprir a demanda da nova população que irá morar no bairro.

No caso do C. H. Residencial Saudade, apesar da falta de equipamento urbano e social do entorno, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal de Biguaçu de 2009, reconhece esta zona como uma “Macro Zona Urbana Consolidada” confirmando o grande interesse da prefeitura na urbanização dessa área com o projeto social do PMCMV. Isto forma parte de um processo de expansão urbana agressiva incentivada pelo município.

Segundo a Parceria Construtora e Importadora, uma das maiores dificuldades para a construção de empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 em áreas mais próximas ao núcleo urbano dos municípios, tem sido além do preço do terreno, também sua área, já que segundo os incorporadores, nas áreas centrais dos municípios não se encontram terrenos com áreas apropriadas onde se possa construir mais de 250 unidades habitacionais e que sejam de preços adequados para o PMCMV.

Por outro lado, se verificou um processo intenso de construção de moradias em grande escala, onde o importante é construir a maior quantidade de casas e apartamentos no menor tempo possível, e sem levar em conta todas as condições de urbanidade do entorno. Muitos dos empreendimentos da Faixa 2 de Palhoça estão localizados em áreas periféricas com características rurais, pouco urbanizadas e com forte presença especulativa. A lógica de produção habitacional do PMCMV nos municípios da área conurbada passou a ser de grandes

grupos que lançam grandes empreendimentos, a fim de garantir ganhos em escala. Estes novos núcleos residenciais incrementarão a população de um bairro carente de infraestrutura, o que trará nos próximos anos grandes custos de manutenção para a implementação de serviços sociais e urbanos.

Mesmo assim, se verificou a inexistência de empreendimentos orientados para a Faixa 1 dentro da ilha de Florianópolis, já que os preços dos terrenos dentro do município ultrapassam os patamares econômicos do PMCMV, além disso, a falta de uma política rígida que identifique e delimite claramente novas Zonas Especiais de Interesse Social em áreas urbanas em Florianópolis e o fato de a cidade é turística e de ocupação sazonal, onde mesmo os bairros distantes, constituem potencial interesse para investimento do capital imobiliário de alto padrão, limitaria a aquisição e o retorno financeiro do empreendimento, por estas características, o acesso à terra bem localizada é restrito para a população da baixa renda. Essa condição do PMCMV é decorrente de um conjunto de interesses que regem o movimento e as trocas entre os diversos agentes presentes no processo socioespacial.

Como dinâmica socioespacial pode-se dizer que, a localização dos empreendimentos do PMCMV favorece a consolidação do processo segregativo das camadas menos favorecidas. Os empreendimentos orientados para a população da baixa renda, acabam muitas vezes encontrando disponibilidade de terrenos apenas em regiões afastadas e sem infraestrutura adequada. Isto é uma amostra da segregação da classe mais pobre influenciada pelo poder público. É possível afirmar que no caso da área conurbada de Florianópolis o PMCMV vem contribuindo para um processo de periferização da moradia destinada à população de baixa renda.

Segundo nosso estudo, os empreendimentos do PMCMV para a população de baixa e média renda tendem a promover a construção de novos núcleos habitacionais e o adensamento populacional de bairros periféricos e assim, valorizam outros terrenos vizinhos, aproveitando parte, ou toda a infraestrutura construída num projeto de habitação de interesse social.

Por outro lado, percebeu-se que existe uma grande porcentagem de empreendimentos do PMCMV que não estão sendo habitados e encontra-se para locação, o que corresponde uma falta

grave sobre o controle pós-ocupação e um aproveitamento particular injusto aplicado diretamente a um Programa de Interesse Social do Estado.

Que o PMCMV chegue às famílias que mais precisam é um desafio grande para as prefeituras, sendo o Cadastro Único, um fundamental instrumento de medição e identificação das famílias de baixa renda. O programa deveria ser trabalhado com maior importância para que essas famílias possam ser escolhidas de forma justa, priorizando o atendimento para quem mais necessita.

CAPÍTULO V

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa buscou analisar a eficácia e as repercussões sociais e espaciais da recente política habitacional brasileira tendo em conta que a ação do Estado se apresenta como resultado das relações e conflitos que se estabelecem no território urbano. Assim como também se pretendeu identificar os mecanismos socioespaciais e entender as dinâmicas urbanas e intraurbanas que estas políticas habitacionais geram, parte importante desta investigação.

Considera-se que dentre os acontecimentos mais importantes para a história da Habitação de Interesse Social e para a luta pela Reforma Urbana, foram a aprovação da Lei nº. 10.257/2001 que regulamenta o Estatuto da Cidade, assim como a criação do Ministério das Cidades, já que o Estatuto da Cidade instituiu instrumentos como as Zonas Especiais de Interesse Social para fins de regularização fundiária, entre outros. E o MCidades garantiu a integração de áreas institucionais com potencial para o enfrentamento em larga escala e de forma unificada dos problemas urbanos e do déficit habitacional para as camadas mais pobres da população.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), representa um avanço do Estado no atendimento ao déficit habitacional e é de grande importância e abrangência em questão de recursos e número de unidades. Até outubro do ano de 2013, o Programa tinha contratado 1.971.945 unidades habitacionais e no âmbito da habitação de interesse social brasileira representa 32,1% do total das construções de moradias do país (Portal de notícias do Ministério de Planejamento, 2013).

Mas por outro lado, as pesquisas apontam que a localização dos empreendimentos podem gerar ou consolidar processos de segregação socioespacial impulsionado pelo poder público que irá impactar a gestão urbana, mobilidade, manutenção e conservação das cidades, para as gerações futuras.

