

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA  
CENTRO DE CIÊNCIAS NATURAIS E EXATAS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA E  
GEOCIÊNCIAS**

**ANÁLISE DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM  
SANTA MARIA: O CASO DO CONJUNTO  
HABITACIONAL TANCREDO NEVES**

**DISSERTAÇÃO DE MESTRADO**

**Graziela Rossatto Rubin**

**Santa Maria, RS, Brasil  
2013**

**ANÁLISE DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM SANTA  
MARIA: O CASO DO CONJUNTO HABITACIONAL  
TANCREDO NEVES**

**Graziela Rossatto Rubin**

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Geografia e Geociências, Área de Concentração em Produção do Espaço e Dinâmica Regional, da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do grau de **Mestre em Geografia.**

**Orientadora: Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Sandra Ana Bolfe**  
**Co-orientador: Prof. Dr. Luiz Fernando Silva Mello**

**Santa Maria, RS, Brasil**  
**2013**

**Universidade Federal de Santa Maria  
Centro de Ciências Naturais e Exatas  
Programa de Pós-Graduação em Geografia e Geociências**

**A Comissão Examinadora, abaixo assinada,  
aprova a Dissertação de Mestrado**

**ANÁLISE DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM SANTA MARIA: O  
CASO DO CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES**

elaborada por  
**Graziela Rossatto Rubin**

como requisito parcial para obtenção do grau de  
**Mestre em Geografia**

**COMISSÃO EXAMINADORA:**

**Sandra Ana Bolfe, Dra.**  
(Presidente/ Orientadora)

**Luiz Fernando da Silva Mello, Dr.**  
(Coorientador)

**Gilda Maria Cabral Benaduce, Dra. (UFMS)**

**Heleniza Ávila Campos, Dra. (UFRGS)**

Santa Maria, 05 de março de 2013.

## **AGRADECIMENTO**

Primeiramente, agradeço a Deus, pela vida e pelas oportunidades recebidas.

À Universidade Federal de Santa Maria e ao Programa de Pós-Graduação em Geografia e Geociências.

Aos professores do Programa, pelo conhecimento adquirido, e à Coordenação, especialmente à Liliane e ao César, que sempre estiveram a disposição para me auxiliar.

Agradeço à minha orientadora, Prof<sup>a</sup> Sandra Ana Bolfe, pela disposição e auxílio durante a elaboração desse trabalho.

Ao meu coorientador, Prof. Luiz Fernando Silva Mello, por aceitar o desafio de me orientar, pelo apoio, dedicação, disposição e importantes orientações e colocações para o melhor resultado desse trabalho.

À minha família, meu porto seguro, que sempre me apoiou e investiu em minhas escolhas.

Ao meu namorado, Lucas, pela compreensão, carinho e apoio incansável na realização desse trabalho.

Aos meus amigos, pelo incentivo e apoio nessa trajetória. À Cris, que se dispôs a ler e auxiliar na correção do trabalho. À Pri, que me auxiliou no trabalho de campo e sempre estava presente quando as dúvidas surgiam. Ao Prof. Hugo pelo auxílio e disposição e à colega Claudia pelo auxílio no trabalho de campo.

Enfim, a todos que de alguma maneira me auxiliaram e apoiaram na elaboração desse trabalho, meu muito obrigada.

## **RESUMO**

Dissertação de Mestrado  
Programa de Pós-Graduação em Geografia e Geociências  
Universidade Federal de Santa Maria

### **ANÁLISE DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM SANTA MARIA: O CASO DO CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES**

**AUTORA: GRAZIELA ROSSATTO RUBIN**

**ORIENTADORA: SANDRA ANA BOLFE**

**CO-ORIENTADOR: LUIZ FERNANDO SILVA MELLO**

**Data e Local da Defesa: 05/03/2013, Prédio 17 Sala 1006, UFSM**

O presente trabalho investiga a problemática habitacional no espaço urbano do município de Santa Maria - RS, mais especificamente, analisa como ocorreu a conformação e implantação do conjunto habitacional Tancredo Neves, localizado na porção oeste da cidade. Esse conjunto foi o maior empreendimento realizado na cidade pela Companhia Habitacional do Rio Grande do Sul (COHAB – RS), juntamente com o Banco Nacional de Habitação (BNH), sendo este o órgão financiador. Para a interpretação e compreensão do processo de produção habitacional na Tancredo Neves foi realizado um resgate histórico e bibliográfico da situação habitacional no país, no Estado e no município. Também foi feito um trabalho de campo com a realização de entrevistas com os moradores e foram coletados dados relacionados ao conjunto habitacional e seus moradores. Dentro do município, foi escolhida uma área pouco povoada para abrigar o conjunto habitacional localizado a 10 Km do centro da cidade. Assim, a área do conjunto, que era uma propriedade rural, foi desapropriada para a implantação do mesmo. O Conjunto Habitacional Tancredo Neves era constituído, inicialmente, por 3184 habitações, sendo 2608 casas em terrenos isolados e 36 edifícios com 16 apartamentos em cada unidade. Desde o princípio foi prevista a rede de abastecimento de água e esgoto no local, bem como áreas de lazer, institucional e de comércio. Desde sua implantação, a COHAB Tancredo Neves vem transformando sua forma e funções, com comércio fortalecido e oferta de serviços à população residente. Muitos moradores trabalham no próprio bairro, pois as oportunidades de emprego têm crescido consideravelmente. O conjunto pertence ao Bairro Tancredo Neves (com população de 11500 habitantes), juntamente com o Loteamento Piratini, a Vila Canaã e uma grande área que possui características bem marcantes de propriedades rurais. Muitas transformações ocorreram no local sendo as mais visíveis as relativas à utilização do solo e à morfologia das habitações, pois, conforme a necessidade dos moradores, as habitações foram modificadas em tamanho e função. Isso é observado no número de estabelecimentos comerciais encontrados no local, que é significativamente maior do que o previsto inicialmente, e na ocupação de alguns terrenos, os quais se encontram ocupados em sua quase totalidade. Assim, a investigação refuta a ideia inicial do local ser precário de algum tipo de infraestrutura, porém, o que se percebeu é que as pessoas encontram-se satisfeitas na COHAB Tancredo Neves e muitas delas nem pensam em mudar-se para outros bairros ou mesmo para o centro da cidade.

**Palavras – Chave:** COHAB Tancredo Neves, Conjunto Habitacional, transformações.

## ABSTRACT

Master Course Dissertation  
Professional Graduation Program in Cultural Heritage  
Universidade Federal de Santa Maria

### **ANÁLISE DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM SANTA MARIA: O CASO DO CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES**

AUTHOR: GRAZIELA ROSSATTO RUBIN

ADVISER: SANDRA ANA BOLFE

CO-ADVISER: LUIZ FERNANDO SILVA MELLO

Defense Place and Date: 05/03/2013, Building 17 Room 1006, UFSM

This dissertation aims to discuss the housing problem in the urban space of Santa Maria, specifically to analyze how the conformation and the implantation of Tancredo Neves housing complex happened. This complex was the biggest enterprise built in this city by *Companhia Habitacional do Rio Grande do Sul* (COHAB – RS), together with *Banco Nacional de Habitação* (BNH) as the funding body. To understand the housing production process in Tancredo Neves neighborhood, we have done a historical and bibliographic review of housing in Brazil, in Rio Grande do Sul and in Santa Maria. We have also performed a field work with interviews and data collection related to this housing complex and its dwellers. Originally the area of this complex was a rural area that was misappropriated to build this complex. It is located 10 km from downtown and when it was built it was a sparsely populated area. Tancredo Neves housing complex was originally composed of 3184 dwellings, being 2608 houses in individual grounds and 36 buildings with 16 apartments each. Since the beginning, water and sewer supply network and recreation, institutional and commercial areas were provided. Since it was built, a lot of changes occurred in Tancredo Neves and, nowadays, this place is quite prosperous and developed, with *strong trading* and job offers to local population. Furthermore, a lot of dwellers work at this neighborhood because job offers have grown. At the present, this complex belongs to Tancredo Neves neighborhood (with approximately 11500 inhabitants) together with Piratini allotment, *Vila Canaã* and a big area with striking features of rural properties. Changes occurred there, and some important are land-use and housing morphology due to dwellers needs, such as bigger houses and more commercial places. The number of these commercial places and the size of the houses are bigger than it was previously predicted. We can observe this in the terrains, which are almost totally occupied. Thus, the most surprising result was that the initial idea that the place was needy of infrastructure was wrong, because with this research we can see that Tancredo Neves dwellers are very satisfied living there and many people do not even think about moving to other neighborhoods or downtown.

**Keywords:** COHAB Tancredo Neves, housing complex, changes.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Mapa do Rio Grande do Sul com a localização do município de Santa Maria .....	14
Figura 2 – Mapa da divisão urbana de Santa Maria .....	16
Figura 2.1.1 – Vila Operária da Gamboa, 1933 – Rio de Janeiro .....	32
Figura 2.2.1 – Conjunto Pedregulho – Rio de Janeiro .....	36
Figura 2.2.2 – Edifício Japurá – São Paulo .....	37
Figura 2.2.3 – Vila do IAPI – Porto Alegre, RS .....	37
Figura 2.5.1 – Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães – Guarulhos, SP .....	44
Figura 2.5.2 – No canto inferior-esquerdo, o bairro Tancredo Neves e à direita parte do Distrito Industrial, seguido pela COHAB Santa Marta - 2008 .....	44
Figura 4.1.1 – Planta da Vila de Santa Maria .....	61
Figura 4.1.2 – Vila Belga antiga e atual .....	62
Figura 4.1.3 – Mapa de Santa Maria (1966 - 1975) .....	65
Figura 4.1.4 – COHAB Fernando Ferrari ao fundo – 1983 .....	67
Figura 4.1.5 – Cohab Tancredo Neves, metade da década de 1980 .....	68
Figura 4.1.6 – Mapa cidade de Santa Maria – RS, situando as COHABs Tancredo Neves, Santa Marta e Fernando Ferrari, o Distrito Industrial, a Base Aérea e a UFSM.....	69
Figura 4.2.1 – Localização dos conjuntos habitacionais realizados pelo BNH de 1964 – 1985 em Santa Maria – RS .....	71
Figura 4.3.1 – Em primeiro plano, no Bairro Urlândia, destacam-se os blocos residenciais do PAR Noel Guarany (2006) e Novo Tempo (2006) No centro da foto, os blocos residenciais do PAR Luiz Bavaresco (2004) e Vento Norte (2006) – 2008 .....	73
Figura 5.1.1 – Mapa de delimitação do Bairro COHAB Passo do Ferreira, segundo lei nº 2770/80.....	76
Figura 5.2.1 – Mapa do bairro Tancredo Neves com a definição das áreas do projeto original e da configuração atual (2012).....	80
Figura 5.3.1 – Mapa das Áreas Especiais Naturais (Anexo 12 LOUS – Santa Maria).....	82
Figura 5.3.2 – Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município (Anexo 09 LUOS Santa Maria).....	83
Figura 5.3.3 – Mapa topográfico do Bairro Tancredo Neves .....	84
Figura 5.3.4 – Cohab Tancredo Neves – Ano de 2008 .....	85
Figura 5.4.1 – Mapa com a definição dos setores censitários do Censo 2010 no Bairro Tancredo Neves.....	86
Figura 5.5.1 – Mapa de setorização das áreas de abastecimento de água do bairro Tancredo Neves .....	104
Figura 5.5.2 – Mapa de setorização da rede de esgoto no bairro Tancredo Neves .....	105
Figura 5.6.1 – Mapa da COHAB Tancredo Neves com os raios de abrangência dos equipamentos Públicos .....	109
Figura 5.6.2 – Colégio Estadual Tancredo Neves – Vista do pátio interno .....	110
Figura 5.6.3 – Escola Básica Estadual Dr. Paulo Lauda .....	111
Figura 5.6.4 – Unidade de Saúde Rubem Noal .....	112
Figura 5.6.5 – Escola Municipal de Educação Infantil Zulânia Salamoni.....	113

Figura 5.7.1 – Mapa morfologia das habitações e uso do solo na COHAB Tancredo Neves – 1986.....	115
Figura 5.7.2 – Mapa morfologia das habitações na COHAB Tancredo Neves – 2012 .....	117
Figura 5.7.3 – Mapa de uso do solo na COHAB Tancredo Neves – 2012 .....	118
Figura 5.7.4 – Ginásio Municipal COHAB Tancredo Neves – Localizado na Avenida Paulo Lauda .....	119
Figura 5.7.5 – Área de lazer junto ao ginásio de esportes, na Avenida Paulo Lauda.....	120
Figura 5.7.6 – Centro Comercial Tancredo Neves, esquina Avenida Paulo Lauda e Rua Armin Schvarcz .....	121
Figura 5.7.7 – Avenida Paulo Lauda, principal via comercial da COHAB Tancredo Neves .....	122



## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 3.4.1 – População e Distribuição da população nos Censos Demográficos .....	54
Gráfico 4.1.1 – Crescimento populacional de Santa Maria (1810 – 2010) .....	70
Gráfico 5.4.1.1 – População do bairro Tancredo Neves ao longo dos anos .....	87
Gráfico 5.4.1.2 – População por faixa etária e ano no bairro Tancredo Neves.....	88
Gráfico 5.4.2.1 – Número de domicílios particulares permanentes por setor censitário na COHAB Tancredo Neves .....	89
Gráfico 5.4.2.2 – Domicílios particulares permanentes por condição de ocupação e setor censitário no bairro Tancredo Neves .....	91
Gráfico 5.4.2.3 – Domicílios com moradores de um único sexo por setor censitário no bairro Tancredo Neves.....	92
Gráfico 5.4.2.4 – Número de banheiros por domicílio e setor censitário no bairro Tancredo Neves .....	93
Gráfico 5.4.2.5 – Tempo de moradia da população na COHAB Tancredo Neves .....	94
Gráfico 5.4.2.6 – Habitantes por imóvel na COHAB Tancredo Neves .....	94
Gráfico 5.4.3.1 – Número de domicílios por classe de rendimento no bairro Tancredo Neves .....	95
Gráfico 5.4.3.2 – Renda Familiar segundo entrevistas na COHAB Tancredo Neves .....	96
Gráfico 5.4.3.3 – Pessoas de 10 anos ou mais por classe de rendimento e sexo no bairro Tancredo Neves .....	97
Gráfico 5.4.3.4 – Pessoas por classe de rendimento mensal em Santa Maria – RS .....	98
Gráfico 5.4.3.5 – Pessoas por classe de rendimento mensal no bairro Tancredo Neves .....	98
Gráfico 5.4.3.6 – Ocupação do responsável da casa na COHAB Tancredo Neves .....	99
Gráfico 5.4.3.7 – Renda familiar dos aposentados na COHAB Tancredo Neves .....	99
Gráfico 5.4.3.8 – Renda Familiar dos autônomos na COHAB Tancredo Neves .....	100
Gráfico 5.4.3.9 – Renda Familiar dos Empregados com Carteira Assinada na COHAB Tancredo Neves .....	100
Gráfico 5.4.3.10 – Tempo de moradia dos aposentados na COHAB Tancredo Neves .....	101
Gráfico 5.4.3.11 – Local de Trabalho dos moradores da COHAB Tancredo Neves .....	101
Gráfico 5.4.3.12 – Pessoas com 10 anos ou mais com rendimento por sexo e faixa etária no bairro Tancredo Neves .....	102
Gráfico 5.4.3.13 - Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais, com Rendimento no bairro Tancredo Neves .....	103
Gráfico 5.5.1 – Meio de transporte utilizado na COHAB Tancredo Neves.....	106
Gráfico 5.5.2 – Qualidade do transporte público na COHAB Tancredo Neves.....	106
Gráfico 5.6.1 – Qualidade dos serviços na COHAB Tancredo Neves .....	114

## LISTA DE TABELAS E QUADROS

Quadro 5.2.1 - Tipologia e número das unidades habitacionais da COHAB Tancredo Neves .....	79
Tabela 5.4.2.1 - Número de domicílios tipo casa por Setor Censitário X Ano na COHAB Tancredo Neves .....	90
Tabela 5.4.2.2 – Média de moradores por tipo de domicílio na COHAB Tancredo Neves(habitante/domicílio) .....	95
Tabela 5.6.1 – Raios de Abrangência dos equipamentos urbanos básicos de saúde e educação na COHAB Tancredo Neves .....	108

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitação  
CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna  
CECAP – Companhia Estadual de Casas para o Povo  
CEEE – Companhia Estadual de Energia Elétrica  
CIEP – Centro Integrado de Educação Pública  
CURA – Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada  
COHAB – Companhia Estadual de Habitação  
CONESP – Companhia de Construções Escolares do Estado de São Paulo  
EMEI – Escola Municipal de Educação Infantil  
EJA – Ensino de jovens e adultos  
FCP – Fundação da Casa Popular  
FDE – Fundação de Desenvolvimento da Educação  
FEHIS – Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social  
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
IAP – Instituto de Aposentadoria e Pensão  
IAPI – Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
LUOS – Lei de Uso e Ocupação do Solo  
PAC – Programa de Aceleração do Crescimento  
PAIH – Plano de Ação Imediata para Habitação  
PAR – Programa de Arrendamento Residencial  
PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental  
PLANHAP – Plano Nacional de Habitação Popular  
PNH – Política Nacional de Habitação  
PROFILURB – Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados  
PROMORAR – Programa de Erradicação da Subabitação  
SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo  
SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo  
SEHIS – Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social  
SEPLAN – Secretaria de Planejamento  
SFH – Sistema Financeiro de Habitação  
SIDRA – Sistema IBGE de Recuperação Automática  
SNH – Sistema Nacional de Habitação  
Sudesul – Superintendência do Desenvolvimento da Região Sul  
UBS – Unidade Básica de Saúde  
UFRGS – Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
UFMS – Universidade Federal de Santa Maria  
URSS – União das Repúblicas Soviética

