

# HABITAÇÃO COMO INDICADOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO

# 01

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO - SEMESTRE 2005/1

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

ACADÊMICA: YUZI ANAÍ ZANARDO

ORIENTADOR: PAULO RIZZO

## Introdução

Este trabalho pretende mostrar que a habitação deve ser tratada não apenas como mais um fato urbano. Visto que o crescimento capitalista desencadeia um processo que leva a um aumento do crescimento urbano e, conseqüentemente, a um aumento no número de habitações, a moradia passa a ser, no contexto da cidade, um dos elementos essenciais da reprodução da força de trabalho. Ela segue os movimentos de concentração, dispersão e distribuição dos trabalhadores no espaço.

Atualmente as políticas públicas de habitação restringem-se apenas a dar soluções pontuais à escassez no número de moradias para baixa renda. O que se pretende mostrar é que as **políticas públicas** de habitação devem estar vinculadas ao **desenvolvimento urbano** e devem ser consideradas como base para o **planejamento urbano**. Desse modo deve ser encarada como fato urbano de maior relevância no contexto da cidade, pois é a habitação o vetor de indução não apenas do crescimento e da expansão urbana, mas também, o **indicador** do **desenvolvimento social** da cidade.

## Contextualização da problemática habitacional

A tradição dos municípios no trato das questões habitacionais é pequena, principalmente se a considerarmos como planejado, contínuo e instirio, a atuação dos municípios por ações pontuais, desarticuladas e identificadas den-

**“A cidade de Florianópolis deve consolidar uma política habitacional vinculada ao desenvolvimento urbano e ao planejamento urbano.”**

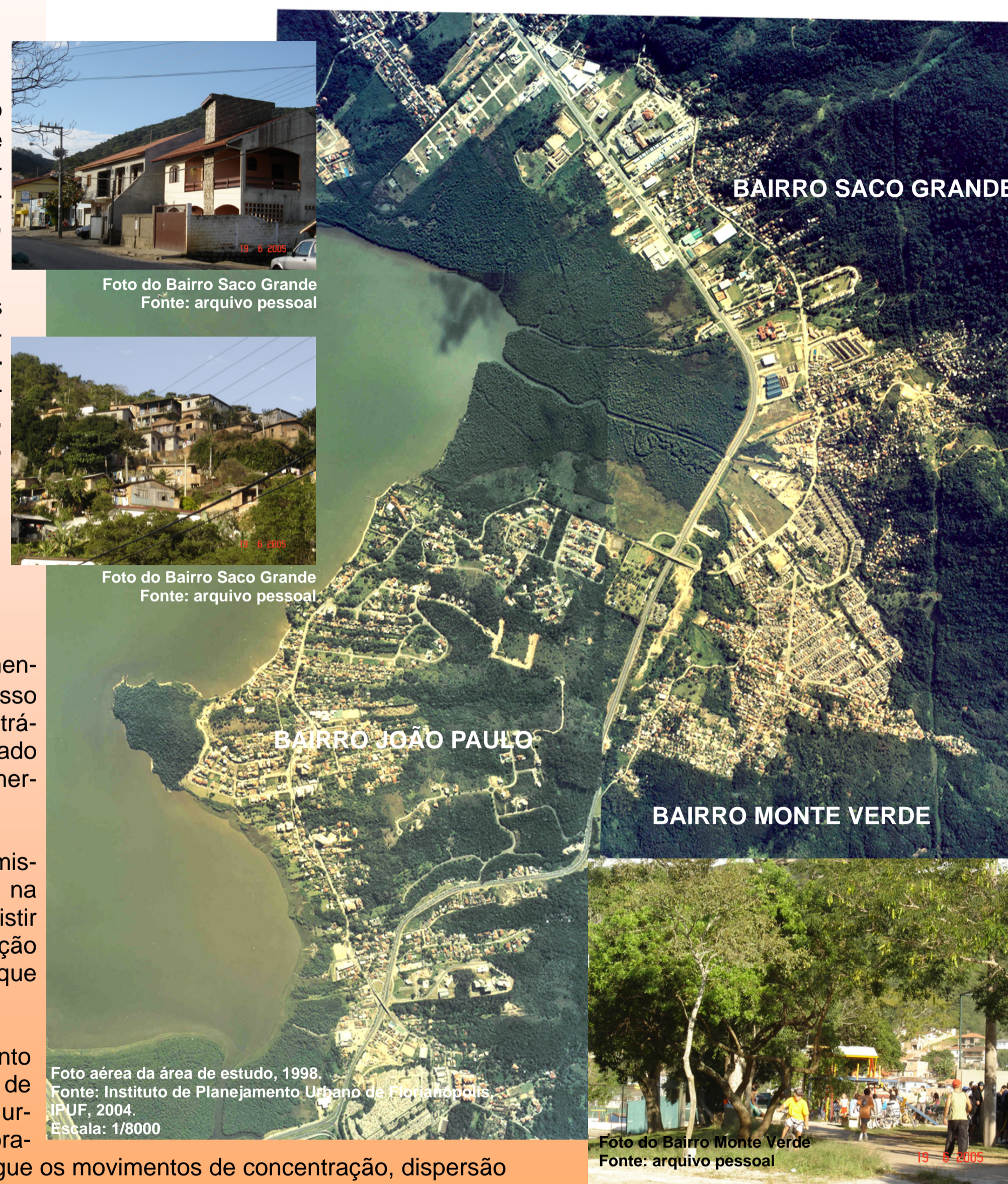
Embora o processo da para o desenvolvimento prática esta mesma sociedade sem crise de moradia. Ela necessária e não pode ser eliminada. Isso é uma conseqüência do processo capitalista que transforma a moradia em **mercadoria**. (ENGELS. 1979).