Os objetivos do PMCMV apontam a atender o déficit habitacional da população promovendo a construção de unidades habitacionais para famílias com três tipos de renda priorizando o atendimento a população mais carente. Por outro lado, e coincidindo

com Whitaker e Maricato, o Programa também surgiu com o objetivo de promover o movimento econômico das grandes empresas de construção civil em razão aos efeitos da crise econômica mundial do ano 2008.

Já que nesse ano 25 empresas do setor imobiliário se encontravam em dificuldades econômicas para cumprir com seus acionistas. “Seguramente o PMCMV, desenhado por uma parceria entre o governo federal e 11 dessas empresas, respondeu a essas dificuldades e garantiu a continuidade de um novo patamar de acumulação na produção imobiliária residencial no Brasil” (MARICATO 2012, p. 63).

Na Área Conurbada de Florianópolis o PMCMV tem registrado até fevereiro de 2014, 53 empreendimentos com 9094 unidades habitacionais em total com protagonismo na Faixa 2, para famílias que recebem até R\$ 3.275,00 mensais. Isto está em discrepância com os objetivos gerais do programa criado para atender prioritariamente a uma população carente que recebe de 0 até R\$ 1.600,00 mensais, onde se situa o maior déficit habitacional de todos os municípios. A quantidade de investimento para a Faixa 2 supera em muito as outras faixas, sendo que 83% de unidades habitacionais estão destinadas para essa faixa de renda, ultrapassando as metas programadas.

Segundo o PMHIS-Florianópolis (2012), estimava-se que o déficit habitacional quantitativo no município era de aproximadamente 7.842 domicílios para a faixa de menor renda. Desse déficit, 70% situava-se nos bairros localizados ao longo da ilha, e 29% na área central de Florianópolis. Observa-se que, mesmo evidenciando a existência deste déficit habitacional no município, não ocorreu nenhum contrato de empreendimentos do PMCMV para a população de menor renda dentro da ilha.

Além disso, segundo a pesquisa feita por INFOSOLO (2007), existem 61 assentamentos precários nos quais contém 13.100 moradias em Florianópolis” (Isso quer dizer que existe uma demanda de moradia para famílias que ganham abaixo de 3 salários mínimos), porém esta demanda não está sendo atendida.

Assim, durante o desenvolvimento do trabalho, buscou-se respostas para a pergunta: Por que existem poucas intervenções do PMCMV - Faixa 1 dentro do município de Florianópolis? Para tanto, se fez necessário, buscar nos municípios que compõem a Área Conurbada

questões que envolvem no espaço urbano e intraurbano e dados que pudessem fornecer elementos que explicassem suas dinâmicas socioespaciais.

Dessa forma, primeiramente foi estudado a história da dinâmica socioespacial de cada município e do todo intraurbano e se constatou que existiu um processo de ocupação desigual e uma marcada segregação socioespacial do território incentivada pelo poder público como as intervenções viárias que contribuíram para solidificar e delimitar as principais áreas residenciais e de lazer das camadas sociais de mais alta renda, estruturando a sua localização nas proximidades dos eixos da Via de Contorno Norte e nos balneários (SUGAI, 1994).

Outra constatação é que a ocupação territorial da população mais pobre desenvolveu-se principalmente nos municípios localizados na área continental como São José, Palhoça e Biguaçu, enquanto no município de Florianópolis existe um processo de especulação imobiliária muito grande onde a classe média se alia à elite. Segundo Sugai (2009), na década de 70 e início de 80 quando as migrações do campo para a cidade ocorriam em todo Brasil, a maior parte da população migrante que se dirigia à Capital Florianópolis em busca de trabalho, e acabava instalando-se na área continental, já que na área central da ilha os preços dos terrenos eram muito altos. Esta diferenciação marcou a rota da expansão para as camadas de baixa renda nos bairros do interior da área continental.

Por outro lado, a COHAB/SC teve intenções de atender o problema habitacional no final do século XX, onde destacamos que 3 dos 5 empreendimentos feitos no Município de Florianópolis na década de 80, encontram-se construídos, na área continental, e o restante dos empreendimentos que estão distribuídos nos outros municípios da área conurbada, sendo São José, o município com mais empreendimentos habitacionais construídos, contribuindo assim com a marcada segregação socioespacial da população pobre.

Nesse contexto, analisou-se a repercussão socioespacial das intervenções do PMCMV nos 4 municípios da área conurbada, sendo que só dois deles estão localizados na ilha de Florianópolis, perante 51 empreendimentos que se localizam nos municípios da área continental. Na espacialização dos empreendimentos na área de estudo, pode-se identificar uma dinâmica de concentração na área continental da conurbação.

Os empreendimentos se localizam afastados do centro urbano de Florianópolis formando grupos. O que demonstra que eles encontram-se seguindo esta linha morfológica segregativa já adotada por anos, sendo que 90% dos empreendimentos encontra-se localizado na área da influência da BR 101, existindo a possibilidade de surgir problemas de engarrafamento na sua passagem pelos núcleos urbanos municipais graças a uma nova carga veicular.

A respeito das tipologias arquitetônicas implantadas pelo PMCMV na área Conurbada, pode-se dizer que se distingue claramente uma tipologia de condomínio fechado onde os prédios são similares de acordo com as faixas de renda do público onde elas se orientam. Também se tomou em conta que existem muitos problemas relacionados à falta de infraestrutura urbana e social onde os empreendimentos estão instalados, com a má condição das vias, calçadas e ciclovias, falta de áreas de lazer como parques e praças, transporte público pouco frequente no setor do empreendimento, falta de segurança pública, e estas situações pioram em relação a distância do núcleo urbano do município.

Segundo o estudo, os empreendimentos do PMCMV localizados em áreas periféricas ou de expansão urbana, tendem a promover o desenvolvimento e o adensamento populacional de bairros desprovidos de infraestrutura urbana e valorizam outros terrenos vizinhos.