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	13
<b>1. A EVOLUÇÃO DO PROBLEMA HABITACIONAL NAS CIDADES E AS PROPOSIÇÕES DO MOVIMENTO MODERNO</b> .....	21
1.1 Habitação das cidades no pós- Revolução Industrial .....	21
1.2 O Movimento Moderno e o Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) na tratativa do problema habitacional .....	24
<b>2. O DESENVOLVIMENTO DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL</b> .....	29
2.1 Histórico da habitação social no Brasil .....	29
2.2 Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) .....	34
2.3 Lei do Inquilinato X Casa Própria .....	38
2.4 Fundação da Casa Popular (FCP) e a política habitacional .....	39
2.5 Banco Nacional de Habitação (BNH)/ Sistema Financeiro de Habitação (SFH) .....	41
2.6 Políticas Habitacionais Pós – BNH .....	47
<b>3. A EVOLUÇÃO DO PROBLEMA HABITACIONAL NO RIO GRANDE DO SUL</b> .....	51
3.1 Formação socioespacial do Rio Grande do Sul .....	51
3.2 Situação Habitacional e programas habitacionais no Rio Grande do Sul .....	55
3.3 Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (COHAB – RS) .....	57
<b>4. O PROBLEMA HABITACIONAL NA CIDADE DE SANTA MARIA – RS</b> .....	59
4.1 História da urbanização e problemática habitacional de Santa Maria .....	59
4.2 Conjuntos Habitacionais realizados pela COHAB-RS em Santa Maria .....	70
4.3 Políticas Públicas no início do século XXI em Santa Maria – RS .....	72
<b>5. CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES</b> .....	75
5.1 Legislação referente à COHAB Tancredo Neves .....	75
5.2 Histórico da COHAB Tancredo Neves .....	78
5.3 Espaço Natural da COHAB Tancredo Neves .....	81
5.4 Situação Sócio-Econômica na COHAB Tancredo Neves .....	85
5.4.1 Análise Populacional .....	85
5.4.2 Análise dos domicílios .....	87
5.4.3 Análise da renda e trabalho .....	95
5.5 Infraestrutura existente na COHAB Tancredo Neves .....	103
5.6 Equipamentos Públicos e Serviços fornecidos na COHAB Tancredo Neves .....	107
5.7 Morfologia das habitações e uso do solo .....	114
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	123
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	130
<b>ANEXOS</b> .....	138

## INTRODUÇÃO

É visível o fenômeno de urbanização existente, principalmente nos países em desenvolvimento, nos quais se percebe a tendência de concentração em centros urbanos, associada à formação de extensas periferias e ao crescimento populacional.

O crescimento urbano gera uma sobrecarga na necessidade de infraestrutura e equipamentos, afetando o funcionamento da cidade como um todo e comprometendo a qualidade de vida da população. O problema habitacional e as inadequadas condições de moradia da população de baixa renda também são problemas gerados pela acelerada urbanização.

Chaffun (1997) enfatiza que

Predomina nas cidades brasileiras um padrão de ocupação onde convivem: um grande número de lotes vagos e de enormes glebas ainda não urbanizadas, áreas densamente edificadas por arranha-céus ou intensamente ocupadas por favelas e um crescimento horizontal excessivo da mancha urbana. Esse processo desordenado gera uma demanda desmedida por serviços e infra-estrutura urbana, requerendo intenso fluxo de investimentos (CHAFFUN, 1997, p.23).

Assim, percebe-se a grande necessidade de investimentos nas cidades, tentando diminuir a problemática ocasionada pelo crescente aumento da urbanização.

A produção habitacional de interesse social tem por finalidade diminuir o déficit habitacional e fornecer melhores condições de habitação para a população de baixa renda. Geralmente, a tentativa de resolver os problemas é encarada como medida emergencial e gera uma série de conflitos na estrutura de organização e expansão urbana, distribuição de serviços e, ainda, nas despesas dos cofres públicos.

Neste sentido, Santos (1989) destaca que a situação das favelas é periférica e a tendência geral é para o afastamento, cada vez maior, das favelas para longe do centro da aglomeração, à medida que a área urbana se expande.

A previsão de diretrizes que norteiam o desenvolvimento urbano para a minimização dos problemas gerados pelo crescimento da cidade é necessária. Isso pode ser percebido na elaboração de Planos Diretores, Planos Municipais de Habitação, Saneamento e Transporte, incentivados pelo Governo Federal.



Seu atual Plano Diretor é datado de 2006, com diretrizes específicas para habitação de interesse social e alternativas para sua crescente expansão. Os instrumentos inseridos no Plano Diretor são: Regularização Fundiária, para “promover a regularização fundiária de parcelamentos de solo, consolidados de forma irregular e caracteristicamente informais, localizados tanto em áreas públicas como em áreas privadas”; Urbanizador Social, “Instrumento de negociação entre os setores público e privado para produção de lotes urbanizados e habitação social”; Produção de Habitação de Interesse Social, “visa a produção de habitação, atendendo a faixas da população de renda baixa não atendidas pelo mercado. Visa também permitir ao setor privado e às cooperativas promover empreendimentos com menores custos”<sup>1</sup>.

A cidade de Santa Maria possui grande atração populacional na região Central do Estado do Rio Grande do Sul, devido a sua estrutura de prestação de serviços, como educação e saúde. Esse alto índice de urbanização e a facilidade de atrair a população agravam seus problemas já existentes, destacando-se a questão habitacional e suas consequências nos aspectos de infraestrutura nas cidades como: a falta de saneamento, a deficiência do sistema de transportes, o desemprego e a marginalização da sociedade. Conforme figura 2, pode-se visualizar a divisão urbana da cidade com o limite de bairros e ainda, perceber sua grande extensão no sentido leste – oeste.

---

<sup>1</sup> Dados existentes no Plano Diretor de Santa Maria.





O presente trabalho visa contribuir ao município de Santa Maria, na medida em que o crescimento urbano é um fenômeno existente e cada vez mais presente.

Nesse sentido, o trabalho tem como objetivo analisar as ações realizadas, entre as décadas de 1960 e 1980, pelo BNH e COHAB e suas consequências no espaço urbano de Santa Maria, tendo como estudo de caso o Conjunto Habitacional Tancredo Neves. Como objetivos específicos, o trabalho pretende:

Identificar o processo de produção habitacional implementada pelo BNH e COHAB em Santa Maria;

Entender os fatores relevantes na tomada de decisões para a implementação dos projetos habitacionais do BNH e COHAB no município de Santa Maria;

Relacionar as ações habitacionais no período com os Planos Diretores e Código de Obras vigentes e suas proposições quanto à questão habitacional;

Identificar qual a população residente no Conjunto Habitacional Tancredo Neves atualmente, qual é a sua satisfação com o local, sua renda e a qualidade dos serviços públicos e comunitários, considerando sua centralidade e acessibilidade.

O Conjunto Habitacional Tancredo Neves, foi construído na década de 1980 pela COHAB-RS, está situado na porção oeste da cidade de Santa Maria, e possui, segundo Censo IBGE 2010, aproximadamente, 11 mil habitantes. Para a interpretação e compreensão do processo de produção habitacional produzida na COHAB Tancredo Neves em Santa Maria - RS foram realizadas duas etapas principais: resgate histórico e bibliográfico e trabalho de campo com a realização de entrevistas.

Num primeiro momento, foi elaborado um referencial teórico para melhor entendimento da realidade. O levantamento bibliográfico teve por objetivo aprofundar a temática habitacional e tentar ampliar os conhecimentos referentes ao processo de urbanização e problemática habitacional e suas consequências para as cidades. Para isso foi feito um relato sobre o processo de urbanização brasileira e dos problemas habitacionais.

Foram relatadas as políticas públicas habitacionais adotadas na tentativa de resolver os problemas gerados pela urbanização brasileira acelerada desde o aumento da industrialização no país. Foram apresentadas as iniciativas no campo habitacional, sua influência para outras propostas, sua eficácia, seus resultados.

Após uma abordagem geral sobre as políticas habitacionais, o foco foi o Banco Nacional de Habitação, sua atuação, seus recursos e fontes de

financiamento. Além disso, foi tratado, especificamente, da atuação do BNH juntamente com as COHABs e o município de Santa Maria, representado pelo conjunto habitacional Tancredo Neves.

Para a análise da problemática investigada no município de Santa Maria foi necessária uma pesquisa junto à Prefeitura Municipal, coletando os dados disponíveis sobre a COHAB Tancredo Neves. Também foi realizada uma pesquisa junto à Secretaria de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul, já que as COHABs eram instituições estaduais.

Para identificar a eficácia da produção habitacional realizada pela COHAB, especificamente no conjunto habitacional Tancredo Neves, foram analisadas as plantas e estudos da época de implantação da mesma. O principal método de investigação da realidade da COHAB foi a realização de entrevistas na população residente, visando compreender profundamente os resultados dessa implantação. As entrevistas foram realizadas com base em um questionário, que contem questões relativas à situação da moradia, dados socioeconômicos, a existência e eficiência de serviços públicos (escola, creche, posto de saúde) e de infraestrutura urbana (abastecimento de água, coleta de esgoto, recolhimento de lixo). As entrevistas fizeram parte da pesquisa de campo, que tinha por principal objetivo o levantamento de dados qualitativos e quantitativos da população residente na COHAB.

Os questionários foram aplicados por amostragem. Foi utilizada a equação a seguir para definir o número de entrevistas que deveriam ser realizadas. Desse modo, foi considerado um erro amostral de 10%, tendo como número de entrevistas necessárias 94.<sup>2</sup> Como o resultado das entrevistas realizadas foi homogêneo não se tornou necessário considerar um erro amostral de 5%.

$$n = \frac{Z_{\alpha/2}^2 \cdot \hat{p} \cdot \hat{q} \cdot N}{e^2 (N - 1) + Z_{\alpha/2}^2 \cdot \hat{p} \cdot \hat{q}}$$

3

Onde,

$Z(\alpha/2)$  - 1,96, Valor tabelado (Dist. Normal Padrão)

p - Percentual estimado

<sup>2</sup>Prof. Dr. Luis Felipe Dias Lopes, do Departamento de Administração da UFSM, Professor responsável pelo auxílio nessa etapa.

<sup>3</sup>Fórmula extraída do Site: <http://felipelopes.com/CalculoAmostra.php>

q- Complemento de p

$q=1-p$

e - Erro amostral

N - População estimada, em domicílios

A realização das entrevistas, com base na aplicação de questionários, foi realizada em duas etapas. Primeiramente, foi aplicado um questionário/entrevista como teste, no mês de janeiro de 2012, quando foram realizadas 10 entrevistas piloto, com a finalidade de verificar se as questões contidas no questionário eram coerentes com os objetivos da pesquisa. Após esse teste, foram realizadas algumas alterações na estrutura do questionário e, então, partiu-se para a aplicação efetiva dos mesmos, onde foram realizadas 100 entrevistas. O questionário, instrumento base para o trabalho de campo e realização das entrevistas, encontra-se no Anexo A.

Após a realização das entrevistas, com base nos questionários, os dados/informações foram convertidos em resultados pelos valores quantitativos e qualitativos sobre a problemática da pesquisa.

Com a tabulação dos dados obtidos através das respostas dos questionários foi analisada a situação atual dos moradores da COHAB Tancredo Neves, quais as necessidades dessa população, suas perspectivas para o futuro e seu sentimento diante do lugar. Foram confrontados os dados obtidos nos órgãos públicos com os dados resultantes das entrevistas.

Além disso, foi feita uma pesquisa no Site do IBGE e na agência do mesmo em Santa Maria, onde foram colhidos outros dados sobre a COHAB Tancredo Neves e o município de Santa Maria. Os dados obtidos são de Censos feitos ao longo dos anos no município e que contemplem dados específicos da COHAB Tancredo Neves. Assim, foram convertidos em gráficos, tabelas e foram analisados juntamente com os resultados das entrevistas e demais materiais existentes sobre a COHAB Tancredo Neves.

Para cada Censo realizado, o IBGE separa os municípios por setores censitários, que são áreas que compreendem entre 250 e 350 domicílios, que devem ser percorridas por um único recenseador em um mês. Mas, os dados obtidos da COHAB Tancredo Neves são apenas no Censo de 2010 por setores censitários, sendo que os dados obtidos dos anos anteriores são gerais, não acessíveis por

setor censitário. Porém, esses dados puderam ser analisados e utilizados da mesma maneira, sem interferir na qualidade e eficácia do trabalho.

Assim, a dissertação divide-se em 5 capítulos, analisando primeiramente a problemática habitacional nas cidades como um todo e as propostas do Movimento Moderno, no âmbito da arquitetura e urbanismo, para amenizar os problemas gerados pela urbanização. No segundo capítulo, o trabalho faz um resgate histórico do desenvolvimento da habitação social no Brasil e o agravamento das condições de moradia. No capítulo 3 trata do problema habitacional no Estado do Rio Grande do Sul e do funcionamento da COHAB-RS. O capítulo 4 apresenta a evolução urbana da cidade de Santa Maria, relatando sua história e problemática, para no capítulo 5 abordar o Conjunto Habitacional Tancredo Neves, relatando seu histórico e suas condições atuais.

## 1. A EVOLUÇÃO DO PROBLEMA HABITACIONAL NAS CIDADES E AS PROPOSIÇÕES DO MOVIMENTO MODERNO

Este capítulo trata da questão habitacional no período pós-Revolução Industrial, iniciada na Europa a partir do século XVII, quando a população migra para as cidades e a falta de moradia e infraestrutura tornam-se problemas a serem resolvidos. Além da Revolução Industrial, as guerras também destruíram parte das cidades, aumentando a necessidade de moradias.

O Movimento Moderno na Arquitetura e no Urbanismo, surgido após inúmeras transformações ocorridas nas cidades, teve grande importância na tentativa de amenizar os problemas urbanos, procurando encontrar alternativas e soluções para os mesmos.

O capítulo divide-se em duas partes, sendo que, a primeira aborda a questão habitacional nas cidades após a Revolução Industrial e a segunda parte aborda as tratativas do Movimento Moderno e dos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna quanto aos problemas urbanos e a habitação.

### 1.1 Habitação das cidades no pós- Revolução Industrial

A Revolução Industrial foi um grande marco na história das cidades, já que transformou o modo de viver e habitar da população. Assim, torna-se importante fazer um breve resgate dos problemas surgidos após a Revolução para tratar da temática habitacional no Brasil e em Santa Maria.

Para Lefebvre (1991),

A industrialização caracteriza a cidade moderna. [...] ainda que a urbanização e a problemática do urbano figurem entre os efeitos induzidos e não entre as causas ou razões indutoras, as preocupações que essas palavras indicam se acentuam de tal modo que se pode definir como *sociedade urbana* a realidade social que nasce a nossa volta (LEFEBVRE, 1991, p.3).

As transformações ocorridas na organização social europeia a partir do século XVII modificaram a concepção de tempo e espaço. Isso se refletiu por todo o mundo

e acabou desencadeando diversos processos sociais durante o período da Revolução Industrial. Esses processos deram origem à Modernidade.

Segundo Benévolo (2005),

A arquitetura moderna é a busca de um novo modelo de cidade, alternativo ao tradicional, e começa quando os “artistas” e os “técnicos” – chamados a colaborar com a gestão da cidade pós – liberal – se tornam capazes de propor um novo método de trabalho, libertado das anteriores divisões institucionais (BENEVOLO, 2005, p. 615).

Esta, aliada à grande expansão do capital, ao crescimento urbano e ao poder de acumulação capital empresarial, moldou uma sociedade de preocupações, anseios, visões e manifestações artísticas nunca vista anteriormente (CRUZ; PÁDUA, 2010).

A partir da Revolução Industrial, quando as inovações tecnológicas substituíram as pequenas manufaturas por instalações fabris, com máquinas que aumentam a capacidade produtiva, as cidades sofreram uma série de modificações. Com a expansão econômica, as cidades multiplicaram suas populações, sem estarem preparadas para isso. Esse aumento populacional ocasionou sérios problemas internos. Com o surgimento do Liberalismo econômico, que era a não intervenção do Estado na economia, as intervenções públicas diminuíram e a desordem urbana tomou conta das cidades, principalmente nos núcleos medievais antigos. Estes foram abandonados pela população rica, que migrou para áreas no entorno deste núcleo caótico: a periferia urbana.

O relato de Engels (1985) sobre a cidade de Manchester representa uma explícita conformação das cidades

A própria cidade é constituída de uma maneira peculiar, de modo que uma pessoa pode morar nela durante anos, entrar e sair dela diariamente sem ter contato com um bairro popular e nem mesmo com operários – quer dizer, contanto que a pessoa se limite aos seus próprios negócios ou a passear por puro prazer. Isto decorre principalmente das circunstâncias de que, através de um acordo tácito e inconsciente, assim como de uma intenção explícita e consciente, mantêm os bairros populares totalmente separados das partes da cidade reservada à classe média. (Engels, 1985, p. 56) [...] Sei muito bem que essa maneira enganosa de construir é mais ou menos comum a todas as grandes cidades. Sei também que, em virtude de seu tipo de negócio, os comerciantes precisam alojar-se nas vias principais, de muito movimento. Sei que, nessas ruas, há mais casas boas do que casas humildes, e que o valor do terreno é mais alto nas redondezas do que nos locais mais afastados (ENGELS, 1985, p. 58)

Em consequência, os pobres passaram a viver nas estruturas insalubres e antigas das cidades, em casebres desprovidos de qualquer condição de habitabilidade, semelhantes às favelas das cidades atuais do terceiro mundo.