As penúrias na moradia, a partir da Revolução Industrial, são resultado de um aumento brusco da **concentração urbana**. O efeito do aumento da taxa de crescimento capitalista de uma cidade desencadeia um processo em série que leva a um aumento do crescimento urbano, um aumento na concentração de pessoas e um aumento na crise da moradia. A moradia é também um dos elementos essenciais da reprodução da **força de trabalho**. Ela segue os movimentos de concentração, dispersão e distribuição dos trabalhadores no espaço e, em épocas de crise, torna-se um ponto de estrangulamento no processo de produção.

Além de sua escassez global, a moradia é um bem diferenciado, que apresenta toda uma gama de características no que concerne à sua qualidade, sua forma e seu status institucional, que determina os papeis, os níveis e as filiações simbólicas de seus ocupantes. A problemática **sociológica** da moradia deve centralizar-se na análise do processo de um certo bem durável, na sua diversidade de qualidades, de formas, de status e em relação ao mercado e, conseqüentemente, ao conjunto social no qual ele se insere (CASTELS, 1969).

## Objetivos do Estudo

O que se pretende é criar e aplicar uma metodologia de indicadores baseados nos conceitos de indicadores intra-urbanos e indicadores desagregados (Koga, 2003), porém, formulada a partir da habitação. Esta metodologia pretende servir como elemento de leitura da cidade de modo a conhecer os espaços intra-urbanos, suas diferenças físicas e sociais para melhor compreender sua dinâmica e seu processo e poder contribuir para uma nova forma de pensar o planejamento urbano e a cidade.



## A reprodução da problemática em Florianópolis

Em Florianópolis, o que se observa é a reprodução do problema com dois outros agravantes: os **limites territoriais e geográficos** que fazem a cidade ter algumas características em relação à expansão territorial e à valorização fundiária e à **especulação** decorrente do potencial turístico da cidade. O que aqui se observa, é claramente um crescimento da cidade baseado em mudanças constantes no valor de uso do solo, **desvinculado** de um planejamento urbano melhor fundamentado, resultando em uma série de políticas públicas desarticuladas entre si e com freqüentes mudanças no valor de troca do solo. Quando se fala em políticas públicas habitacionais o caso é ainda mais grave, pois a questão não é colocada como base para o planejamento e o Plano Diretor trata a questão simplesmente dentro da ótica do zoneamento e não como uma ferramenta para o planejamento e o desenvolvimento da cidade. Os imóveis são extremamente valorizados, expressando o forte poder do mercado imobiliário na cidade, há inúmeras habitações ociosas durante boa parte do ano, exploradas pelo turismo de veraneio, existência de um déficit crescente de habitações populares para baixa renda, visto que a taxa de crescimento das favelas na cidade chega a 8% ao ano, num total de 68000 habitantes (MIRANDA, 2004) e também, o crescimento de loteamentos ilegais e invasões em áreas de preservação devidos sobretudo ao alto valor do solo urbano e ao aumento populacional, que segundo estimativa do IBGE, saltou de 270.000 habitantes no ano de 2000 para 400.000 habitantes no ano de 2005.

Assim, o que se observa são dois extremos de produção de habitações na cidade. O primeiro deles caracterizando a falta de políticas de habitação popular. Estas atuam de forma pontual, são de caráter emergencial, de forma a atender às demandas crescentes e que trata a questão habitacional de forma quantitativa e não de forma qualitativa, responsável pela construção exaustiva de habitações em série. O segundo extremo é expresso pela compra de grandes faixas de terras para viabilizar grandes empreendimentos para o mercado de alta renda, responsável pela criação de grandes áreas homogêneas na cidade. Em **ambos os casos**, o que se observa é uma desconfiguração formal e uma desumanização da cidade, pois fica claro o processo de exclusão social, de segregação sócio-espacial.

## Justificativa da escolha da área

A escolha dos bairros **Saco Grande, João Paulo e Monte Verde** foi resultado do processo de desenvolvimento do objeto de estudo. Pôde-se perceber o quanto a área é significativa para o estudo aqui apresentado, devido à sua grande diversidade social, tipológica, morfológica, ambiental e uso e ocupação do solo, serve como representação de toda a cidade.

Pertencente ao Distrito Sede, os bairros estão localizados no Centro Oeste da Ilha de Santa Catarina. A região onde se localizam os bairros é um exemplo claro de crescimento e ocupação desordenada, tanto por parte das políticas habitacionais do Governo Federal nos anos 70, como da sociedade de um modo geral. A partir daquela década a região passou por um intenso processo de crescimento urbano, relacionado principalmente à expansão urbana verificada em Florianópolis. As chácaras existentes foram loteadas com função urbana. Na década de 80, muitas pedreiras foram abandonadas e posteriormente ocupadas principalmente pela população de baixa renda. Recentemente a região sofre um outro processo resultante da especulação imobiliária, a construção de casas de alto padrão, sedes administrativas de empresas e prédios residenciais.

## Metodologia do trabalho

1. **Referencial teórico conceitual** sobre o tema do trabalho;
2. **Estudos de caso comparativo** entre diferentes experiências de metodologias de indicadores realizadas no Brasil;
3. **Definição da escolha da área** para realização do diagnóstico e aplicação do método;
4. **Aplicação dos conceitos** de indicadores intra-urbanos e desagregados para a análise comparativa entre os bairros estudados;
5. **Definição dos indicadores**. A definição dos indicadores teve como objetivo servir como elementos de leitura da área de estudo, da dinâmica urbana e para a avaliação de desenvolvimento urbano;
6. **Realização de um diagnóstico** na área de estudo a partir dos indicadores;
7. **Avaliação dos resultados do diagnóstico** considerando as legislações pertinentes.