Por estas razões, os Planos Municipais de Habitação de Interesse Social e o papel das políticas habitacionais no desenvolvimento territorial são um fator muito importante, já que estes elementos trazem ferramentas para o controle e regulamentação do uso da terra. As Prefeituras Municipais devido a pressões ou estímulos acumulativos no tempo e com o intuito de captar recursos disponibilizados pelo Governo Federal para obras de desenvolvimento urbano e habitação, dirigem ações decisivas na cidade e seu território as quais tem grandes repercussões sociais.

A respeito das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), municípios como Florianópolis e São José apresentam um cadastro de Áreas Especiais de Interesse Social, o que representa um grande começo para o controle e uso do solo. Mas a dificuldade está quando se toma em conta que as AEIS não encontram-se bem definidas, faltando as alternativas legais para a designação delas em projetos de

HIS. Além disso, estas áreas são de propriedade privada ou pública, com problemas de inadequação fundiária e urbanística. Existem grandes dificuldades políticas, legais, burocráticas, etc. além de interesses privados que obstaculizam por em prática a lei de regulamentação das ZEIS.

No presente estudo de caso, analisou-se o conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri de Palhoça, pioneiro dos empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV e na sua classe, o único hoje habitado na área conurbada de Florianópolis. A respeito da origem das famílias, constatou-se nas entrevistas e nos registros históricos do CAD-Único que as famílias moravam no município de Palhoça no momento do cadastro, embora algumas pessoas tenham nascido fora do município ou do Estado, todas as famílias vem de distintos bairros de Palhoça.

Além disso, estudou-se que as dinâmicas intraurbanas que o empreendimento produz têm repercussões dentro do mesmo município de Palhoça já que se constatou que 78% dos moradores trabalham e estudam dentro do município e se deslocam em sua maioria de ônibus urbano, sendo este serviço muito demorado e ineficiente.

Por outro lado, para o 48% da população moradora vem sendo economicamente difícil se manter no conjunto, já que não se encontram em capacidade de efetivar os pagamentos da taxa de condomínio ou serviços básicos. Ademais, existe um grande desconforto dos moradores por problemas sociais de segurança e falta de bons costumes dentro do empreendimento.

Estes dados se consideram importantes para ajudarmos a entender em que sentido o PMCMV melhorou ou não a qualidade de vida dos beneficiários. Pode-se concluir neste caso que os beneficiários do Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri, de Palhoça, tiveram uma relação de melhora favorável entre sua moradia anterior e a atual.

Por outro lado, o Conjunto Habitacional Residencial Saudade de Biguaçu, destinado à população também da Faixa 1, está localizado numa área que, segundo a prefeitura de Biguaçu, é uma “Macro Zona Urbana consolidada”, mas segundo nossa análise, corresponde a uma área periférica com fortes características rurais já que ela não está dotada de equipamento urbano nem social. Encontram-se na referida área, somente terrenos destinados à agricultura e ao pastoreio de gado. Mesmo assim, a construtora Parceria contou com todo o apoio

da prefeitura para a realização do empreendimento habitacional na área assinalada, confirmando o grande interesse da prefeitura na urbanização do local com o projeto social do PMCMV. O que nos leva a concluir que o empreendimento Residencial Saudade faz parte de um processo de expansão urbana agressiva incentivada pelo município. Além de uma marcada segregação socioespacial da população mais carente, este empreendimento tende a promover o desenvolvimento e o adensamento populacional de um bairro periférico e assim, valoriza outros terrenos vizinhos promovendo incorporações convencionais futuras. Isto trará novos impactos, acentuando dinâmicas de segregação socioespacial que certamente envolve a gestão e a produção do espaço urbano e da habitação.

Então, segundo esta análise, na área conurbada de Florianópolis, o PMCMV tem dois tipos de intervenção para a Faixa 1: em Palhoça, o Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierre e, em Biguaçu, o Residencial Saudade. Estes empreendimentos se diferenciam pelas localizações na área onde eles estão inseridos. O primeiro foi construído numa área urbana com o mínimo de infraestrutura no entorno e o segundo está sendo construído numa área periférica, quase rural e sem nenhum equipamento urbano. Embora seja a mesma empresa a construtora da obra, são empreendimentos com características de localização diferentes o que nos leva a concluir que no processo de aquisição do terreno, as prefeituras influenciaram fortemente o investidor.

O que levou a construtora a desenvolver o projeto do conjunto habitacional Saudade nesta área tão distante? Como foi verificado, neste estudo, quanto menor for o valor destinado ao terreno, maior flexibilidade o empreendedor terá para adequar a infraestrutura e conseguir maiores ganhos. Então o preço da terra deverá ser igual o inferior ao valor de avaliação de mercado e a sua área edificável para que o número de apartamentos possíveis construídos atenda aos valores máximos dos imóveis. Neste processo de avaliação do investimento a infraestrutura urbana e social envolta do terreno e o entorno, não é determinante para a construtora, já que se a área em questão encontra-se definida como “área de expansão urbana”, mesmo não contando com equipamento social, a construtora poderá estar autorizada para a instalação do empreendimento nesta área.

Levando em consideração estas análises das características vinculadas as dinâmicas do PMCMV na Área Conurbada podemos responder a nossa pergunta inicial e podemos concluir que não existe presença do PMCMV - Faixa 1 dentro da ilha de Florianópolis pelos seguintes fatores:

- Os preços dos terrenos dentro do município ultrapassam os patamares econômicos do PMCMV, já que existe forte condicionante imobiliário, não só no centro urbano municipal, como também em qualquer outro bairro da Ilha;
- O território é fisicamente delimitado pelas bordas do mar e composto por 42% de áreas de preservação permanente. Essas condições aumentam o custo da terra em qualquer bairro e reduz significativamente as possibilidades de construção de habitação para a população de baixa renda;
- Ausência de estratégias e mecanismos territoriais que controlem os processos de especulação imobiliária e integrem os quatro municípios da área conurbada;
- A falta de uma política rígida que delimite novas Zonas Especiais de Interesse Social para a construção de moradia para a população de baixa renda;
- Não existem incentivos por parte do Estado ou dos municípios para que mais empresas construtoras trabalhem com projetos de habitação de interesse social.