### Conforme Benévolo (1997)

Este ambiente desordenado e inabitável — que chamaremos de cidade liberal — é o resultado da superposição de muitas iniciativas públicas e particulares, não reguladas e não coordenadas. A liberdade individual, exigida para o desenvolvimento da economia industrial, revela-se insuficiente para regular as transformações de construção e urbanismo, produzidas justamente pelo desenvolvimento econômico (BENÉVOLO, 2005, p.567).

Devido às péssimas condições de higiene existentes, houve um surto de epidemias e com isso, surgiram oposições à política liberal sendo necessária a intervenção do poder público. Um exemplo que pode ser utilizado foi o que ocorreu em Paris que, no período Pós-Liberal, iniciado em 1848, foi marcada pela intervenção da administração, que deveria regulamentar e executar obras públicas. Isto permitiu reorganizar as cidades já existentes e influenciar as cidades coloniais.

No período entre 1851 e 1870 foi elaborado e executado o Plano Haussmann em Paris, no qual a definição de um novo traçado implicou em desapropriações e remoções na cidade. Assim, foram construídas grandes avenidas e instalada uma infraestrutura capaz de atender a demanda crescente da população na cidade. Além disso, o plano também tinha como objetivo conter as revoltas e facilitar o deslocamento das tropas pela cidade.

Aos poucos, a cidade pós-liberal não comportava mais as inovações surgidas no final do século XIX. Era necessário pensar a cidade de outra maneira ou incorporar os novos elementos da era moderna à cidade existente.

Sobre o ocorrido após a Primeira Guerra Mundial (1914 - 1918), Benévolo (1994) destaca:

As destruições bélicas [...] e sobretudo a parada das atividades produtivas durante a guerra impõem graves e urgentes tarefas de reconstrução. Onde quer que o problema de moradias já se encontrava presente antes da guerra, e sobretudo depois de alguns anos, graças à retomada do crescimento demográfico. A vastidão de tarefas é tão grande que somente o Estado está capacitado a desempenhá-la, razão pela qual se intensificam as atividades de construção subvencionada e se aperfeiçoam as leis correspondentes (BENEVOLO, 1994, p. 390).

Assim, percebe-se que o problema habitacional se agravou devido à Revolução Industrial e as inúmeras guerras ocorridas. Através da destruição bélica, o aumento populacional das cidades, aos poucos, a falta de moradia determinou estudos e investigações para a reconstrução das cidades e para amenizar a desordem encontrada nas mesmas.

## **1.2 O Movimento Moderno e o Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) na tratativa do problema habitacional**

O Movimento Moderno surgiu a partir de mudanças ocorridas pelo mundo após as diversas revoluções e guerras que ocorreram ao longo do século XX. O Movimento trouxe ideias para amenizar a situação caótica que se via por todo o mundo. Assim, algumas ideias lançadas pelo Movimento Moderno, na arquitetura e no urbanismo, tem relação com o tema proposto para o trabalho, que são as iniciativas do Estado na problemática habitacional.

Para Benévolo (1994),

O movimento moderno compreende um grande número de contribuições individuais e coletivas, e não é possível fixar sua origem num só lugar ou num único ambiente cultural. Aquilo que se pode constatar com segurança é a coerência dos diversos resultados que se tem a partir aproximadamente de 1927, quando é possível determinar também uma linha comum de trabalho entre as pessoas e os grupos de diversas nações (BENÉVOLO, 1994, p. 403).

A Bauhaus é considerada uma das maiores e mais importantes expressões do Modernismo. Foi fundada após o final da Primeira Guerra Mundial, em 1919, por Walter Gropius em Weimar, na Alemanha. A escola “pretendia realizar a síntese das artes e da indústria” (CHOAY, 2005, p. 175). Teve papel fundamental no estabelecimento de soluções para a questão urbana das cidades e procurou estabelecer planos para a construção de casas populares baratas em Weimar.

Em matéria de urbanismo, os temas fundamentais da Bauhaus giravam em torno de conceitos de padronização, pré-fabricação, criação de um espaço moderno (CHOAY, 2005).

O Modernismo na Arquitetura e no Urbanismo surgiu como uma reação às novas condições de produção, circulação e consumo impostas pela Revolução Industrial. No final do século XIX, o modernismo passou a ser um fenômeno urbano a partir do crescimento explosivo das cidades, da migração para centros urbanos, da industrialização, da reorganização dos ambientes construídos e de movimentos urbanos de base política. Pode-se tomar como exemplo as revoluções ocorridas em Paris, em 1848 - queda da monarquia e instituição da Segunda República e em 1871



- Comuna de Paris, onde houve a necessidade de enfrentar os problemas da urbanização maciça, dando espaço para o amadurecimento dos movimentos modernistas. O modernismo era uma “arte das cidades” e encontrava seu “habitat natural nas cidades” (HARVEY, 1992, p.34).

Assim, a habitação passou a ter grande importância no cenário urbano e surgiram diversas especulações sobre a cidade, onde os projetos das unidades de habitação foram tidos como solução padrão. Com a visualização das deficiências e necessidades nas cidades, surgiram propostas e formulações para modificar seu quadro higiênico e solucionar o problema de falta de moradia para os trabalhadores, resultando em diversas concepções de “cidade ideal” (Almeida, 2007).

Entre as teorias e modelos elaborados, destacam-se a Cidade Jardim de Ebenezer Howard e a Cidade Industrial de Tony Garnier.

Nos últimos anos do século XIX, surgiu na Inglaterra o conceito de Cidade-Jardim, por Ebenezer Howard. Seu objetivo era solucionar os problemas de insalubridade e pobreza encontrados em Londres, através de novas cidades que tivessem relação com o campo e de habitações amplas e isoladas em grandes terrenos arborizados.

Esse conceito trouxe uma estratégia de planejamento regional para conter o fluxo migratório para as grandes cidades, propondo núcleos auto-organizados com comércio, indústria e cinturões agrícolas, interligados por transporte público eficiente. O conceito da Cidade Jardim difundiu-se por todo o mundo, principalmente após a Primeira Guerra Mundial, e tornou-se modelo de planejamento de novas cidades na reconstrução da Inglaterra.

Em 1904, Tony Garnier apresentou seu projeto modelo de cidade moderna, a Cidade Industrial. A cidade abrigaria em torno de 35 mil habitantes, teria a área industrial separada por uma zona verde e os sistemas de transporte residencial e industrial funcionariam de maneira independente. Outro diferencial do projeto era o uso do concreto armado, potencialidade estética do século XX.

Assim, houve um grande experimentalismo de ideais para a cidade. A implantação de um zoneamento funcional rígido evitaria inconvenientes gerados pela mistura das funções da cidade. Porém, induziria a uma monotonia funcional, causando a degradação de áreas das cidades modernas.

As ações do Estado diante do problema da moradia, resultante das modificações da sociedade industrial, das migrações e da destruição das habitações

decorrentes da Primeira Guerra, puderam ser percebidas na Áustria, Alemanha e URSS. Esses países deram grande contribuição aos princípios e proposições modernas elaboradas e expostas nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), principalmente nas primeiras edições, caracterizadas por seu “caráter doutrinário e essência mais social” (ALMEIDA, 2007, p.41). Também tiveram grande influência na experiência brasileira no campo da habitação social nas décadas de 1930 a 1960, como as proposições de alojamentos, organizações, disposição dos serviços.

Os programas estatais da Áustria, Alemanha e URSS foram consolidados entre os anos de 1920 e 1930 e tiveram como objetivo solucionar o problema do déficit de moradias para os trabalhadores. Como os países capitalistas não trataram da questão habitacional de maneira muito ampla, os projetos dos países socialistas se destacaram entre os demais.

É de fundamental importância a experiência urbana para a formação da dinâmica cultural de diversos movimentos modernistas. A tendência modernista de prática e pensamento foi moldada como reação à profunda crise da organização, do empobrecimento e da congestão urbanos.

O Movimento Moderno na Arquitetura e no Urbanismo se consolidou no desejo de transformação da cidade e na forma de concepção de moradias. O início de suas atividades foi marcado pela publicação da Declaração de La Sarraz, em 1928, defendendo a substituição da divisão desordenada da terra e especulação imobiliária por uma política de terra coletiva, com a implementação de métodos mais eficientes para a produção da moradia, com racionalização e padronização da construção.

A partir de 1927, através do Concurso para a Liga das Nações e a Exposição de Stuttgart, percebeu-se que muitos arquitetos em vários países da Europa possuíam métodos similares de trabalho e suas contribuições eram componíveis entre si (Benévolo, 1994). Assim, em 1928, é realizado um congresso dos arquitetos modernos.

As primeiras quatro edições do CIAM foram destacadas pelo caráter doutrinário e social que apresentaram. No campo habitacional, desejavam a definição de uma unidade de habitação mínima, a busca por novos modelos e métodos construtivos para a dinamização, economia da construção e reorganização do espaço urbano (Almeida, 2007).

Segundo Benévolo (1994, p. 478) “Nos anos próximos a 1930, a arquitetura moderna atinge o máximo de prestígio e de popularidade, sobretudo na Alemanha e, em medida menor, em outros países”.

Durante o período entre-guerras, o Modernismo passou a ter uma forte tendência positivista – que defendia a industrialização como benéfica para a sociedade, estabelecendo um novo estilo de filosofia, que adquiriu posição central no pensamento social Pós-1945. Assim, no IV CIAM, a partir da influência de Le Corbusier, o Congresso teve um enfoque na questão do planejamento urbano. E, em 1942, foi elaborada a Carta de Atenas, objeto que define amplamente a prática arquitetônica modernista e o que é urbanismo moderno, “um verdadeiro manual para concepção de cidades aos moldes modernos” (ALMEIDA, 2007, p.43). A Carta traçou diretrizes e fórmulas para serem aplicadas por todo o mundo.

Para Almeida (2007, p. 43) “As formulações e propostas elaboradas nos CIAM foram reportadas para novos modelos de moradias, de conjuntos residenciais, de bairros, até mesmo de cidades”.

Resultado do CIAM, o modelo de cidade moderna é conceituado sob a ótica do planejamento, da funcionalidade, com espaços bem definidos para a habitação, trabalho, lazer e circulação (Almeida, 2007, p. 43).

Benévolo (2005) acrescenta que

A ideia da cidade como um todo único não impede uma análise rigorosa, que distingue suas partes componentes, isto é, as várias funções sobrepostas na vida da cidade; Le Corbusier classifica quatro delas: habitar, trabalhar, cultivar o corpo e o espírito, circular (BENEVOLO, 2005, p. 630).

Algumas das inovadoras propostas de moradia concebidas no século XX foram colocadas em prática, mas sua maior contribuição foi a influência para modelos arquitetônicos e urbanísticos surgidos, como a unidade de vizinhança, zoneamento de funções, concentração de equipamentos coletivos, planejamento regional e valorização dos espaços verdes. A Unidade de Vizinhança é um conceito importante nos projetos de conjuntos habitacionais elaborados no Brasil, pois tentava restaurar as relações sociais de vizinhança através do planejamento e desenho da cidade (Almeida, 2007).

O Modernismo que se hegemoniza Pós Segunda Guerra apresentou uma relação mais confortável com os setores dominantes da sociedade. Houve uma forte crença no “progresso linear, nas verdades absolutas e no planejamento racional de

ordens sociais ideais” sob condições padronizadas de conhecimento e de produção (Harvey, 1992, p.42).

O Modernismo resultante desse período era “positivista, tecnocêntrico e racionalista”. A modernização estava ocorrendo de maneira acelerada nos países europeus e o impulso da política e do comércio internacionais era justificado como agente do “processo de modernização” no Terceiro Mundo atrasado (Harvey, 1992, p.43).

Nesse sentido, Harvey (1992) salienta

É importante reconhecer a significação da absorção de uma espécie particular de estética modernista pela ideologia oficial e estabelecida e o seu uso com relação ao poder corporativo e ao imperialismo cultural. Essa absorção significou que a revolta artística e cultural, assim como a revolta política “progressista” tiveram que ser dirigidas para uma poderosa versão do próprio modernismo. O modernismo perdeu seu atrativo de antídoto revolucionário para uma ideologia reacionária e “tradicionalista” (HARVEY, 1992, p.44).

Para Harvey (1992), o declínio do Movimento Moderno fez surgir, nos anos de 1960, vários movimentos contraculturais e antimodernistas. Além disso, o autor salienta que o Movimento Contracultural, através de uma política neo-esquerdista, da incorporação de gestos antiautoritários, de hábitos iconoclastas e da crítica da vida cotidiana, explorava os domínios da auto realização individualizada. Também esclarece que o movimento se expandiu pelo mundo e chegou ao seu auge em 1968 e, mesmo fracassado, o movimento foi o precursor cultural e político do pós-modernismo.

A cidade pós-moderna se caracterizou de maneira bem distinta da cidade moderna, pois assumiu formas exatamente opostas. Esta se conformou em partes, onde as funções encontravam-se esparramadas na mancha urbana, agregando-se umas as outras num aparente caos de estilos e atividades. Com isso, a cidade voltou a ser o que era no passado, no início da era industrial.

Após as modificações ocorridas nas cidades pela Revolução Industrial, o Movimento Moderno e os CIAM mostraram bastante preocupação ao tratar do problema da moradia e, em muitas cidades, o Movimento foi tomado como modelo na tratativa dos problemas urbanos.

## **2. O DESENVOLVIMENTO DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL**

O presente capítulo apresenta como os problemas habitacionais avançaram no Brasil ao longo dos anos e quais as práticas executadas pelo governo para minimizar essa situação. O processo de urbanização foi importante para o agravamento do problema habitacional, entre outros, e para a conformação atual das cidades brasileiras.

O capítulo se divide em seis partes, para melhor abordar o assunto. Primeiramente, foi feito um resgate histórico da habitação social no Brasil, depois foram estudados os principais agentes determinantes no problema da moradia no país, como os Institutos de Aposentadoria e Pensão, a Lei do Inquilinato, a Fundação da Casa Popular e finalmente, o Banco Nacional de Habitação, tão importante na tratativa do problema habitacional brasileiro.

### **2.1 Histórico da habitação social no Brasil**

Ao longo da história de colonização do Brasil, o território foi se organizando de maneira distinta e esparsa e, conforme Santos (2009, p. 19), “a “cidade” era bem mais uma emanção do poder longínquo, uma vontade de marcar presença num país distante”. Assim, a urbanização brasileira se desenvolve de maneira mais expressiva a partir do século XVIII, amadurece no século XIX e apenas no século XX é que atinge as características da atual urbanização (SANTOS, 2009, p. 21).

Entre o fim do período colonial até o final o século XIX, o índice de urbanização pouco se alterou no Brasil, entre os anos de 1890 e 1920 cresceu aproximadamente 3% e foi somente no período entre 1920 e 1940 que o Brasil viu sua taxa de urbanização triplicar, chegando a 31,24% (SANTOS, 2009, p. 25).

Tanto o processo de substituição da mão-de-obra escrava pelo trabalho livre quanto o aumento da industrialização tiveram influência no aumento da população urbana. A partir desse momento o urbano passa a ter maior importância na formação sócio-econômica brasileira. Essas transformações estiveram amplamente

ligadas ao caráter de capitalismo dependente que a formação econômica e social brasileira adquiriu.

Para Villaça (2001, p. 226), “Um dos traços mais marcantes do processo de urbanização que se manifestou no Brasil a partir do final do século XIX foi o rápido crescimento das camadas populares urbanas”. No ano de 1901, existiam, aproximadamente, 50 mil operários no estado de São Paulo e a construção de habitações operárias salubres e baratas era realizada pelas indústrias, companhias ferroviárias, empresas de mineração.

No Rio de Janeiro, já no final do século XIX iniciou-se o processo de conformação da periferia pela classe de baixa renda, onde, segundo Villaça (2001, p. 231) “em 1890, a população suburbana era quase 18% da total”. Assim, o Brasil se urbanizava de maneira e intensidade diferente em cada cidade.

Segundo Maricato (2000),

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação das epidemias, ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico e eram implantadas as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista. A população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade (MARICATO, 2000, p. 22).

As moradias dos trabalhadores passaram a ser alteradas conforme ideais de higiene e economia e a elite brasileira passou a ter interesses em primar pela saúde e bem estar da população proletária, percebendo que as epidemias originadas nos aglomerados urbanos pobres se alastravam pela cidade como um todo. Assim, no final do século XIX, houve uma grande campanha de higienização e moralização das classes pobres. Esses problemas também se relacionavam com os cortiços, que eram construções amontoadas alugadas para a população de baixa renda. Esse tipo de habitação se espalhou devido à abolição da escravidão, o rápido aumento populacional e o alto custo dos aluguéis devido à falta de habitações populares adequadas.

Neste contexto Villaça(1986) afirma que

Para a classe dominante, evidentemente, era mais fácil conviver com as vilas operárias do que com os cortiços. A única restrição feita pela legislação era que as vilas não fossem construídas em locais nobres ou potencialmente nobres. As intenções segregacionistas que visavam mantê-las afastadas dos locais de interesse da burguesia ficam claras, por exemplo, no Código Sanitário do Estado de São Paulo de 1894. Apesar das vilas serem consideradas, na época modelos de “habitação higiênica”, esse

Código determinava que elas “...seriam estabelecidas fora da aglomeração urbana”. A Lei Municipal nº 413 de 1901 isentava de impostos as vilas operárias construídas “...fora do perímetro central” (VILLAÇA, 1986, p. 17).