Como vimos, o valor da terra é um condicionante fundamental para a escolha do terreno, no município de Florianópolis, por estas características o acesso a este bem é restrito para a população da baixa renda. Sendo assim, pode-se dizer que, na área de estudo, o PMCMV está agindo de forma decorrente da conjunção de interesses que regem o movimento e as trocas entre os diversos agentes presentes no processo socioespacial.

O PMCMV desta forma, têm se constituído muito mais como um resultado das ações das construtoras e incorporadoras individuais interessadas no lucro proporcionado pelo investimento, do que como uma iniciativa do Estado em resposta às gritantes carências habitacionais urbanas. Certamente o Programa PMCMV está incentivando a construção de moradias em grande escala, garantindo o acesso a moradia para amplos setores da população.

No entanto, são os grandes grupos do setor imobiliário e da construção civil que tomam a iniciativa dos empreendimentos com garantia de ganhos em escala, determinando a localização das moradias em periferias distantes, que irão gerar a curto prazo diversos problemas de mobilidade e de manutenção urbana, e problemas com a própria sustentabilidade do programa.

Como já se viu, os empreendimentos do PMCMV tendem a promover o desenvolvimento e o adensamento populacional de bairros periféricos nos municípios de Palhoça, São José e, em especial, em áreas semi-rurais de Biguaçu, e assim, valorizam outros terrenos ou glebas vizinhas, aproveitando parte ou toda a infraestrutura construída pelas prefeituras para o acesso ao empreendimento de habitação de interesse social, utilizando para uma incorporação convencional futura. A localização dos empreendimentos do PMCMV, portanto, vem contribuindo para um processo de periferização das moradias destinadas à Faixa 1, destinada à população de menor renda.

Os investimentos do PMCMV para a Faixa 2 ultrapassaram as metas programadas para o ano de 2013, e vem se reproduzindo em grande escala. No entanto, observou-se nas visitas de campo, que existe uma significativa porcentagem de unidades habitacionais que se encontram alugadas ou anunciadas para locação.

Evidencia-se, desta forma, que talvez exista um excedente de imóveis para uma classe social média, mesmo sendo apartamentos do PMCMV-Faixas 2, subsidiada pelo Estado em até R\$25 mil por família, ou então, a distância e a localização do empreendimento e a inviabilidade do morador de permanecer no condomínio. Isto demonstra uma falha grave sobre o controle pós-ocupação e também uma apropriação particular injusta e irregular de recursos públicos aplicados diretamente a um Programa de Interesse Social.

Finalmente, pode-se dizer que os estudos elaborados neste trabalho, contribuem no sentido de afirmar que no caso da área conurbada de Florianópolis a localização dos empreendimentos do PMCMV vem contribuindo para um processo de periferização da moradia destinada à população da Faixa 1 e Faixa 2.

Os resultados da pesquisa confirmam a reprodução de novos espaços de consumo e de acumulação vinculados indiretamente à produção da habitação de interesse social. A localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis vem

favorecendo a consolidação do processo segregativo, limitando o acesso à terra melhor localizada pela população mais pobre. Esta segregação socioespacial representa a expressão mais clara do processo de territorialização econômica e de apartação social fortemente presente na área conurbada de Florianópolis.

Como foram analisadas, as demandas relacionadas ao déficit habitacional na área de estudo, englobam não só a construção de moradia adequada, como também a localização dos empreendimentos, a criação de espaços públicos e a inserção de equipamento urbano, legislação própria e assessoramento técnico na construção de um ambiente coletivo que incentive a inclusão da população mais carente dentro de um espaço urbano consolidado.

Dessa forma, as contradições e conflitos se ampliam do direito a moradia, como unidade habitacional, ao direito de habitar, compreendido num sentido mais abrangente, que vai além das benfeitorias materiais. Traduz-se no reconhecimento e na preservação das identidades de vivências e lugares. Enfim, representam as novas necessidades para formas de sustentação de vida cotidiana, adequadamente confortáveis.

A realidade apresentada neste trabalho confirma a importância das ações públicas em relação à Habitação de Interesse Social, a Zonas Especiais de Interesse Social nos municípios, e do direito a uma moradia digna. Na área conurbada, faz-se necessário, uma política habitacional de ação efetiva e conjunta, que envolva discussão acerca das formas de expansão da cidade, da mobilidade urbana, da distribuição do emprego e das oportunidades de localização para moradia que determine as prioridades para a faixa de renda que mais necessita. Uma política pública, portanto, de promoção de equidade e justiça econômica e social que alcance os desfavorecidos e reduza a exclusão e a segregação.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABIKO, Alex. **Introdução à gestão habitacional**. São Paulo, EPUSP, 1995. Texto técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, TT/PCC/12.

ABIKO, Alex; ORNSTEIN, Sheila (Org.) **Inserção Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da Habitação de Interesse Social**. Coletânea Habitare, Vol. 1. FAUUSP, 2002.

ALVES, Pedro; BAENINGER, Rosana. **Região Metropolitana de Florianópolis: migração e dinâmica da expansão urbana**. Trabalho apresentado no XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais ABEP, MG Florianópolis, 2008.

ASCHER, François. **Los Nuevos Principios del Urbanismo**. Alianza Editora, Madrid, 2004.

BIALECKI, Karla. **Gestão Habitacional e configuração do espaço urbano, o caso da cidade de Curitiba**. Artigo publicado em revista Gesta, V. 2, n 3, PUCP. Curitiba 2006.

BID (Banco Interamericano de desarrollo) **Un espacio para el desarrollo. Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe** 2012.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação social no Brasil**. São Paulo 1998.

BONDUKI, Nabil. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**. São Paulo 2007

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação**. Cadernos MCidades Habitação. Brasília, DF, 2004.

BRASIL. **Estatuto da cidade**. Presidência da Republica, Brasília 2001. Disponível em:
http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm

BRASIL. Ministério das Cidades. **Manual de Instruções do Trabalho Social nos Programas e Ações do Ministério das Cidades**. Portaria nº 21, de 22 de janeiro de 2014. Brasília, DF, 2014.

CAMPOS, Édson Telê. **A Expansão Urbana na Região Metropolitana de Florianópolis e a Dinâmica da Indústria Da Construção Civil**. Tese de Doutorado, Programa de Pós-graduação em Geografia. UFSC. Florianópolis 2008.

CASTRO, Andre; SHIMBO, Ioshiaqui. **Uma reflexão sobre o padrão mínimo de moradia digna no meio urbano brasileiro – Estudo dos métodos de calculo da fundação Joao Pinheiro e da Fundação Seade**. Artigo publicado em Revista brasileira de estudos Urbanos Regionais. ANPUR, V.8, n.2, 2006.

CARDOSO, Adauto (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Observatório das Metrôpoles, Letra Capital. Rio de Janeiro 2013.

CARDOSO, Adauto; ARAGÃO, Themis. **Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil**. In CARDOSO, Adauto (Org.) O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Observatório das Metrôpoles, Letra Capital. Rio de Janeiro 2013.

CECCA - Centro de Estudos Cultura e Cidadania. **Uma Cidade Numa Ilha**. Relatoria sobre os problemas socioambientais da Ilha de Santa Catarina. Editora Insular, Florianópolis 1997.

COHAB/SC. **Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social**. Planejamento, Projeto e Consultorias S/S Ltda. Florianópolis 2012.

CORRÊA, Lobato. **Trajatórias Geográficas**. Bertrand. Rio de Janeiro, 1997.

CORRÊA, Lobato. **O Espaço Urbano**. 4ª Ed. São Paulo, Editora Ática, 2005.

CORRÊA, Lobato. **Perspectivas da urbanização Brasileira - Uma visão geográfica para o futuro próximo.** Artigo publicado no livro *As Cidades e a Urbanização no Brasil*; Pereira, Elson; Dias, Leila (Org.) Editora Insular Florianópolis, 2011.

CORRÊA, Lobato. **Segregação residencial: Classes sociais e espaço urbano.** Artigo publicado no livro *A Cidade Contemporânea, Segregação Espacial*. Editora Contexto, São Paulo 2013.

CORRÊA, Lobato. **Diferenciação Sócio-Espacial, Escala e Práticas Espaciais.** CIDADES, v. 4, n. 6 2007

DAVIS, Mike. **Planeta Favela.** Boitempo. São Paulo, 2006.

DOMINGOS, M.S. **Evolução sócio-econômica do município de São José / SC.** Dissertação de Mestrado em Geografia. CFCH/UFSC: 2002.

DOS SANTOS, Carlos. **O Uso do Solo e o Município.** Textos de Administração Municipal 2. Terceira Edição. IBAM. Rio de Janeiro 1990.

DOS SANTOS, Orlando; MONTANDON, Daniel (Orgs.). **Os Planos Diretores Municipais Pós Estatuto da Cidade: Balanço crítico e perspectivas.** Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia - Observatório das Metrôpoles. IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro, 2011.

ENGELS, Friedrich. **A questão da habitação.** São Paulo: Acadêmica, 1988.

FARIAS, Vilson Francisco de. **Palhoça: natureza, história e cultura.** Florianópolis: Editora do autor, 2004.

FARRET, Ricardo. **Paradigmas da estruturação do Espaço Residencial Intra-Urbano.** Projeto Ed., 1985.

FERNANDES, Ana; GORDILHO, Angela (Orgs.) **Habitação no Brasil: Reflexões, avaliação e propostas.** Habitar – FAUFBA PPGAU. Salvador Bahia 2004.

Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010**. -Disponível também em: <<http://www.fjp.mg.gov.br>> Belo Horizonte, 2013.

GAWRYSZEWSKI, Alberto. **Agonia de Morar, Urbanização e Habitação na cidade do Rio de Janeiro (DF) – 1945/50**. Editora Eduel. Rio de Janeiro 2012.

GONZALES, Suely. **A renda do Solo Urbano: Hipóteses de Explicação de seu Papel na Evolução da Cidade**. Artigo publicado no livro O espaço da Cidade – Contribuição à análise Urbana. São Paulo, 1990.

HARDOY Jorge E. **La Construcción de las Ciudades de América Latina a Irayes del tiempo**. In SOLANO Francisco de, Estudios sobre las ciudades Latino Americanas; Consejo Superior de investigaciones científicas. Madrid 1983.

INFOSOLO – Rede de Pesquisa Nacional. **Mercados informais de solo urbano nas cidades brasileiras e acesso dos pobres ao solo**. ANPUR, XII Encontro Nacional. ABRAMO, Pedro (Org.) SUGAI, Maria; PERES, Lino (Coordenadores). Belém do Pará 2007.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E INFORMÁTICA. **Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil, Volume 3**. Desenvolvimento Regional e Estruturação da Rede Urbana. IPEA, Dirur, CGPUR, IBGE, DGC, Degeo, UNICAMP, IE, Nesur. Brasília, 2002.

IPEA. **A Década Inclusiva (2001-2011): Desigualdade, Pobreza e Políticas de Renda**¹. Brasília, setembro de 2012.