Com a proclamação da República (1889), ocorreram algumas políticas de expulsão das classes pobres das áreas centrais da cidade, com a justificativa de controle sanitário por parte dos médicos-higienistas, como meio de normatização da sociedade. Assim, empresas de iniciativa privada investiram na construção civil e no fornecimento de habitações, porém esses investimentos não se destinavam à população de baixa renda.

A política urbana adotada nessa época e ao longo da República Velha (1889 – 1930) visava o embelezamento das cidades para atrair investimentos estrangeiros na industrialização brasileira, além disso o centro das cidades passou a abrigar o comércio e serviços, expulsando dali as residências. Assim, o valor dos terrenos próximos ao centro aumentou e somente as classes mais ricas conseguiam pagar por essa localização privilegiada. Desse modo, as mudanças ocorridas mostraram a divisão do espaço urbano entre centro e periferia. Como resultado, a população de baixa renda buscou suprir a crise de habitação ocupando terrenos vazios encontrados em subúrbios ou até em encostas de morros. No Rio de Janeiro, esse processo de expulsão da população de baixa renda já havia se efetivado na década de 1920 e em São Paulo esse processo ocorreu um pouco mais tarde, pois até as décadas de 1930 e 1940 os cortiços eram a “habitação problema” (VILLAÇA, 2001, p. 229).

Na década de 1920, o discurso do poder público era que a construção de habitações higiênicas resolveria o problema habitacional. Estas substituíram os casebres e cortiços, habitações consideradas como sendo o início dos problemas habitacionais. Além disso, o investimento na ampliação das redes de água e esgoto foi bastante expressivo.

Nesse mesmo período, os preceitos do Movimento Moderno começam a se propagar no Brasil e seu marco inicial foi a Semana de Arte Moderna de 1922. No campo da Arquitetura e Urbanismo, as ideias dos CIAM, da Cidade Jardim e as experiências europeias no campo habitacional foram bastante difundidas nesse período. Essa difusão é de grande importância para entender a atuação do Estado na formulação de diretrizes para a habitação de baixa renda.

De início, houve uma restrição na adoção da Arquitetura Moderna no campo habitacional brasileiro. Isso ocorreu devido aos altos custos para aquisição de alguns materiais e a escassez de mão-de-obra especializada. Porém, as edificações construídas com ideias modernistas possuíam grande atratividade formal e funcional, contribuindo para a adoção desse estilo e posteriormente, por vários órgãos públicos no país.

As primeiras experiências modernas no campo da habitação são casas destinadas à classe média, construídas no início da década de 1920. Os arquitetos Gregori Warchavchik e Lúcio Costa são os responsáveis por um dos primeiros exemplos de moradia moderna para trabalhadores no país, o conjunto de operários da Gamboa (Figura 2.1.1), no Rio de Janeiro, projetado em 1932 (Site Vitruvius).

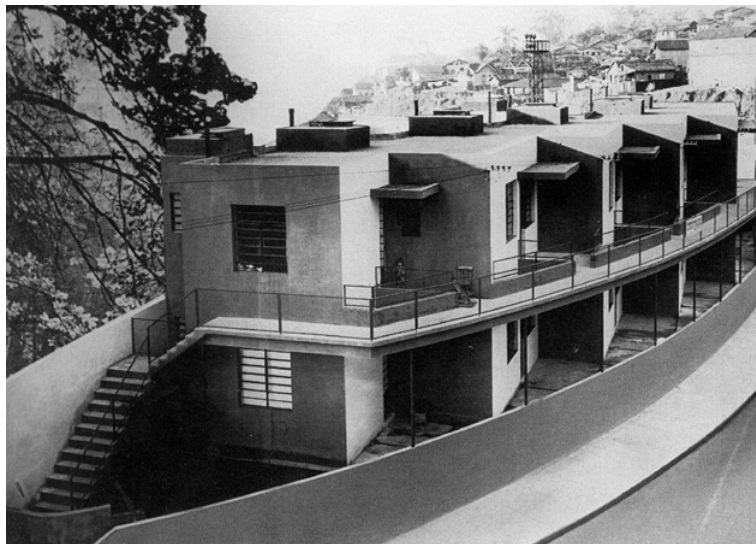


Figura 2.1.1 – Vila Operária da Gamboa, 1933 – Rio de Janeiro  
Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.027/762>

Também passaram a ser formulados planos gerais para as principais cidades brasileiras, com o objetivo de viabilizar cidades modernas e salubres, com grandes áreas verdes. Porém, esses projetos não previam a solução do problema habitacional. Corroborando, Queiroz Ribeiro; Cardoso (1996) salientam que

Nas representações das elites do Estado Novo, o desenvolvimento de políticas sociais no campo do consumo habitacional tinha, portanto, sentido estratégico, pois, ao mesmo tempo, aumentava a capacidade de trabalho e produzia a paz social pela preservação da família (QUEIROZ RIBEIRO; CARDOSO, 1996, p.62).

Até a década de 1930, o Brasil continha traços de diferentes ciclos econômicos e sua população que era, na maioria, rural iniciou um processo de migração para as cidades e a parte interna do território brasileiro. Nessa época, o



Brasil encontrava-se no auge do ciclo do café paulista, num período de dinamismo demográfico e econômico. Porém, a crise econômica mundial de 1930 afetou o processo de desenvolvimento brasileiro.

Para Maricato (2000),

[...] a industrialização que se afirma a partir de 1930 e vai até o fim da Segunda Guerra Mundial constituiu um caminho de avanço relativo de iniciativas endógenas e de fortalecimento do mercado interno, com grande desenvolvimento das forças produtivas, diversificação, assalariamento crescente e modernização da sociedade (MARICATO, 2000, p. 22).

Nessa época, o tipo de moradia predominante era a casa de aluguel. A produção habitacional estava ligada à iniciativa privada, o Estado não possuía grande participação no setor habitacional até a era Vargas (1930-1945), quando ocorreram transformações no país e o Estado precisou intervir. O que ocorria naquele momento era um surto urbano e industrial que acabou modificando a estrutura de muitas cidades brasileiras.

Diferente do que ocorreu na República Velha (1889 -1930), a necessidade de construção de um modelo de habitação operária deixou de ser ideologia sem estratégias concretas. Para que as novas propostas fossem viáveis, houve um grande empenho do poder público para resolver a situação, já que a crise do modelo rentista era definitiva e a necessidade de soluções para a questão habitacional era cada vez mais urgente. Os empresários queriam implantar políticas realistas, que reduzissem o valor gasto pelos trabalhadores com moradia, permitindo a redução do custo de mão-de-obra.

No período Vargas (1930-1945), o problema passou a ser encarado de outra maneira. O consenso geral era de que a iniciativa privada não era capaz de enfrentar o problema e a intervenção do Estado se fazia necessária. Assim, o setor rentista ficou marginalizado, pois, desde o início da República, o setor recebia regalias fiscais e suas relações com os inquilinos não eram regulamentadas.

A intervenção pública no setor habitacional foi bem aceita por vários setores sociais. Desse modo, criou-se a ideia de que o Estado deveria garantir condições dignas de moradia e para isso, era necessário investir em recursos públicos e fundos sociais.

A questão habitacional adquiriu papel fundamental nos planos e realizações do Estado Novo. Passou a ser símbolo da valorização do trabalhador e afirmação de que a política de auxílio aos brasileiros dava resultados efetivos. A aquisição da

casa própria e as alternativas de torná-la acessível eram questões comuns. O objetivo era viabilizar a casa própria para o trabalhador de baixa renda. Além disso, a crise de moradia atingiu também a classe média e houve a necessidade de novas soluções para os problemas habitacionais já existentes.

Segundo Bonduki (2004),

[...] o objetivo dos governos desenvolvimentistas era estimular a criação de uma solução habitacional de baixo custo na periferia, visto ser ela conveniente para o modelo de capitalismo que se implantou no país a partir de 1930, por manter baixos os custos de reprodução da força de trabalho e viabilizar o investimento na industrialização do país (BONDUKI, 2004, p.12).

Isso torna bem visível a situação no país, onde as populações de baixa renda são inseridas diretamente na periferia das cidades, devido à uma condição histórica e não a partir da visualização das reais necessidades dessa população.

Em 1931, foi realizado o I Congresso de Habitação em São Paulo, onde se tratou da importância de redução dos custos da moradia, garantindo o acesso da população mais carente. Assim, pensou-se em mudanças nas legislações como o Código de Obras. Foi discutida, então, a questão do crescimento horizontal das cidades, que gera altos custos de urbanização e manutenção de serviços para os cofres públicos, e foram pensadas medidas para combater a especulação e reduzir custos, facilitando o acesso da população carente à terra.

São datados dessa época os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), para solucionar a questão habitacional da classe de trabalhadores ligados à indústria e ao comércio. Houve preocupação com a racionalização, produção em larga escala de moradias e normatização dos materiais.

## **2.2 Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs)**

Os Institutos de Aposentadoria e Pensão foram as primeiras instituições públicas que investiram na questão habitacional, mas sua principal finalidade era proporcionar benefícios previdenciários e assistência médica aos seus associados. Os Institutos foram muito importantes para a viabilização das incorporações imobiliárias, possibilitando o processo de verticalização e especulação imobiliária.

Bonduki (2004) salienta que os investimentos em habitação apareceram como instrumentos de capitalização desprovidos de interesse social. Entre 1933 e 1938 foram criados seis IAPs, que eram regulamentados por leis específicas de cada IAP. Essa disparidade foi obstáculo para unificação e racionalização, dificultando a implantação de uma política habitacional consistente a partir dos fundos previdenciários. Em 1937, os IAPs passaram a atuar no campo habitacional, onde poderiam investir até 50% de suas reservas para o financiamento habitacional. Além da atuação no setor de habitações, os IAPs também investiram seus recursos em projetos estratégicos como a Companhia Siderúrgica Nacional, a construção de Brasília, entre outros.

Sobre os conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPs, Bonduki (2004) acredita que,

[...] o nascimento da habitação como uma questão social também significou a formulação de uma nova proposta não apenas de arquitetura e urbanismo, mas também de produção, incorporando os pressupostos do movimento moderno que propunham a edificação em série, com padronização e pré-fabricação, como instrumentos para atender às grandes demandas existentes nas cidades contemporâneas, marcadas pela presença do operariado (BONDUKI, 2004, p.15).

Um dos exemplos desses investimentos é o conjunto residencial Pedregulho (Figura 2.2.1), projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy, e foi o que mais se destacou entre as obras realizadas pelos IAPs. Porém, não foi uma obra isolada, já que surgiu junto a diversos outros projetos, elaborados entre 30 e 50, “que abordavam o problema da habitação social de maneira criativa e inovadora” (Bonduki, 2004, p.134). O Conjunto, que foi projetado para abrigar funcionários públicos, está localizado no bairro São Cristóvão, Rio de Janeiro.



Figura 2.2.1: Conjunto Pedregulho – Rio de Janeiro

Fonte: [http://planhabdauufes.blogspot.com.br/2009/12/modelos-e-solucoes-de-conjuntos\\_13.html](http://planhabdauufes.blogspot.com.br/2009/12/modelos-e-solucoes-de-conjuntos_13.html)

O Edifício Japurá-SP (Figura 2.2.2), 1940, do arquiteto Eduardo Knesse de Mello foi construído em local antes ocupado pelo maior conjunto de cortiços da região central de São Paulo, e onde foram empregados de forma pioneira no Brasil os princípios da “*unité d’habitation*” de Le Corbusier, como modelo para a habitação vertical de interesse social. Esse edifício se destacou como uma proposta modernista pioneira de ocupação e habitação vertical em São Paulo, no âmbito do processo de modernização da cidade e do país na segunda metade do século XX.

O conceito de “*unité d’habitation*” surgiu na década de 1940, quando Le Corbusier pensava “um novo sistema de alojamento de emergência em série” (BENEVOLO, 1994, P. 682) na reconstrução do segundo pós-guerra da França. A ideia era construir edifícios com 400 habitações, em média, e todos os serviços necessários para os moradores, tendo o ideal de formar um edifício autossuficiente. Esse conjunto foi considerado fundamental para a cidade moderna, já que simplificava as redes viárias e a circulação das pessoas (Benevolo, 1994).



Figura 2.2.2: Edifício Japurá – São Paulo  
Fonte: [http://planhabdauufes.blogspot.com.br/2009/12/modelos-e-solucoes-de-conjuntos\\_13.html](http://planhabdauufes.blogspot.com.br/2009/12/modelos-e-solucoes-de-conjuntos_13.html)

Outro exemplo de projeto elaborado com recursos dos IAPs é a Vila do IAPI (Figura 2.2.3) em Porto Alegre, que foi construída entre as décadas de 1940 a 1950 para abrigar trabalhadores da indústria. A Vila do IAPI foi planejada conforme a concepção urbanística de cidade jardim, tendo sido o primeiro conjunto residencial do país. O seu projeto previa 2.500 moradias, lojas comerciais, praças e jardins, escola, entre outros serviços. Foi inaugurada no ano de 1953, pelo então presidente da República, Getúlio Vargas.



Figura 2.2.3: Vila do IAPI – Porto Alegre, RS  
Fonte: <http://wp.clicrbs.com.br/almanaquegaucho/2012/06/20/a-vila-dos-industriarios/>

No final do Estado Novo, o país estava conseguindo consolidar uma política habitacional forte, que não estava baseada no predomínio de interesses econômicos ou corporativos, como o fortalecimento dos IAPs nos governos seguintes. (Bonduki, 2004)

Para Chaffun (1997),

O período 1945/1980 caracterizou-se por grandes transformações de sua base produtiva com fortes impactos na urbanização. A Segunda Guerra Mundial provocou a aceleração da atividade industrial, promovendo a modernização do processo produtivo e das relações de trabalho, aumentando o emprego e alimentando a continuação da migração para as cidades, particularmente do Centro-Sul. No pós-guerra, a política de industrialização via substituição de importações criou novas oportunidades de emprego no setor industrial, de comércio e serviços (CHAFFUN, 1997, p. 19).

As experiências europeias, no campo habitacional, embasaram os Estados brasileiros na implementação de diretrizes legais que fossem capazes de normatizar as relações entre inquilinos e proprietários e as questões ligadas à propriedade. E assim, deveriam ser reduzidos os custos das residências populares e a ação da especulação imobiliária e das vantagens obtidas pelos rentistas, que favoreciam os proprietários que controlavam o mercado.

Desse modo, o governo achou conveniente regulamentar a relação entre inquilino e proprietário, através de leis restritivas e fixação de valores, surgindo a Lei do Inquilinato. Além disso, foi necessária a criação e fortalecimento de órgãos governamentais, os quais deveriam produzir ou financiar habitações populares.

### **2.3 Lei do Inquilinato X Casa Própria**

A Lei do Inquilinato teve grande importância no contexto da política habitacional brasileira, já que desestimulou o aluguel por parte dos trabalhadores, estimulou a iniciativa da casa própria, dando ao governo mais responsabilidade em tratar do problema das habitações de interesse social.

A partir de 1942, ano de congelamento dos aluguéis pela Lei do Inquilinato, a produção rentista foi desestimulada e o Estado e os trabalhadores foram encarregados de produzir suas moradias. Isso ocorreu durante uma das mais graves crises de moradia da história brasileira.

Com relação à Lei do Inquilinato, Bonduki (2004) descreve:

O congelamento dos aluguéis, determinado em 1942 por este regulamento de Getúlio Vargas, teria desestimulado a produção de moradia para locação pelo setor privado e com isto levado os trabalhadores a buscar os loteamentos de periferia, até então pouco ocupados (BONDUKI, 2004, p.12).

A partir da Lei do Inquilinato, houve a diminuição da atração que a produção das moradias de aluguel tinha sobre os investimentos, visando reduzir o custo da força de trabalho e os salários, difundindo a ideia da pequena propriedade entre os trabalhadores.

Nos anos de 1940, a produção de unidades habitacionais coletivas começou a ser classificada como solução para alguns problemas habitacionais, como a insalubridade. Nessa época, passou-se a perceber a influência do movimento moderno internacional.

Para Bonduki (2004),

A década de 40 é, portanto, crucial no que se refere à ação do Estado no setor habitacional, quando ocorrem as principais intervenções do governo federal – congelamento dos aluguéis, produção em massa de moradias por intermédio dos IAPs e criação da Fundação da Casa Popular. Além disso, no mesmo período consolidou-se a aceitação, pelo Estado e pela população, de alternativas habitacionais precárias, ilegais e excluídas do âmbito capitalista, como a favela e a casa própria em loteamentos clandestinos e desprovidos de infraestrutura. Este processo ocorreu numa conjuntura dinâmica de transformações políticas, urbanização, crescimento econômico, mobilização popular e redesenho urbano (BONDUKI, 2004, p. 209).

## **2.4 Fundação da Casa Popular (FCP) e a política habitacional**

A Fundação da Casa Popular apresenta relevância ao trabalho na medida em que foi o primeiro órgão federal no Brasil que teve por objetivo principal centralizar a política habitacional do país.

Entre as décadas de 1940 e 1960, a política de habitação consistia na oferta de crédito imobiliário pelas Caixas Econômicas e pelos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) ou por bancos incorporadores imobiliários. A organização de um órgão que centralizasse a política habitacional ocorreu em 1946, quando é criada a Fundação da Casa Popular (Bottega, 2007). Desse modo, o Estado e os trabalhadores passaram a custear as moradias.

### Para Villaça (1986)

A Fundação da Casa Popular foi o primeiro órgão em escala nacional criado com a finalidade de oferecer habitação popular ao povo em geral. Propunha-se a financiar não apenas casas, mas também infra-estrutura urbana, produção de materiais de construção, estudos e pesquisas etc. Tais finalidades parecem indicar que houve avanços na compreensão de que o problema da habitação não se limita ao edifício casa, mas que houve pouco progresso na compreensão da faceta econômica e financeira da questão (VILLAÇA, 1986, p.25).