IPEA. **Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro (PNAD 2007-2012)**. Brasília, novembro de 2013.

IPEA. **O Planejamento da Habitação de Interesse social no Brasil: Desafios e Perspectivas**. Brasília, outubro, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Editora UFMG. Belo Horizonte 2008.

LEFEBVRE, Henri. **O direito a Cidade**. Centauro, São Paulo 2008

LEMOS, André; PALACIOS, Marcos (org.) **As Janelas do Ciberespaço**. Editora Meridional. Porto Alegre, 2004

LONARDONI, Fernanda. **Aluguel, informalidade e pobreza: o acesso à moradia em Florianópolis**. Dissertação de Mestrado – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, UFSC, Florianópolis, 2007.

MARICATO, Ermínia. **Auto Construção, a Arquitetura possível**. São Paulo: Alfa Ômega 1982.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar. Do Milagre Brasileiro à Crise Econômica**. Rio de Janeiro: Voces, 1987.

MARICATO, Ermínia. **Meio Ambiente e Reforma Urbana**. Artigo publicado em Carta Maior. São Paulo, 1994.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: Ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades - Alternativas para a crise urbana**. Petrópolis RJ 2001.

MARICATO, Ermínia. O "**Minha Casa**" é um avanço, mas **segregação urbana fica intocada**. Artigo publicado em Carta Maior. São Paulo, 2009.

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. Editora Vozes. São Paulo 2012.

MARX, Karl; ENGELS Friedrich. **La ideologia Alemana**. Editorial Nuestra America. 2010

MELO, Marcus A. B. C. **Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação**. Revista Espaço e Debates, v. 24, 1988.

MELO, Marcus A. B. C. **Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e sistemas financeiros da habitação: Brasil em perspectiva comparada.** Espaço e Debates, n. 31, 1990.

Ministério das Cidades - Habitação. Portal eletrônico: http://www.cidades.gov.br/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=137&Itemid=55

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Estatuto da Cidade Comentado.** Autores vários. Aliança de Cidades, Secretaria Nacional de Programas Urbanos, Ministério das Cidades. São Paulo 2010.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação.** Secretaria Nacional de Habitação. Brasília 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social ZEIS de Vazios Urbanos.** Secretaria Nacional de Habitação. Brasília 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política nacional de Habitação.** Cadernos MCidades Habitação. Ministério das Cidades, Governo Federal. Brasília, Novembro 2004.

MINISTÉRIOS DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMBATE À FOME. **Manual de Gestão do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal,** Brasília, 2012.

MIRANDA, Rogelio. **Habitação Popular & Favelas em Biguaçu Florianópolis Palhoça e São José.** Florianópolis, 2001.

MOURA, Rosa; KLEINKE, Maria de Lourdes. **Espacialidades de Concentração na Rede Urbana da Região Sul.** Convênio entre o IPEA, o IBGE e o NESUR/UNICAMP, para o desenvolvimento do projeto Caracterização e Tendências da Rede Urbana do Brasil, o IPARDES. Curitiba, 2002.

PEREIRA, Elson. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Bombinhas/SC**. Artigo publicado no livro Planejamento Urbano no Brasil. Editora Argos. Chapeco, 2008.

PEREIRA, Elson; DIAS, Leila (Org.). **As Cidades e a Urbanização no Brasil, passado, presente e futuro**. Editora Insular, Florianópolis 2011.

PEREIRA, Fernando; PEREIRA Alice; SZUCS, Carolina; PEREZ, Lino; SILVEIRA, Luis (Org.) **Características da habitação de interesse social na Região de Florianópolis: Desenvolvimento de indicadores para melhoria do setor**. In: Coletânea Habitare – Inserção. Urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da habitação de Interesse Social. Vol. 1. FAUUSP, 2002.

PERES, Lino; LIMA, Renata. **Limites e Contradições da “Sustentabilidade” do projeto Chico Mendes/ Bid em Florianópolis: contribuição para uma política urbana e habitacional democrática**. In Habitação no Brasil: reflexões, avaliações e propostas. Fernandes e Gordilho (Org.) FAUFBA, Salvador, 2004.

PERUZZO, Maria Regina. **Avaliação Pós-Ocupacional Em Habitação De Interesse Social: Comportamento Da Satisfação Do Usuário Após Médio Período De Permanência**. Dissertação de Mestrado. Curso de Pós – Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis 2008.

PIMENTA, Luís; PIMENTA Margareth. **A Institucionalização da Precariedade: Estado de Habitação Popular no Aglomerado Urbano de Florianópolis**. Artigo publicado em Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona. Florianópolis 2005.

PREFEITURA DE BIGUAÇU. **Plano Local de Habitação de Interesse Social**. Latus consultoria e Pesquisa. Biguaçu 2011.

PREFEITURA DE BIGUAÇU. **Plano Diretor do Desenvolvimento Município de Biguaçu**. Latus Consultoria e Pesquisa. Biguaçu, 2009.

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS. **Plano Municipal de Habitacional de Interesse Social**. Veltrag. Florianópolis 2012. Disponível em : <http://www.pmf.sc.gov.br/entidades/habitacao/index.php?cms=plano+de+habitacao+de+interesse+social&menu=6>

PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS. **Plano Diretor Participativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis**. Versão 27/03/2012. Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov.br/sites/planodiretor/>

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ. **Plano Municipal de Habitacional de Interesse Social do Município de São José**. Iguatemi Consultoria e Serviços de Engenharia, São José 2011.

PRESIDENCIA DA REPUBLICA. **Estatuto da cidade**. Brasil, 2001.

POPINI, Nelson. **O Centro Histórico de Florianópolis, Espaço Público do Ritual**. Editora UFSC. Florianópolis, 1991.