O projeto da Fundação da Casa Popular fracassou porque os grupos que seriam mais beneficiados encontravam-se desorganizados ou desinteressados em ser interlocutores do governo na formulação de uma política social. Além disso, a Fundação quase não contava com recursos de origem orçamentária, fragilizando ainda mais sua atuação. Desde seu início, a FCP foi utilizada com fins políticos.

Para Bonduki, a FCP foi “considerada um símbolo da ineficiência governamental e do predomínio da fisiologia em detrimento da racionalidade e do interesse público” (BONDUKI, 2004, p. 125).

Para Valladares (1983), a crise do setor imobiliário dessa época se traduzia na crescente diminuição de investimentos do setor, resultando no aumento do déficit habitacional. No centro da crise estava a inflação, que desestimulava os investimentos e provocava maior especulação nos grandes centros e a desarticulação do setor imobiliário. A indústria de material de construção reduziu suas atividades a um mínimo indispensável e a construção de novas unidades habitacionais viu-se também reduzida. Para a formação desse quadro as diferentes leis do inquilinato instituídas entre 1946 e 1964 desempenharam papel decisivo atuando como fator limitante dos investimentos nesse setor.

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), na década de 1950, cresceu a população urbana no Brasil e também se agravaram os problemas de habitação, principalmente para a população de baixa renda.

Assim, iniciaram-se os projetos e construções dos grandes conjuntos habitacionais, unidades coletivas produzidas em série, seguindo os preceitos da Arquitetura Moderna, com equipamentos públicos e serviços próximos as moradias.

Na década de 1960, a pré-fabricação entra em cena, juntamente com o estímulo crescente da industrialização da construção, como solução para o problema habitacional brasileiro, porém não foi o suficiente para extinguir com o problema.

Para Serra; Ferreira; Pigozzo (2005)



No início da atuação do Banco Nacional de Habitação – BNH, a utilização do pré-fabricado no setor habitacional era desestimulada, pois pretendia empregar o maior número de pessoas. Porém, muitos empresários lutaram pela industrialização da construção e aos poucos o BNH foi adotando novas diretrizes para o setor habitacional e estimulou a introdução de elementos pré-fabricados de concreto (SERRA, FERREIRA, PIGOZZO, 2005, p.6).

Segundo Santos (2009), o golpe de Estado de 1964 aparece como um marco, pois o movimento militar criou condições para uma rápida integração do Brasil a um movimento de internacionalização em escala mundial. A economia se desenvolve, seja para atender o mercado consumidor em expansão ou para responder à demanda exterior.

Conforme Chaffun (1997)

Em 1963, o Seminário de Habitação e Reforma Urbana promovido pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, um marco histórico para a evolução do pensamento sobre a questão urbana brasileira, recomenda uma mudança radical na política urbana e habitacional do país. Aproveitando as propostas então formuladas, o Governo Castelo Branco, primeiro governo de revolução militar de 1964, criou o Banco Nacional de Habitação – BNH, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo – Serfhou e o Sistema Financeiro de Habitação – SFH. A proposta visava oferecer à massa dos trabalhadores o acesso à casa própria, estabelecendo-se assim um forte compromisso social com a retomada do desenvolvimento, segundo a perspectiva ideológica da revolução (CHAFFUN, 1997, p. 26).

Quando os militares tomam o poder, o Brasil enfrenta muitas transformações de ordem política e administrativa e a questão habitacional passa a ser tratada de forma intensa e efetiva.

## **2.5 Banco Nacional de Habitação (BNH)/ Sistema Financeiro de Habitação (SFH)**

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado pela Lei 4380/64 que instituiu “a correção monetária e o Banco Nacional da Habitação (BNH), que se tornou o órgão central orientando e disciplinando a habitação no País” (LEI 4380/64). Nessa época os conjuntos habitacionais podiam ser financiados através do BNH e por grandes indústrias. Para Villaça (1986, p. 26), “A criação do BNH ocorreu cinco meses apenas, após o golpe de 64. É um típico produto da ditadura que então se instalou, dadas as características econômicas, políticas e ideológicas de sua atuação”.

A partir de 1965, o crescimento demográfico intenso e a modernização dos setores produtivos fizeram com que o movimento migratório aumentasse. Isso foi facilitado pelos fortes investimentos na melhoria de infraestrutura, especialmente dos sistemas de transporte e comunicação. Ao longo desse processo de urbanização, reduziu-se significativamente a importância da população rural (Chaffun, 1997).

Entre as décadas de 1960 e 1980, período de implementação da política habitacional gerenciada pelo BNH, a característica predominante da produção habitacional era a busca da eficácia voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o déficit habitacional mesmo sem atender as necessidades dos usuários (Bonduki, 2004).

Para Gambim (2007), o BNH destaca o espaço urbano como centro da política de desenvolvimento no país e permite mudanças na imagem das cidades, seu processo de produção e no mercado imobiliário.

Dessa maneira, foram priorizados os investimentos na construção intensiva de casas para venda, estimulando a construção civil e amenizando o desemprego, já que era capaz de absorver mão-de-obra qualificada nos grandes centros.

Para Carlos (1994), no período de 1968 a 1974, o Brasil é marcado por um período de expansão da sua economia, e a partir de 1970, há aumento das taxas de investimento e expansão do setor industrial, bens de capital e exportações. Porém, o processo de acumulação ocorreu de forma extremamente concentrada, espacial e socialmente. A época do milagre econômico é marcada pela contenção do piso salarial.

Para Bonduki (2008), o BNH, criado após o golpe em 1964, foi uma resposta do governo militar à forte crise habitacional presente no país que se urbanizava aceleradamente. O Banco buscava adquirir o apoio das massas populares urbanas e criar uma política permanente de financiamento, que estruturasse o setor da construção civil habitacional.

O BNH se estruturava com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e tornou-se uma das principais instituições financeiras do país e a maior instituição mundial voltada para o problema habitacional. Ainda, para a intervenção na questão habitacional havia uma estrutura institucional de abrangência nacional formada pelo BNH e uma rede de agentes promotores e financeiros capazes de viabilizar a implementação das ações necessárias na área habitacional (Bonduki, 2008).

Segundo Chaffun (1997),

O êxito dos mecanismos de captação de recursos, sob gestão do BNH como órgão central do Sistema, foi surpreendente, ultrapassando todas as expectativas. Em 1985, o BNH controlava 1/3 de todos os haveres não monetários do país (CHAFFUN, 1997, P. 26).

Para Botega (2007), o BNH teria totais condições de ser um impulsionador da superação do déficit habitacional brasileiro durante a ditadura, mas não conseguiu acabar com o problema. Apesar das críticas ao BNH e ao sistema por ele implantado, sua importância é indiscutível, já que o período entre 1964 e 1986 foi o único em que o país teve, de fato, uma Política Nacional de Habitação.

O BNH, durante sua vigência, financiou 4,8 milhões de habitações, em torno de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986. As habitações financiadas se destinaram à todas as faixas de renda, pela promoção privada das Companhias de Habitação Popular e pela incorporação imobiliária. Porém, a população de baixa renda é responsável por apenas 20% dos financiamentos. Além das habitações, foram financiadas obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais, vinculados aos empreendimentos habitacionais.

As Companhias Estaduais de Habitação (COHABs) eram as principais responsáveis pelo atendimento das demandas do BNH e, quando o Banco entrou em declínio, as Companhias tiveram seus financiamentos restringidos pelo governo central, a fim de diminuir o endividamento dos estados e municípios com a União. Desse modo, elas passaram de agentes promotores e executores de obras para órgãos assessores, diminuindo a capacidade de atuação dos estados e municípios na questão habitacional (Botega, 2007).

O Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães – Guarulhos (Figura 2.5.1) é um exemplo de produção de habitação social financiado com recursos do BNH. Foi projetado em 1967, pela Companhia Estadual de Casas para o Povo (CECAP), para funcionar como modelo de política estadual no Estado de São Paulo. O Conjunto foi projetado pelos arquitetos João Batista Vilanova Artigas, Fábio Penteadó e Paulo Mendes da Rocha. A obra foi encomendada para funcionar como modelo de política estadual e planejado para uma população de 55 mil habitantes em 130 hectares de área e contando com infraestrutura urbana. O projeto retomou as experiências de habitação popular que foram elaboradas no Brasil entre os anos de 1930 e 1950, contou com a participação de arquitetos modernos e foi construído com elementos pré-fabricados de concreto.



Figura 2.5.1: Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães – Guarulhos, SP  
 Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.088/207>

A CECAP utilizava recursos do BNH, que se afirmava como agente promotor e financeiro. O BNH, através das COHABs, definia as normas reguladoras das operações de repasse para a produção, financiamento ao mutuário e retorno de créditos. Assim, o BNH também gerenciava o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP).

Na cidade de Santa Maria, podemos destacar os conjuntos habitacionais da COHAB Tancredo Neves, Santa Marta, Fernando Ferrari (Figura 2.5.2).



Figura 2.5.2 – No canto inferior-esquerdo, o bairro Tancredo Neves e à direita parte do Distrito Industrial, seguido pela COHAB Santa Marta - 2008  
 Fonte: MARCHIORI, MACHADO, NOAL FILHO, 2008, p. 206.

Já na década de 1980, quando é findado o período da Ditadura Militar, o Brasil desacelerou seu processo de metropolização. A crise econômica foi responsável pela desaceleração das atividades industriais e econômicas e uma

desconcentração demográfica. Além disso, auxiliou nesse processo o fato de muitas pessoas passarem a residir ou trabalhar fora das grandes cidades. A crise teve impacto significativo na redução do movimento migratório para as grandes cidades e gerou uma imobilidade no deslocamento da população.

Segundo Chaffun (1997),

As implicações do processo de urbanização na ocupação do território levaram ao reconhecimento da importância estratégica da dimensão espacial do desenvolvimento nacional. Assim, os Planos Nacionais do Desenvolvimento, já na década de 70, passaram a tratar mais amplamente da questão mediante propostas de política urbana (CHAFFUN, 1997, p. 20).

A partir da crise econômica mundial de 1979, o Brasil passou por um período de altas taxas de inflação, recessão e desemprego. O SFH/BNH não resistiu a essa crise vivenciada, principalmente, nos anos de 1981 e 1982. Isso trouxe para a classe média, público alvo das políticas habitacionais, uma queda no poder de compra. Fato que marcou os anos 80 com o Movimento dos Mutuários da casa própria, que buscavam renegociar suas dívidas.

No período entre os anos de 1974 – 1984, as políticas urbanas propostas tiveram a finalidade de solucionar problemas intra-urbanos e atender objetivos de ordenação do território. Em 1988, no período de redemocratização do Brasil, a Constituição Federal dá competência à União para formular planos nacionais e regionais de ordenação do território. Durante os anos seguintes, a urbanização brasileira encontrou-se dependente dos resultados dos processos econômicos globais para a estrutura e espacialização da economia local (Chaffun, 1997).

No início da Nova República (1985) a situação habitacional no Brasil apresentava “baixo desempenho social, alto nível de inadimplência, baixa liquidez do sistema, movimentos de mutuários organizados nacionalmente e grande expectativa de que as novas autoridades pudessem resolver a crise do sistema sem a penalização dos mutuários” (CARDOSO, 2007, p.15).

A reivindicação dos mutuários foi atendida e o primeiro ano da administração do presidente José Sarney (1985) foi marcado pelo “fim das mobilizações e dos movimentos regionais e nacionais de mutuários” (CARDOSO, 2007, p.15). Porém, ao conceder subsídio aos mutuários sem outra medida compensatória, agravou-se ainda mais o déficit do SFH.

O Governo do Presidente José Sarney adotou diversas medidas que indicavam profundas mudanças, discutia-se desde a descentralização do BNH até

mudanças no sistema de financiamento. Dada a complexidade da questão e falta de consenso sobre a reforma, o BNH foi extinto pelo governo. Isso ocorreu devido a fragilidade encontrada diante das “flutuações macroeconômicas dos anos 80” (BOTEGA, 2007, p.69).

A partir da segunda metade dos anos de 1980, iniciou-se uma nova etapa para as políticas urbana e habitacional brasileira, pois a desarticulação do BNH agravou os problemas existentes e a questão urbana e habitacional passou a depender de instituições onde esses assuntos não eram os objetivos principais. Também, por parte da Caixa Econômica, tornou-se difícil dinamizar programas alternativos para os setores de menor renda. Foi uma fase de constantes reformulações nos órgãos responsáveis pelas políticas habitacionais.

Mesmo tendo feito diversas mudanças ministeriais, a Caixa Econômica Federal foi o “carro-chefe da política habitacional vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação” (CARDOSO, 2007, p.17).

O BNH foi extinto em 1986, e suas funções e encargos foram transferidos para a Caixa Econômica Federal. Com isso, ocorreram várias mudanças no quadro institucional do governo que auxiliou na desarticulação da política urbana e habitacional existente no país.

A extinção do BNH trouxe consequências como os programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões, o enfraquecimento das COHABs e o desmembramento do Sistema Financeiro Nacional.

Chaffun acredita que

A ausência de identificação de um interlocutor para dar continuidade aos debates visando à reformulação da política habitacional, desorientou os esforços em curso e desorganizou os movimentos populares pró-moradia e dos mutuários (CHAFFUN, 1997, p.27).

No final dos anos 80, muitos problemas surgiram a partir da transformação da COHAB em simples órgão assessor e da obrigatoriedade dos mutuários assumirem os custos de terreno e urbanização. Houve a diminuição do poder das companhias habitacionais, a desaceleração de programas alternativos e os programas tradicionais voltaram-se para famílias com maior poder aquisitivo.

## 2.6 Políticas Habitacionais Pós – BNH

Após a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), o Brasil encontrava-se em uma situação complicada, pois o número de inadimplentes era elevado e o déficit habitacional ainda não havia sido solucionado. A questão habitacional continuava sendo problema e, dessa maneira, alternativas foram sendo elaboradas para diminuir a intensidade dos problemas urbanos.

No ano de 1988, a Constituição Federal tornou obrigatório o Plano Diretor para os Municípios com mais de 20 mil habitantes. O Plano foi definido como o “instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. Assim, a problemática fundiária urbana passou a ser regida pelo disposto na Constituição. Os municípios, através das Leis Orgânicas Municipais, ficaram responsáveis por criar ou reforçar diretrizes de planejamento dando novo conteúdo ao Plano Diretor.

Sob o comando do presidente Fernando Collor de Mello, em 1990, a crise habitacional se agravou ainda mais e, os programas de habitação, como o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), voltam a ser direcionados ao capital imobiliário privado. Nessa época o Brasil chegou a ter 60 milhões de cidadãos de rua (IBGE, 1991).

A partir de 1995, no governo de Fernando Henrique Cardoso, uma nova postura adotada pelos municípios diante do problema habitacional serviu de referência nacional. Ocorre, então, a retomada nos financiamentos de habitação e saneamento com base nos recursos do FGTS. Novos referenciais como flexibilidade, descentralização e diversidade foram adotados, rejeitando programas convencionais que tinham como base a construção de grandes conjuntos habitacionais.

A Secretaria de Política Urbana, responsável pelo setor habitacional, em 1996, apresentou a Política Nacional de Habitação. Esse documento continha novos programas, onde o financiamento à produção não era um privilégio.

O governo de Fernando Henrique Cardoso criou programas como o Pró-Moradia, voltado à urbanização de áreas precárias e em 2001, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) para a produção de novas unidades para arrendamento, utilizando recursos do FGTS e de origem fiscal.

Após uma avaliação das necessidades de moradia no país e as fontes de financiamento existentes, estabeleceu-se um tempo de quinze anos para solucionar os problemas, garantindo acesso à moradia digna para todo cidadão brasileiro (Bonduki, 2008). Desse modo, o Projeto Moradia, concebido em 1999/2000, foi proposto para solucionar a questão habitacional no Brasil.

O programa habitacional procurava evitar os problemas do passado. As famílias seriam beneficiadas com recursos do FGTS e deveriam ter renda de até três salários. Seu principal produto financiado deixou de ser a casa pronta, produzida por empreiteira. Os municípios e os Estados teriam maior flexibilidade na definição das alternativas a serem adotadas, conforme as prioridades e peculiaridades locais. O Pró-Moradia deveria delegar a colegiados estaduais, integrado por representantes do governo e da sociedade, a deliberação quanto aos programas e projetos a serem financiados (Chaffun, 1997). Para a gestão do programa foi proposta a criação do Ministério das Cidades, onde estariam reunidas as áreas de habitação, saneamento, transportes urbanos e política de ordenação territorial.

A partir de 2003, no governo de Luis Inácio Lula da Silva, com a criação do Ministério das Cidades, a política habitacional brasileira passou por um novo arranjo institucional. Seu principal foco de atuação é a inclusão dos setores excluídos do direito à cidade, já que a habitação e o acesso aos serviços básicos são fundamentais para a cidadania.

A Política Nacional de Habitação (PNH), aprovada em 2004 pelo Conselho das Cidades, propõe a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), sendo o planejamento habitacional um dos componentes mais importantes. Assim, formulou-se uma estratégia para diminuir o problema habitacional no país, elaborando planos habitacionais nacional, estaduais e municipais, dimensionando o déficit habitacional, as metas a serem atingidas e o necessário para alcançá-las.

Desde 2004, percebe-se uma elevação dos recursos destinados à produção habitacional de baixa renda. Os recursos do FGTS crescem assim como os recursos de origem orçamentária (Bonduki, 2008).

A partir de 2005, elevaram-se os investimentos para o financiamento habitacional, o foco se direcionou para a população de baixa renda. Essas mudanças foram uma resposta às reivindicações de vários setores que lutavam pela priorização de investimentos nas políticas sociais. E, em 2007, foi anunciada pelo Governo Federal a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC),



que traz investimentos em várias áreas como a infraestrutura, os setores de habitação e saneamento e a urbanização de assentamentos precários.

Para Bonduki (1997)

Quem vive e observa as condições de vida no Brasil urbano defronta-se com uma infinidade de problemas de difícil solução: miséria, violência, degradação ambiental, precariedade habitacional, inexistência de saneamento, carência de transporte coletivo, trânsito infernal e inseguro. Alguns desses problemas são gerados por razões de ordem estrutural e são insolúveis enquanto perdurar uma política econômica excludente, implementada pelo governo federal, que gera altos índices de desemprego, desigualdade social alarmante e desestímulo ao investimento produtivo (BONDUKI, 1997, p. 9).

De fato, programas de excelente relação custo/benefício, que atendam a população de baixa renda, estão localizados nas periferias das cidades e são realizados ou em parceria ou com a participação dos usuários e dificilmente ganham espaço nos meios de comunicação. Permanecem ocultos aos olhos dos assim chamados formadores de opinião perdidos no tecido “labiríntico” da cidade real e seus resultados, embora significativos para a população diretamente atendida. Muitas vezes desaparecem a longo prazo, em decorrência da troca da administração que o formulou. Isso ocorre porque, muitas vezes, os novos mandatários se esforçam para obscurecer qualquer vestígio dos seus antecessores, ação que é facilitada pelo desconhecimento das práticas pela maioria da população e dos formadores de opinião (Bonduki, 1997).

A problemática urbana é tratada por diversos autores que consideram a situação de difícil solução. O espaço urbano brasileiro é ocupado de forma desequilibrada, onde a especulação imobiliária prevalece sobre a função social do solo urbano e da cidade como um todo.

Para Chaffun (1997),

A descontinuidade das ações do governo, a redução dos investimentos habitacionais, a fragilidade ou ausência das políticas urbanas, fundiária e habitacional e a postergação do processo legislativo necessário ao aprimoramento dos instrumentos de intervenção urbana têm contribuído para a manutenção de um quadro urbano marcado por conflitos entre modernização, exclusão e desigualdade (CHAFFUN, 1997, p.23).

Ou seja, ainda não existem tentativas reais de resolver o problema urbano, já que são tratados como estratégias políticas dos nossos governantes.

Maricato (1997) confirma essa situação de descaso,

De um lado estão os Planos Diretores, cuja eficácia se restringe às áreas do mercado imobiliário privado. Alguns urbanistas já admitem que a detalhada legislação de zoneamento contribuiu decisivamente para a carência habitacional e para a segregação urbana, na medida em que alimentou a

relação de monopólio do capital imobiliário sobre localizações valorizadas. A convivência da regularização detalhista com vastas regiões ocupadas ilegalmente por favelas, loteamentos irregulares e cortiços, numa mesma cidade, como acontece em todas as capitais brasileiras, não é fruto do acaso. Por outro lado, os investimentos públicos obedecem à lógica secular dos interesses privados. Foi assim com o Banco Nacional da Habitação, entre 1964 e 1986. É assim com a grande maioria dos orçamentos municipais que priorizam, há décadas, o sistema viário destinado à circulação do automóvel (MARICATO, 1997, p. 39).

Desse modo, confirma-se que o problema habitacional brasileiro é de difícil solução, pois as políticas adotadas apenas mascaram o problema e acabam beneficiando o setor privado e as classes mais influentes na geração de riquezas do país. Esse processo de valorização dos interesses de uma minoria prevalece há muito tempo e só poderemos contar com uma solução para os problemas urbanos das classes menos favorecidas quando essas ideias forem colocadas de lado.

### **3. A EVOLUÇÃO DO PROBLEMA HABITACIONAL NO RIO GRANDE DO SUL**

O presente capítulo tem por objetivo tratar da conformação urbana do Rio Grande do Sul e da situação habitacional ao longo de seu crescimento. Também mostra algumas medidas tomadas no setor habitacional para tratar a demanda sempre crescente e, como principal exemplo, a COHAB-RS, que atuou intensamente no Estado na implantação de projetos habitacionais. Assim, o capítulo subdivide-se em três partes, sendo que a primeira aborda a formação sócioespacial do Rio Grande do Sul, a segunda parte apresenta os programas habitacionais e a situação habitacional no Estado e a terceira parte relata o funcionamento da COHAB-RS.

#### **3.1 Formação socioespacial do Rio Grande do Sul**

Através da formação socioespacial do Rio Grande do Sul pode-se compreender seu processo de urbanização. Sua ocupação no território foi esparsa devido ao desenvolvimento das atividades econômicas relacionadas com a pecuária no sul do Estado e com a lavoura no norte e nordeste.

Inicialmente o território pertencia a Espanha, pois se localizava a oeste da linha de Tordesilhas, porém através de muitas disputas entre espanhóis e portugueses, o território rio-grandense foi conquistado e anexado ao Brasil (Moreira, 1997).

Os tropeiros, que tinham como tarefa conduzir o gado do RS até o Sudeste do país, contribuíram bastante para o povoamento do estado e para que este permanecesse conectado a São Paulo e ao restante do país. Para Moreira (1997, p.31) “O Rio Grande nasceu com as estâncias e cresceu com as charqueadas”.

No início do século XIX, o processo de urbanização do Rio Grande do Sul começou a se definir e a Coroa portuguesa passou a desenvolver um projeto de organização político-administrativa para o Estado e, no ano de 1809, o Estado inicia

um processo integrador com a criação da primeira rede de cidades, composta por quatro municípios (Barroso, 1992).

Nesse período, a parte sul do Estado do Rio Grande do Sul teve crescimento significativo, já que o charque, produzido na região, abastecia o mercado interno do país. Já na região norte, existiam áreas de pecuária, extrativismo ervateiro e pinheirais inexplorados. Desse modo, quanto à urbanização, via-se o surgimento de núcleos urbanos a partir de Pelotas e Rio Grande, devido às charqueadas (Barroso, 1992).

Os imigrantes que vieram ao estado também tiveram grande influência no desenvolvimento do Rio Grande do Sul. Entre eles vieram italianos, alemães poloneses, japoneses e outros. Devido ao maior número, os imigrantes italianos e alemães tiveram maior destaque que os demais (Moreira, 1997).

Segundo Moreira (1997), no ano de 1824, desembarcam no Rio Grande do Sul, onde hoje é a cidade de São Leopoldo, os imigrantes alemães. Estes se concentraram em torno do rio Jacuí, sendo responsáveis pelo surgimento de aglomerações e povoados naquela região e também se concentraram em outros povoados já existentes. Com essa expansão, baseada na agricultura, o Estado aumentou significativamente o seu número de vilas e povoados (Barroso, 1992).

Segundo Barroso (1992, p. 43), “Apesar das dificuldades do período farroupilha (1835 – 45) e dos entraves da política colonizadora, adensava-se paulatinamente a população da Província.”

Assim, a partir de 1850, na região nordeste ocorre um avanço econômico baseado na produção agrícola das colônias alemãs e em 1857 o Estado possuía 25 municípios e 25 colônias instaladas (Barroso, 1992).

No ano de 1875, o Estado recebe os primeiros imigrantes italianos, que povoaram a região do planalto, na encosta da Serra, área menos privilegiada, já que os alemães ocuparam as terras mais férteis e planas.

Entre as décadas de 1860 e 1880, havia grande interesse do Estado na zona missioneira, já que esta possuía os ervais e auxiliava no comércio das tropas (Barroso, 1992).

Segundo Barroso (1992, p. 46) “Os mapas relativos à densidade demográfica demonstram terem sido os eixos Porto Alegre – Uruguaiana e, mais especificamente, Porto Alegre – Rio Grande, Livramento – Santa Maria os centros de gravidade populacional até pós-metade do século XIX”. Sendo assim, a partir de

1869, começaram a ser feitos estudos de estradas normais, já que os caminhos não obedeciam nenhuma metodização até o momento.

No ano de 1900, o Estado apresentava acelerado crescimento populacional, com 66 unidades político-administrativas e uma população que ultrapassava um milhão de pessoas, comparado ao ano de 1872, onde o Estado apresentava, aproximadamente, 450 mil habitantes e possuía 30 municípios (Barroso, 1992).

Segundo Moreira (1997, p. 41), “Em quarenta anos – de 1940 a 1980 – houve uma inversão completa da situação de domicílio da população: de essencialmente rural para flagrantemente urbana”.

Assim como ocorreu no Brasil como um todo, a população do Rio Grande do Sul, a partir da década de 1950, passou a se concentrar nas cidades. Na década de 1960, a população urbana ultrapassou a rural e essa passou a decrescer na década de 1970. Para Moreira (1997, p. 40), esse crescimento populacional está associado, principalmente, à urbanização, ou seja, à passagem da população de atividades agrárias para atividades urbanas.

Segundo Vieira (1985, p. 107) “O processo de urbanização no Rio Grande do Sul começou a adquirir vulto sociodemográfico a partir de 1960 e particularmente no decênio de 1970-1980”. Esse processo é devido ao crescimento normal das cidades, à industrialização de algumas cidades e também à migração da população rural para as cidades.

O Êxodo rural, que ocorreu na década de 1970, foi caracterizado pela fuga da população rural para as cidades e se deve ao fato de que a agricultura passou por uma grande mecanização e a população trabalhadora em áreas rurais, sem emprego, migrou para os centros urbanos. Assim, Barroso (1992) complementa,

Já que na lavoura empresarial atuam trabalhadores avulsos, ex-agricultores. Outros venderam suas pequenas propriedades e foram morar com a família na periferia das cidades. É o preço que muitos pagaram pelo capitalismo no campo, que trouxe endividamento e miséria (BARROSO, 1992, p. 52).

Assim, a agricultura no Rio Grande do Sul estava sendo inserida numa estrutura monocultora e mecanizada. Na região norte, aos poucos as pequenas propriedades deram lugar às grandes áreas de terra, para a plantação da soja. Porém, no oeste e sudeste do estado, ainda hoje, a pecuária é predominante, praticada em grandes propriedades.

Ainda na década de 1970, as cidades que se industrializavam atraíam a população migrante como Caxias do Sul, Novo Hamburgo, Santa Cruz do Sul e Canoas. Além disso, as cidades de Passo Fundo e Santa Rosa também atraíam muitas pessoas, devido ao seu desenvolvimento pela soja.

Porém, além de migrarem para as cidades, muitas pessoas passaram a buscar terras baratas e férteis para o cultivo da soja em outros estados, o movimento foi chamado “diáspora gaúcha”. Os primeiros estados a receber gaúchos foram Mato Grosso do Sul, Goiás, Mato Grosso, Rondônia e Pará.

Após o auge da soja, na década de 1980, a população passa a ser expulsa das áreas antes atraentes e buscam abrigo justamente nas cidades. Assim, no final da década, o Estado passou por várias emancipações, chegando a 244 municípios em 1987 (Moreira, 1997).

Assim, o Estado continuou crescendo, as cidades gaúchas “inchando” e a taxa de urbanização que, em 1950 era de 31,14% chegou a 81,6% em 2000. Conforme apresentado no gráfico 3.4.1, baseado em dados dos Censos Demográficos realizados pelo IBGE, o Estado duplicou sua população desde o ano de 1960.

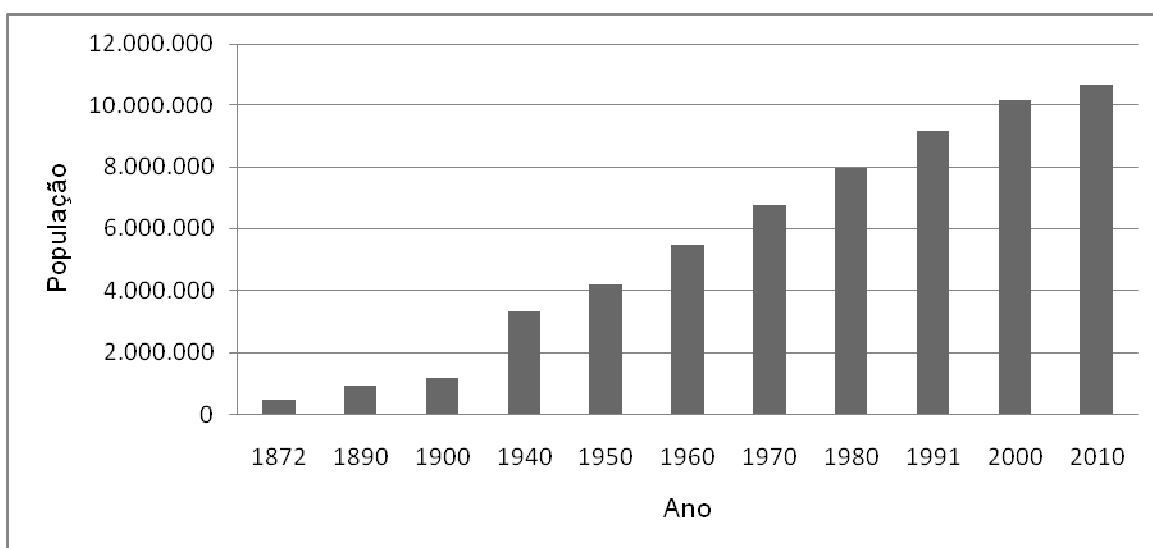


Gráfico 3.4.1 – População no Rio Grande do Sul conforme Censos Demográficos

Fonte: RUBIN, G., com base em IBGE, 2012

Atualmente, segundo dados do IBGE, o Estado possui 497 municípios e, em 2010, a população era de aproximadamente 10.500.000 habitantes, sendo que 9.000.000 delas habitam nas cidades e também possui 18 cidades com mais de

100.000 habitantes. Além disso, a população rural, que antes era predominante, atualmente é minoria.

### **3.2 Situação habitacional e programas habitacionais no Rio Grande do Sul**

Nas décadas de 1960 e 1970, o Brasil e o Rio Grande do Sul passavam por mudanças no planejamento urbano das cidades. Com a criação do Sistema Nacional de Habitação (SNH), em 1964, e as tentativas de realizar conjuntos habitacionais independentes de qualquer planejamento das cidades, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) foi acionado. O objetivo era aliar os programas habitacionais com o desenvolvimento das cidades, assim o SERFHAU pretendia aliar quatro processos de desenvolvimento dos projetos habitacionais: espacial, econômico, social e institucional (Ribeiro, 1992).

Desde a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e das COHABs (Companhias de Habitação), a política habitacional no Brasil e no Rio Grande do Sul tomaram uma nova conformação. Foram criados, ao longo do período de funcionamento do BNH, vários programas com o intuito de amenizar o problema habitacional no Estado.

O Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB) foi criado em 1975, para urbanizar áreas livres ou ocupadas por subhabitação. Tinha por objetivo atender famílias com renda de até 5 salários mínimos. Porém, esse requisito era dispensado pelo BNH “nos casos de urbanização de áreas ocupadas por núcleos de subhabitação e em relação às famílias neles já residentes” (UFRGS, 1986, p. 82).

Primeiramente, seria implantado em cidades com população igual ou superior a 50 mil habitantes ou capitais e regiões metropolitanas. Os agentes promotores do PROFILURB eram as COHABs ou órgãos assemelhados, estados, municípios e as COHABs eram os agentes financiadores desse programa (UFRGS, 1986, p. 83).

Até o ano de 1986 foram contabilizados 2267 lotes urbanizados no programa, que teve como agente promotor e financeiro a COHAB - RS (UFRGS, 1986, p. 83).

O Programa de Erradicação da Subabitação (PROMORAR) foi lançado em 1982 pelo BNH. Tinha como principais beneficiários os interessados nas unidades habitacionais e os estados, municípios, órgãos governamentais. Os agentes financiadores do PROMORAR eram as companhias habitacionais e órgãos assemelhados e bancos oficiais. Como agente promotor os governos de estado, município, COHABs, entre outros indicados pelo BNH.

Até junho de 1986, segundo dados do BNH, foram concluídas 20.242 unidades habitacionais no Estado, espalhadas por vários municípios (UFRGS, 1986, p. 84).

O Projeto João de Barro foi lançado pelo BNH em 1984, como o Programa Nacional de Auto Construção, com o objetivo de estimular e beneficiar comunidades de baixa renda que tivessem interesse em participar de projetos habitacionais através da auto-construção.

A prioridade do projeto era atender pequenos e médios municípios, como iniciativa dos governos municipais e que utilizassem terrenos já adquiridos ou cedidos pelo município. O programa fornecia infraestrutura, urbanização, habitações, assistência técnica e treinamento, avaliação e desenvolvimento comunitário. Foram construídas, aproximadamente, 1400 unidades com o projeto até o ano de 1986 (UFRGS, 1986, p. 88).

Além desses programas instituídos pelo Governo Federal, juntamente com o Governo Estadual, alguns projetos alternativos foram elaborados.

No ano de 1980, a Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE) instituiu o programa Baixa Renda. Seu principal objetivo era fornecer energia elétrica a preços baixos às habitações em condições de subhabitabilidade. Entre os anos de 1980 e 1985 foram beneficiadas 30.268 residências em todo o Estado (UFRGS, 1986, p. 88).

O programa da Caixa Econômica Federal, instituído em 1985 chamado Programa Verde Teto, tinha o objetivo de proporcionar financiamento para pessoas com renda familiar de até 2 salários mínimos. O programa possibilitava a construção de moradia em regime de mutirão e também incentivava a criação de animais, instalação de hortas, pomares. No município de Faxinal do Soturno, na região central do Estado, foi implantado esse projeto (UFRGS, 1986, p. 90).