RIBEIRO, Luiz Cesar. **Os desafios da reforma urbana nas metrópoles brasileiras**. IN:KLINK, Jeroen (org.) Governanças das Metrópoles: Conceitos, experiências e perspectivas. São Paulo, 2010.

ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei – Legislação, política Urbana e Territórios na cidade de São Paulo**. FAESP Estudio Nobel. São Paulo, 2007.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, A. K. **Direito à moradia ou salvação do setor?** Artigo publicado na Folha de São Paulo, p. A3 - A3, São Paulo, 14 março 2009.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo, Hucitec, 1993.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo, Hucitec, 1996.

SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea**. Editora Contexto. São Paulo, 2009.

SINGER, Paul. **O uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo 1979.

SIQUEIRA, Maria. **Habitação popular: a materialização da casa própria no Brasil.** Artigo publicado na revista Dimensões Vol. 21 UFES, Espírito Santo 2008.

SMOLKA, Martim – **Regularização da Ocupação do Solo Urbano: A solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução.** in ABRAMO, Pedro (org) : “A cidade da informalidade: o desafio das cidades latinoamericanas” Rio de Janeiro: Sette Letras/FAPERJ 2003.

SOUZA, Marcelo. **A prisão e a Ágora: Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades.** Editora Bertrand Brasil. Rio de Janeiro 2006.

SOUZA, Marcelo. **Mudar a cidade: Uma introdução crítica ao Planejamento e à gestão urbanos.** Bertrand Brasil. Rio de Janeiro 2003.

SPOSITO, Maria E. **Segregação Socioespacial e Centralidade Urbana.** Artigo publicado no livro A Cidade Contemporânea, Segregação Espacial Editora Contexto. São Paulo, 2013.

SUGAI, Maria Inês. **As Intervenções viárias e as transformações do espaço urbano. A via de contorno Norte-Ilha.** Dissertação de Mestrado. São Paulo 1994.

SUGAI, Maria Inês. **Segregação Silenciosa: investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis.** Tese de Doutorado. São Paulo, 2002

SUGAI, Maria Inês; SOUZA, Jéssica Pinto de. **Um Plano Modernista para Florianópolis.** Artigo, Florianópolis 2009

SUGAI, Maria Inês. **Há Favelas e pobreza na Ilha da Magia?** Artigo publicado no livro Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre, 2009.

SUGAI, Maria Inês. **Os Investimentos Públicos e a dinâmica sócio-espacial na produção da segregação urbana.** X Encontro Nacional AMPUR. 2009

TARDIN, Raquel. **Espaços Livres: Sistema e Projeto Territorial.** Editora 7 Letras. Rio de Janeiro 2008.

TONELLA, Celene. **Dois décadas de ocupações urbanas em Curitiba. Quais são as opções de moradia para os trabalhadores pobres, afinal?** Artigo publicado em Cad. Metrop., v. 12, n. 23, São Paulo, 2010.

VASCONCELOS, Pedro; CORRÊA, Roberto; PINTAUDI, Silvana (Org.) **A Cidade Contemporânea, Segregação Espacial.** Editora Contexto, São Paulo 2013.

VASCONCELOS, Pedro. **Contribuições para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades.** Artigo publicado no livro A Cidade Contemporânea, Segregação Espacial. Editora Contexto, São Paulo 2013.

VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: Memória Urbana.** Florianópolis: Editora da UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil (2da. Ed.)** Estúdio Novel. São Paulo, 2001.

VILLAÇA, Flavio. **O que todo cidadão precisa saber sobre Habitação.** Livro, São Paulo, Global Editora, 1986. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>

VILLAÇA, Flavio. **Reflexões sobre as cidades Brasileiras.** Studio Novel, São Paulo 2012.

VILLAVERDE, Alberto E. **A Problemática Ambiental no Município de Palhoça (SC):Desenvolvimento Urbano Sustentável.** Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental) – Curso de Pós – Graduação em Engenharia Ambiental, Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis 1996.

WHITAKER, João (Coord.) **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano.** LabHab - FAUUSP. São Paulo 2012.

YUJNOVSKY, Oscar. **La estructura interna de la ciudad: El caso latino-americano.** Buenos Aires: SIAP, 1971.

7. ANEXOS

Questionário Dinâmicas Urbanas, aplicado as famílias do conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri:



QUESTIONARIO DINÂMICAS URBANAS
DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA



Esta pesquisa é parte do trabalho de mestrado de MARGAUX HILDEBRANDT e seu objetivo é obter dados que permitam conhecer academicamente a moradia do Programa Minha Casa Minha Vida. Sua participação é voluntária, mas muito importante para que os resultados sejam de boa qualidade. Todas as informações individuais prestadas para esta pesquisa têm caráter confidencial e só serão utilizadas para fins acadêmicos e estatísticos.

QUESTIONARIO N°

--	--	--

**Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierri
Palhoça SC**

Nome Entrevistador:

--

Data

--

Dados do Entrevistado:

Nome(s):

Sobre Nomes:

N° de Bloco

N° de Apartamento

--

--

O apartamento onde você mora é :

Próprio

Alugado

Cedido

Outro: _____

1. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS E SOCIOECONÔMICA

1.1 O entrevistado(a) é:

1- Chefe de Família

2- Membro da Família

Quem: _____

1.2 Situação Conjugal

1- Casado

2 - Solteiro

3 - União Conjugal

4- Divorciado

5- Viúvo

1.3 Sua idade? _____

1.4 Onde morava antes de MCMV?

Cidade: _____

Estado: _____

1.5 Em que cidade e estado nasceu?

Cidade: _____

Estado: _____

1.6 Há quanto tempo mora neste município?

1.6 Nível de escolaridade

1- Sem Instrução

2- 1° a 4° Serie do ensino Fundamental

3- 5° a 8° Serie do ensino Fundamental

4- 1° a 3° ano do ensino Médio

5- Superior incompleto

6- Superior completo

7- Pós-graduação

1.9 Exerce algum trabalho remunerado?

1- Não: Desempregado

Aposentado

Outro: _____

Há quanto tempo esta desempregado?