### **3.3 Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (COHAB – RS)**

A Companhia Habitacional do Estado do Rio Grande do Sul foi criada em 1964, com a finalidade de ser um agente promotor das ações do Banco Nacional de Habitação (BNH). As diretrizes eram traçadas pelo BNH e a estrutura era mantida por recursos originários do FGTS.

Segundo a Lei nº 4892, de 24 de dezembro de 1964, o Estado foi autorizado a constituir e subscrever ações da COHAB-RS. Esta atuou em mais de 250 municípios gaúchos e construiu mais de 110 mil habitações.

Segundo dados encontrados na Assembléia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, a lei nº 7.290, de 24 de setembro de 1979, trata sobre a inscrição, seleção e classificação da população interessada nas casas populares construídas pela COHAB-RS e o Decreto nº 29.213, de 24 de outubro de 1979, regulamenta a Lei nº 7.290. Segundo o decreto nº 29.213, “a COHAB-RS irá promover a inscrição, seleção e classificação de pretendentes a casas populares. A inscrição, seleção e classificação serão realizadas em etapas distintas e sucessivas, e serão anunciadas publicamente”.

A lei e o decreto também relatam como foi feita a seleção e classificação dos candidatos. Na seleção dos pretendentes foi considerada a renda familiar, constituída pela renda do casal juntamente com a dos filhos ou dependentes. O candidato deveria ter renda entre 3 e 5 salários mínimos da época e os que tivessem a renda ultrapassada eram excluídos da seleção.

Nos conjuntos habitacionais com unidades de diferentes tamanhos, os candidatos eram agrupados conforme sua composição familiar. Nas unidades com um dormitório eram selecionados candidatos com até três dependentes, nas unidades com dois dormitórios, candidatos com até quatro dependentes. Para unidades com três dormitórios, eram selecionados candidatos com quatro ou mais dependentes.

Para a seleção dos candidatos, eram considerados os seguintes fatores: situação de emprego; idade dos filhos e dependentes; renda média familiar; número de filhos ou dependentes; tempo de serviço do candidato no emprego atual.

A distribuição das unidades era realizada após a conclusão da construção de todas as unidades e das obras de infraestrutura urbana e a distribuição era realizada através de audiência pública, mediante sorteio.

A partir da década de 1980, a crise financeira que o Brasil enfrentava agravou-se e provocou reflexos negativos na política habitacional brasileira, já que a arrecadação do FGTS foi reduzida. Assim, com o fim do BNH e os grandes problemas de inadimplência sofridos pela COHAB – RS, em 1995, ela foi extinta.

A lei nº 10.357 de 16 de janeiro de 1995 dispõe sobre a extinção da COHAB-RS e dá outras providências. Desse modo, “as funções, ora exercidas pela COHAB, execução de serviços de habitação social, serão transferidas a órgão integrante da estrutura da Secretaria das Obras Públicas, Saneamento e Habitação, institucionalizado como departamento” (Lei nº 10.357).

Com a extinção da COHAB, a Secretaria Especial de Habitação passou a exercer as funções de execução de serviços de habitação social, efetivado em 2009, pela Lei nº 13.305 e também pela Lei nº 13.984. A Secretaria foi autorizada pelo Executivo a negociar todos os imóveis incorporados ao Estado com a extinção da COHAB-RS. Também foi autorizada a negociar e liquidar financiamentos habitacionais e débitos vencidos de imóveis residenciais da extinta COHAB-RS. Além disso, ficou encarregada da transferência dos imóveis ocupados para os municípios, para que estes procedam com a regularização fundiária.

Durante toda essa tramitação de funções da extinta COHAB-RS para a Secretaria de Habitação também foi aprovada a Lei 13.017, de 24 de julho de 2008, que trata do Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social (SEHIS), o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social (FEHIS) e o Conselho Gestor do FEHIS.

O SEHIS ficou responsável pela viabilização e promoção de terra urbanizada e habitação digna e sustentável para a população de baixa renda, além de auxiliar instituições que atuem no setor habitacional.

## **4. O PROBLEMA HABITACIONAL NA CIDADE DE SANTA MARIA – RS**

A cidade de Santa Maria é considerada polo da região Central do Estado do Rio Grande do Sul e a ela são atribuídas diversas funções. Dentre essas destacam-se: uma Universidade Federal, que foi instalada na década de 1960 e, atualmente, conta com aproximadamente 20 mil alunos (Site UFSM), o segundo maior contingente militar do Brasil e ainda, uma rede de serviços de saúde e forte comércio. Com as funções citadas, a cidade atrai populações de outros municípios e do campo, gerando uma crescente segregação espacial e uma necessidade de moradia para essa população imigrante.

Dessa maneira, o capítulo subdivide-se em três partes, onde aborda, primeiramente, o histórico do município e da problemática habitacional, na segunda parte são relatados os conjuntos habitacionais implementados pela COHAB-RS na cidade e, finalmente, apresenta as políticas públicas existentes até o ano de 2012.

### **4.1 História da urbanização e problemática habitacional de Santa Maria**

O surgimento da cidade ocorreu de modo espontâneo, através de um acampamento militar que em 1787, se posicionou na colina onde hoje assenta-se a cidade de Santa Maria (Belém, 2000). Os militares que se acamparam por essas terras faziam parte da Partida da 2ª Subdivisão Demarcadora, e por aqui permaneceram até final de 1801.

Quando, em 1801, os militares se retiraram das terras, que hoje fazem parte do município, uma população remanescente iniciou oficialmente o processo de consolidação da cidade de Santa Maria. Entre 1802 e 1803, começaram a migrar para o povoado açorianos e alguns descendentes.

A partir de 1806, passaram a ser distribuídos terrenos do povoado para a população, que era em torno de 800 habitantes em 1810 (Belém, 2000). Esses terrenos encontravam-se situados na atual região central da cidade, no entorno da Praça Saldanha Marinho.

Em 1819, “Cachoeira é elevada a vila, com o nome de Vila Nova de São João de Cachoeira” (Beltrão, 1958, p. 29). Santa Maria passou a ser o 4º Distrito de Cachoeira, com o nome de Curato de Santa Maria.

Em 1826, foi realizado o primeiro recenseamento do povoado, e a população era de 2128 pessoas (Belém, 2000; Beltrão, 1958; Rechia, 2006).

No ano de 1828, a cidade começou a receber alguns imigrantes alemães através do 28º Batalhão de Estrangeiros e, em 1831, a população estimada já era de 3100 habitantes (Belém, 2000).

Em 1835, iniciou-se a Revolução Farroupilha, acontecimento que poderia desestruturar o pequeno povoado de Santa Maria. Porém, alguns estabelecimentos comerciais foram implantados por imigrantes alemães recém-chegados. A situação não se agravou de maneira tão intensa, e com o comércio em funcionamento, houve uma garantia de abastecimento de mercadorias à população. Com o final da Guerra, em 1845, aos poucos o povoado volta a se reestruturar.

No ano de 1857, com uma população de 2905 pessoas (Belém, 2000), Santa Maria foi elevada a Vila e emancipada de Cachoeira (Belém, 2000; Beltrão, 1958; Rechia, 2006) e em 1858, foi instalada a Primeira Câmara Municipal (Rechia, 2006).

Conforme Belém (2000, p. 106), “A sede da povoação, que tinha 160 casas de moradia, em 1835, poderia ter duplicado; entretanto, não acrescera mais que 60, tendo apenas 220 quando a freguesia foi elevada à categoria de vila”.

Em 1861, foi aprovada nova planta da Vila (Figura 4.1.1), os terrenos passaram a ser numerados e demarcados. Assim, surgiram várias edificações em todas as ruas. Como a Vila encontrava-se em crescimento, em 1876, através da Lei Provincial nº 1.013, Santa Maria passou a ser cidade e, em 1878, foi criada a Comarca de Santa Maria (Belém, 2000; Beltrão, 1958). Além disso, Beltrão (1958, p. 59) registra que, no ano de 1874, foi aprovado o Código de Posturas do Município.

Em 1881, Santa Maria passou a ter iluminação pública através de lâmpões a querosene e na mesma década, no ano de 1888, a população do município era de 11 mil pessoas. Dez anos após o episódio, foi apresentado o projeto de Lei Orgânica do município (Beltrão, 1958), que é a lei que administra o município.



Para Belém (2000),

Vigoroso impulso deu ao município a estrada de ferro que o ligou à capital da Província. Após a inauguração da via férrea, a cidade viu seu comércio estender-se por toda a zona urbana, tornando-se, além disso, um obrigatório entreposto das praças comerciais da fronteira e da região serrana com a de Porto Alegre (BELÉM, 2000, p. 165).

Nesse contexto, a cidade passa a atuar como entroncamento ferroviário. Assim, entre os anos de 1901 a 1903, foi construída no município uma Vila com a finalidade de abrigar os trabalhadores da companhia belga responsável pela construção da ferrovia na cidade de Santa Maria. A Vila Belga (Figura 4.1.2) que, atualmente, é considerada patrimônio histórico e cultural do município, não se configura como uma típica Vila Operária, mas como uma continuação da Estação Ferroviária de Santa Maria.



Figura 4.1.2 - Vila Belga antiga e atual

Fonte: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.066/409>

Na década seguinte, em 1911, ocorreram algumas negociações para a execução das redes de água e esgoto do município, porém conforme Beltrão (1958, p. 131) “ainda quase vinte anos esperará a cidade por esses importantes serviços”.

No ano seguinte, registra-se que foi prolongada a Avenida Rio Branco até a estação ferroviária e, nos próximos anos a cidade de Santa Maria acelerou seu crescimento econômico e populacional (Costa Beber, 1998).

Corroborando, Salamoni (2008) comenta que no ano de 1916 a cidade era considerada uma das mais prósperas do Estado, com uma população de 17.500 habitantes e quase 3000 edificações, vários serviços públicos e privados, como bancos, órgãos de imprensa. A agropecuária, indústria e, principalmente, comércio, foram responsáveis pelo seu desenvolvimento (Salamoni, 2008). Ainda nesse ano, surgiu o primeiro loteamento de Santa Maria, a Vila Ponte Seca. Além deste, até o ano de 1933, foram implantados mais 20 loteamentos no município, sendo que apenas 3 deles não estavam inseridos no perímetro urbano da época. (Salamoni, 2008)

Em 1920 começou a circular na cidade o primeiro ônibus urbano. (Costa Beber, 1998) e em 1929, segundo Beltrão (1958, p.175) “é aberta concorrência para a execução dos serviços de água e esgotos” na cidade e no mesmo ano as obras de saneamento iniciaram.

Segundo Salamoni (2008), o primeiro Plano de Expansão Urbana de Santa Maria é datado de 1937, e tinha como meta controlar o crescimento urbano que ocorria, além de tentar alinhar o traçado quadricular da parte central. A cidade atingiu, no final da década de 1930, cerca de 70.000 habitantes em todo o município (Bisognin, 1985; Salamoni, 2008).

Ainda para Salamoni (2008, p. 244), “A necessidade de tal plano fora o pensamento de que a cidade crescia desordenadamente nas últimas décadas, especialmente devido aos loteamentos, que proliferavam em toda a cidade, principalmente nas bordas da mancha urbana”. Ou seja, a cidade começou a se expandir para as áreas periféricas e não havia nenhum regulamento para essa expansão.

A partir da década de 1950, a cidade começou a sofrer transformações mais visíveis em sua estrutura urbana e populacional. Ocorreu um grande deslocamento de militares e familiares para a cidade, além de muitos estudantes, devido à fundação da Faculdade de Farmácia de Santa Maria, ocorrida em 1931. Em 1954, é instalado o Curso de Medicina, encampado pela UFRGS; em 1955, é fundada a Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras Imaculada Conceição; em 1960, é criada a Universidade Federal de Santa Maria (Costa Beber, 1998; Rechia, 2006).

Em 1961 é inaugurado o campus da UFSM, no distrito de Camobi e, com isso, houve muita expectativa de desenvolvimento para o município e região. Segundo Costa Beber (1998, p. 26), Santa Maria “constitui-se no maior centro de estudos de nível superior do interior do Rio Grande do Sul, sendo a primeira Universidade Federal autorizada a funcionar no interior do país”.

Nessa década, a cidade sofreu acelerado crescimento urbano e o distrito de Camobi recebeu um impulso imobiliário, graças à implantação da Universidade. Também foram implantados um grande número de loteamentos na cidade, sendo que a maioria se situava na porção leste, reflexo da criação da UFSM (Salamoni, 2008).

Em 1969, a cidade possuía uma população de, aproximadamente, 117 mil habitantes e apenas 42% da população tinha acesso à água tratada (Costa Beber, 1998, p. 84). Nesse mesmo ano, foi elaborado um Plano Diretor para Santa Maria, que tinha como ideal fomentar o crescimento da cidade na direção leste. Nesse Plano, já estava prevista a instalação do Campus Universitário, próximo à Base Aérea, e a instalação de um Distrito Industrial. Assim, através da lei municipal nº 1370, foi aprovado o plano preliminar e as diretrizes para o Plano Diretor de Santa Maria. No mapa, representado pela figura 4.1.3, que mostra a conformação da cidade de Santa Maria entre os anos de 1966-1975, pode-se perceber a implantação da Base Aérea (cinza) e do Campus da Universidade Federal de Santa Maria (lilás) na porção leste da cidade, o centro (rosa) bem consolidado e, na parte oeste, a porção pertencente ao Distrito Industrial (amarelo), ainda não implementada.



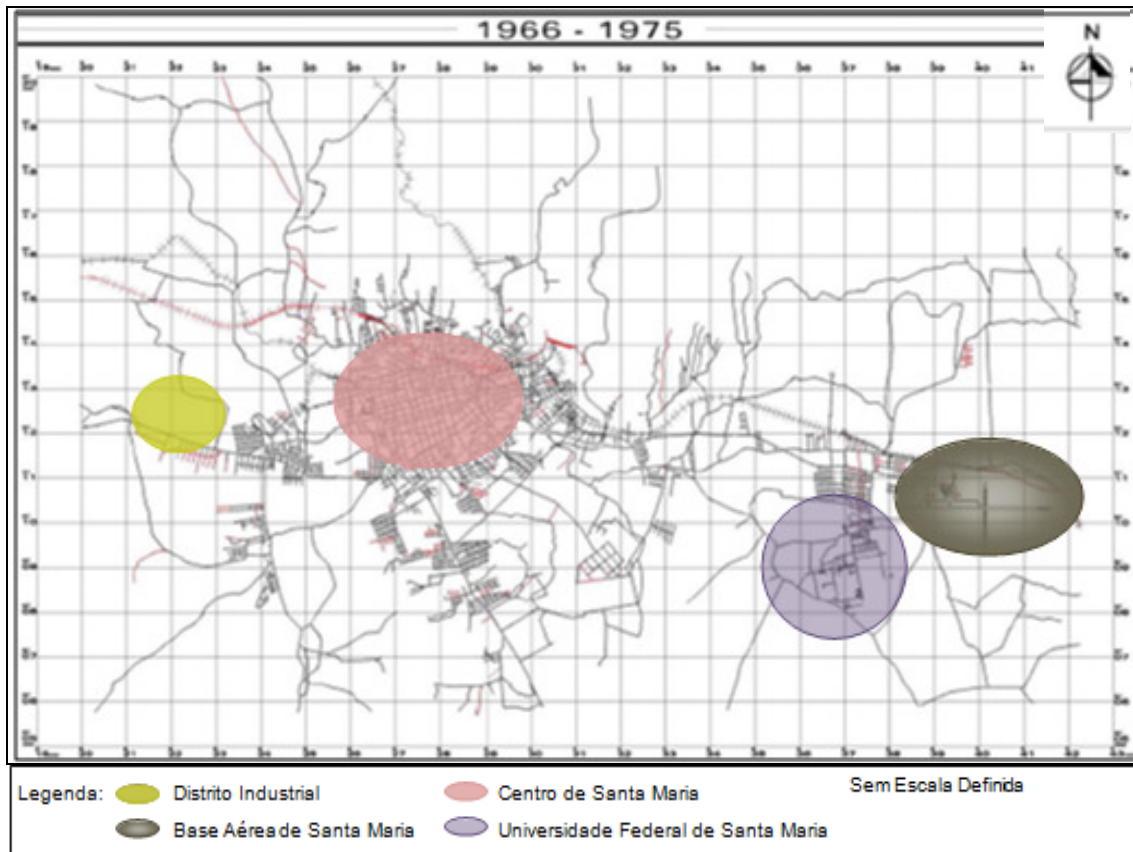


Figura 4.1.3 – Mapa de Santa Maria (1966 - 1975), localizando a Base Aérea, UFSM, Centro e Distrito Industrial

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Salamoni, 2008

O Plano Diretor Físico Territorial de Santa Maria, elaborado em 1969, passou pela ingerência da Sudesul (Superintendência do Desenvolvimento da Região Sul) a aprovação de cada uma das etapas. Para a elaboração do Plano, foram seguidas algumas exigências do BNH (Serra, 1987, p. 137).

Como o Plano tinha por objetivo um trabalho em conjunto com a população, foram sugeridos oito seminários abertos à população. Com a metodologia adotada de participação popular, muitas ideias ganharam força, evitando ingerências estaduais e federais (Serra, 1987, p. 138).

Desse modo, foi aprovada toda a legislação básica, ou seja, Lei do Plano Diretor, Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, Lei de Loteamentos, Lei de Uso do Solo, Código de Posturas, Código de Obras e alteração do Código Tributário.