1- Sim: 1- Trabalha com carteira assinada

2- Trabalha sem carteira assinada

3- Trabalha por conta própria

4- Trabalha esporadicamente

1.10 Dedica quantas horas por semana ao trabalho?

1.11 Recebe ajuda de algum programa social?
(Como o Bolsa Família?)

1.12 Qual sua renda pessoal mensal? R \$

1.13 Quantas pessoas na família contribuem para
a renda domiciliar?

Quem	Mensal R\$

1.14 Renda domiciliar
mensal total R \$ _____

1.15 Ainda se encontra pagando o financiamento
do apartamento MCMV?

1.- Sim

2.- Não Quanto? _____

2. MOBILIDADE E COTIDIANO

2.1 Quantos dias na semana você trabalha?

2.2 Local do(s) trabalho(s) (cidade/bairro):

2.3 Distância aproximada de casa (Km):
(Calcular depois)

2.4 Todos os membros da família que se deslocam para trabalhar ou estudar fora?

Quem	Idade	Tempo	bairro, cidade

2.5 Qual o meio de transporte utilizado:

Membro 1

- Vai a pé
- Ônibus
- Vans/lotação
- Automóvel próprio
- Motocicleta
- Bicicleta
- Outro: _____

Membro 2

- Vai a pé
- Ônibus
- Vans/lotação
- Automóvel próprio
- Motocicleta
- Bicicleta
- Outro: _____

Membro 3

- Vai a pé
- Ônibus
- Vans/lotação
- Automóvel próprio
- Motocicleta
- Bicicleta
- Outro: _____

Membro 4

- Vai a pé
- Ônibus
- Vans/lotação
- Automóvel próprio
- Motocicleta
- Bicicleta
- Outro: _____

Membro 5

- Vai a pé
- Ônibus
- Vans/lotação
- Automóvel próprio
- Motocicleta
- Bicicleta
- Outro: _____

Membro 6

- Vai a pé
- Ônibus
- Vans/lotação
- Automóvel próprio
- Motocicleta
- Bicicleta
- Outro: _____

2.6 Onde moram os demais familiares?

- Na comunidade
- No mesmo imóvel
- Outra Comunidade
- Outro bairro Qual? _____
- Outra cidade

2.7 No seu tempo livre, qual é sua atividade preferida?

- Visitar amigos/ parentes Bairro: _____
- Lazer ao ar livre Bairro: _____
- Atividades esportivas Bairro: _____
- Atividades religiosas Bairro: _____
- Frequentar bares e fes Bairro: _____
- Ficar em casa
- Outros: _____

2.8 Participa de alguma atividade religiosa ou grupo cultural?

- Não
- Sim:

Onde participa:

- Perto de casa
- No Bairro
- Outro Bairro
- Outro

Com que frequência?

- Diária
- Semanal
- Quinzenal
- Mensal

2.9 Você se envolve nas atividades da associação dos moradores?
(Escolha de líderes, reuniões)

- Sim
 - Não
- Por que? _____

2.10 Você tem amizade com os vizinhos?

Pode contar com eles se precisar ?

- Sim
- Não

2.11 Onde faz as compras diárias?
(Pão, Leite, etc.)

- Na comunidade
- No Bairro
- Outro Bairro

3. CARACTERÍSTICAS DO DOMICÍLIO HABITADO

3.1 Apartamento é próprio

3.1.1 Esta satisfeito com a qualidade do apartamento?

Sim
 Não Por que? _____

3.1.2 Diria que está:

Muito bom
 Bom Ruim
 Regular Muito ruim

3.1.3 O que mudaria no seu apartamento?

3.1.4 Esta satisfeito com a qualidade do prédio?

Sim
 Não Por que? _____

3.1.5 Esta satisfeito com a qualidade do Conjunto Habitacional?

Sim
 Não Por que? _____

3.1.6 Quanto tempo demorou para que o PMCMV faça entregue das chaves do apartamento?

3.2 Apartamento é cedido

3.2.1 Quem cedeu para você o apartamento?

Familiar
 Amigo
 Outro: Quem? _____

3.2.2 Que tipo de acordo você tem com o proprietário?

3.3.5 Você paga algum serviço?

(Condomínio, água, luz etc.)
 Não
 Sim, Qual? _____

3.2.3. Por quanto tempo o imóvel foi cedido

Meses Anos Ilimitado

3.3 Apartamento é alugado

3.3.1 Qual foi a data de entrada no apartamento?

3.3.2 Quem é o locador (proprietário do imóvel)?

Empresa imobiliária
 Familiar
 Morador do condomínio
 Morador de uma comunidade informal
 Morador do Bairro do entorno
 Morador de outra cidade
 Não sabe

3.3.3 Como obteve a informação sobre o aluguel deste domicílio?

Jornal
 Porta a porta
 Amigos/Parentes
 Associação de moradores
 Placa
 Estabelecimento comercial na região
 Outro: _____

3.3.4 Tipo de contrato: 3.3.5 Duração do contrato:

Acordo verbal Meses
 Assinou contrato Anos
 Outro: Ilimitado

3.3.6 Tem algum serviço incluído no aluguel? (Condomínio, água, luz etc.)

Não
 Sim Qual? _____

3.3.7 Você tem uma boa relação com o locador?

Sim
 Não
 Não tem contato

3.3.8 O proprietário faz manutenção do imóvel?

Sim
 Não

3.3.9 Você sabe quantos imóveis o locador tem além deste?

No condomínio _____
 Em outros condomínios _____
 Não Sabe