Também foram elaboradas ideias para uma nova estrutura administrativa da prefeitura para a implantação do Plano Diretor, sendo que algumas estavam sob controle estadual e federal (Serra, 1987, p.139).

No ano de 1971 foi elaborada uma proposta para a criação do Distrito Industrial no município de Santa Maria, que tinha como local escolhido uma área de 90 hectares, junto à Faixa de Camobi (RS/509) (Costa Beber, 1998, p. 271). Porém, a área que deveria ser desapropriada, recebeu pedidos dos proprietários para que isso não ocorresse. Assim, houve interesse em outra área, a Fazenda Santa Marta, que deveria ser desapropriada para a implantação do Distrito Industrial. A área foi desapropriada em 1977 e, em 1979, o projeto foi concluído. O investimento contava com recursos do Governo Estadual, mas muito pouco foi investido em infraestrutura para o local, que no início não possuía nenhuma.

No ano de 1980, a população de Santa Maria era, segundo dados do IBGE, de 154.528 habitantes e, nesse mesmo ano, através da lei municipal nº 2098 de 10 de janeiro, foi instituído o Plano Diretor de Santa Maria<sup>4</sup>, que possibilitou à cidade modificar sua forma urbana, através de uma regularização urbanística.

Com a falta de interesse do poder público estadual em investir no Distrito Industrial, em 1984, políticos do município reivindicaram a municipalização do mesmo (Costa Beber, 1998, p.283).

Além disso, como parte de um grande plano de industrialização para a cidade foram projetados dois grandes conjuntos habitacionais, que seriam instalados nos limites do Distrito Industrial, as COHABs Santa Marta e Tancredo Neves. Primeiramente, foi construída a COHAB Santa Marta (Salamoni, 2008).

Para Salamoni (2008) é importante destacar que

O tão almejado Distrito Industrial não tem o sucesso que era esperado, e poucas indústrias se instalam. Assim, toda uma região constituída no entorno do DI, com a construção dos núcleos habitacionais para abrigar a mão-de-obra para as indústrias, acaba por não ter o fim projetado. Com isso, a segunda fase da COHAB Santa Marta nem chega a sair do papel, e tal área destinada é invadida anos mais tarde (SALAMONI, 2008, p. 306).

Na década de 1980, através dos financiamentos do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada) o poder público municipal conseguiu realizar investimentos na área urbana de Santa Maria, modificando sua fisionomia (Costa Beber, 1998).

Também foram construídas, além da COHAB Santa Marta, a COHAB Tancredo Neves, situada próximo ao Distrito Industrial, e a COHAB Fernando Ferrari (Figura 4.1.4), na zona leste da cidade. Esses empreendimentos auxiliaram no enfrentamento do problema habitacional e contaram com grandes investimentos em

---

<sup>4</sup> Dados obtidos nos arquivos da Câmara Municipal de Vereadores de Santa Maria

infraestrutura e equipamentos urbanos. Essa produção habitacional teve reflexo na malha viária, no sistema de transportes e também foi responsável pela expansão urbana induzida para essas áreas (Salamoni, 2008). A malha urbana expandiu-se maciçamente nos extremos do vetor leste-oeste, respaldada pela presença da Universidade Federal e Base Aérea e do Distrito Industrial, respectivamente (Serra, 1987).

Através da Lei Municipal nº 2253, de 25 de maio de 1982, foram fixadas diretrizes para a política habitacional de Santa Maria, que deveria ser orientada em harmonia com os Governos da União e Estado<sup>5</sup>.

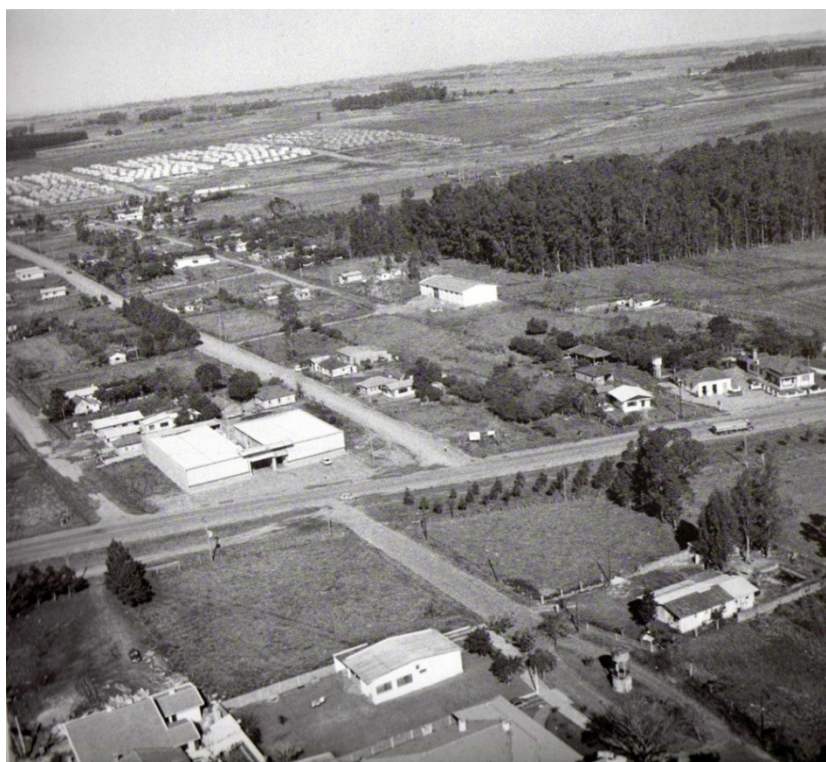


Figura 4.1.4 – COHAB Fernando Ferrari ao fundo - 1983  
Fonte: Marchiori, Machado, Noal Filho, 2008, p. 158

Ainda nesse período, a cidade passou por um projeto de requalificação urbana, onde foram removidas das zonas centrais áreas irregulares de habitação. Essas habitações foram transferidas para dois loteamentos populares, em áreas públicas. A população urbana de Santa Maria era, em 1980, de aproximadamente 150 mil habitantes. E, em 1991, essa população chegou a 217.592 habitantes (IBGE), sendo que a COHAB Tancredo Neves (Figura 4.1.5) foi responsável por

---

<sup>5</sup> Dados obtidos nos arquivos da Câmara Municipal de Vereadores de Santa Maria

abrigar, aproximadamente, 15 mil pessoas. A cidade continua crescendo e entre os anos de 1980 a 1991, surgem mais 29 loteamentos na cidade (Salamoni, 2008).

Na década de 1990, os problemas habitacionais, como a falta de moradia e a subhabitação agravam-se na cidade, gerados pelo crescente aumento populacional. Nesse período, várias ocupações irregulares começaram a surgir e se instalar em áreas públicas, principalmente. A ocupação da Nova Santa Marta é um claro exemplo dessas invasões, pois foi o maior processo de ocupação irregular no perímetro urbano da cidade.



Figura 4.1.5 – COHAB Tancredo Neves, década de 1980  
Fonte: Marchiori, Machado, Noal Filho, 2008

Desse modo, a zona oeste da cidade de Santa Maria tem se expandido intensamente nos últimos 25 anos. O impulso ocorreu pela implantação das COHABs Santa Marta e Tancredo Neves, as quais foram loteadas regularmente e também por ocupações irregulares nesta mesma região, como no Bairro Nova Santa Marta e às margens da rodovia BR 287. A figura 4.1.6 é apenas representativa e tem por objetivo situar alguns pontos importantes na cidade de Santa Maria, a oeste os Conjuntos Habitacionais COHAB Tancredo Neves (rosa) e Santa Marta (verde), que foram implantados prevendo atender a produção industrial (amarelo) e a leste a

implantação da COHAB Fernando Ferrari (laranja), da UFSM (lilás) e da Base Aérea (cinza).

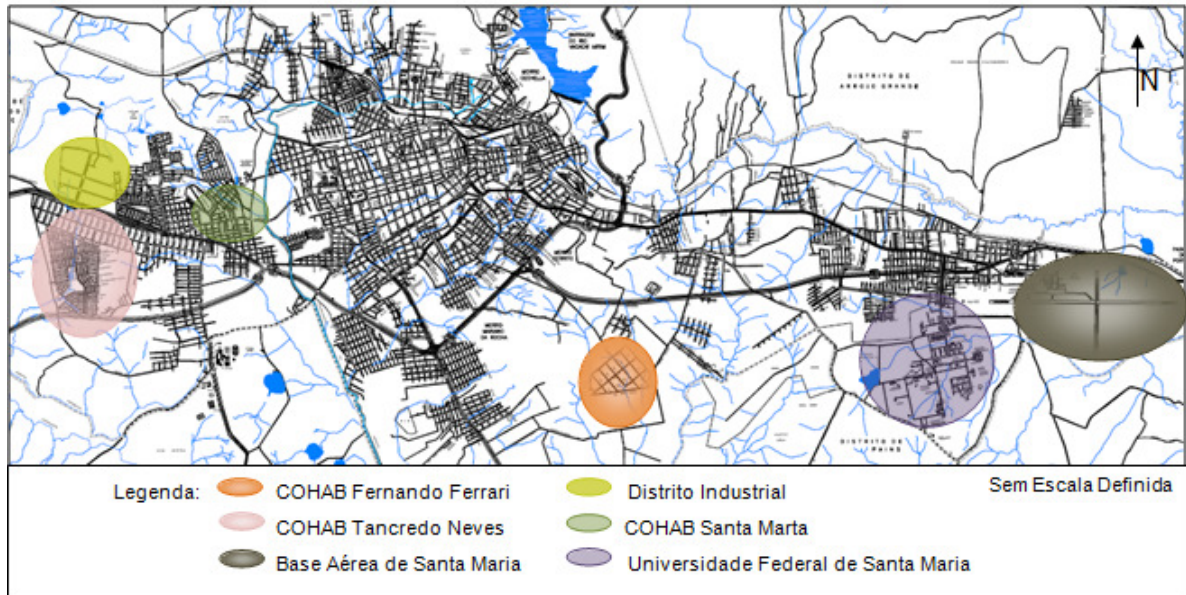


Figura 4.1.6 – Mapa cidade de Santa Maria – RS, situando as COHABs Tancredo Neves, Santa Marta e Fernando Ferrari, o Distrito Industrial, a Base Aérea e a UFSM  
 Fonte: RUBIN, G. adaptado de PDDUA 2006 – Santa Maria

Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a população do município de Santa Maria no ano de 1996 era de 231.638 pessoas, chegando a 243.611 habitantes no ano de 2000. E segundo o último Censo do IBGE, de 2010, a população é de 261.031 habitantes. Para melhor visualização do crescimento populacional do município de Santa Maria, foi elaborado o gráfico 4.1.1 com dados referentes à população e ao ano correspondente.

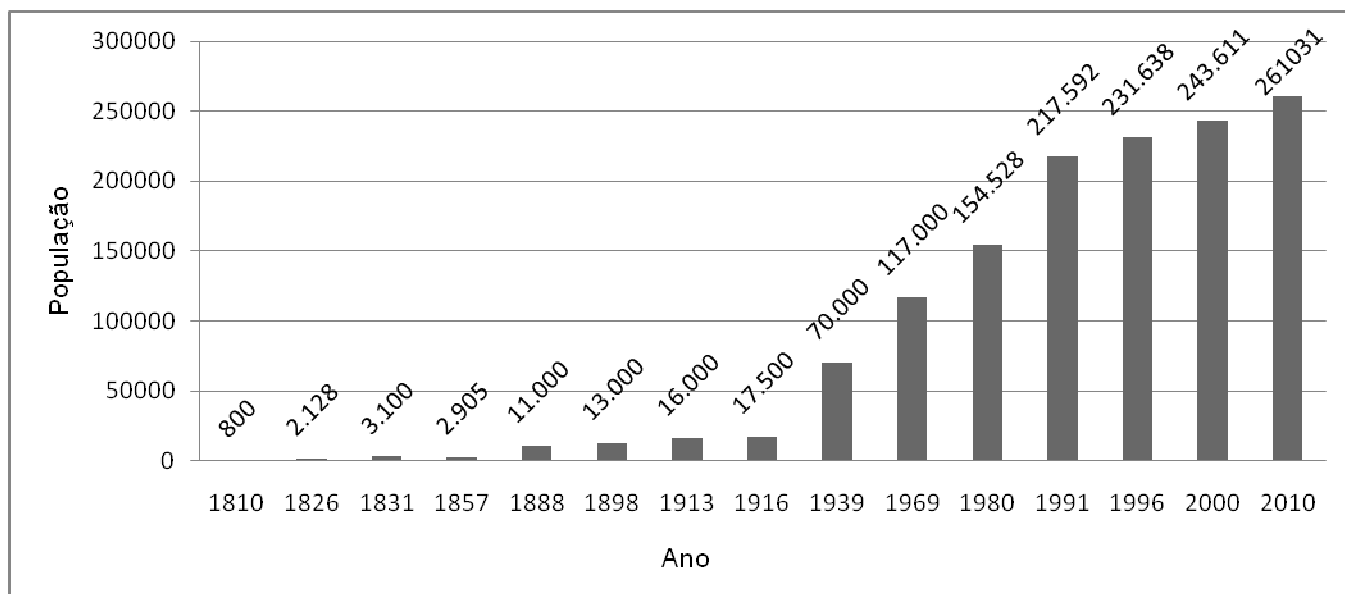


Gráfico 4.1.1 – Crescimento populacional de Santa Maria (1810 – 2010)

Fonte: RUBIN, G., adaptado de BELTRÃO, 1958; BISOGNIN, 1985; COSTA BEBER, 1998; BELÉM, 2000; SALAMONI, 2008; IBGE, 2010

Assim, percebe-se que a cidade de Santa Maria assumiu características de uma urbanização acelerada e com isso, passou a enfrentar problemas relacionados à utilização do solo, como a valorização imobiliária da área central da cidade e a expansão para a periferia e até áreas consideradas anteriormente rurais.

## 4.2 Conjuntos Habitacionais da COHAB-RS em Santa Maria

Durante o Governo Militar (1964 - 1985), Santa Maria foi beneficiada por grandes investimentos em habitação junto à COHAB-RS e o BNH, onde foram construídos quatro conjuntos habitacionais destinados à população com faixa de renda entre 3 e 5 salários mínimos. Na Vila Kennedy, durante os anos de 1966/1967, foi construído um conjunto com aproximadamente 200 habitações; a Santa Marta, no ano de 1979, foi construída com aproximadamente 900 habitações; a Fernando Ferrari, no ano de 1982, com aproximadamente 400 habitações e a COHAB Tancredo Neves, o maior dos empreendimentos, com 3184 habitações<sup>6</sup>, objeto deste estudo. Na figura 4.2.1 estão destacadas as áreas onde foram

<sup>6</sup> Dados obtidos nos arquivos da Prefeitura Municipal de Santa Maria

implantados os conjuntos habitacionais financiados pelo BNH no município de Santa Maria.

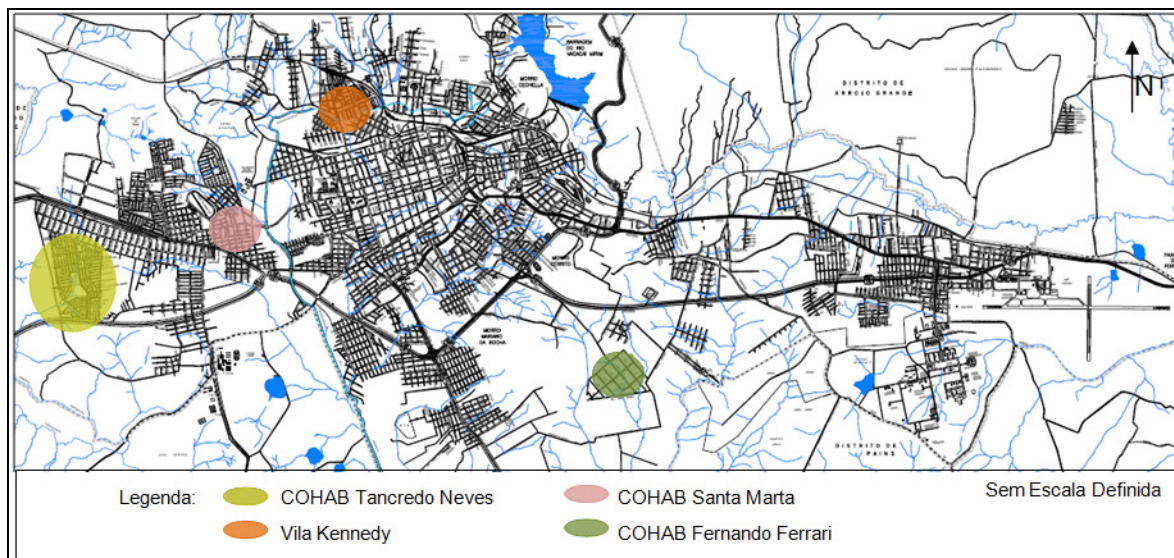


Figura 4.2.1 – Mapa de localização dos conjuntos habitacionais realizados pelo BNH de 1964 – 1985 em Santa Maria-RS

Fonte: RUBIN, G., adaptado de PDDUA 2006 – Santa Maria

A política habitacional adotada na ditadura estava vinculada aos grandes bancos financiadores, que ditavam regras e exigências para os mutuários. Assim, o privilégio de adquirir essas habitações era para o cidadão com carteira assinada e renda de 3 a 6 salários mínimos. O restante da população, realmente necessitada de políticas públicas, não recebeu atendimento.

Ao contrário, os empreendimentos realizados pela COHAB atenderam as famílias carentes contribuindo para a expansão urbana forçada da cidade, já que foram instalados em áreas onde não havia urbanização efetiva. A construção de casas populares sempre teve essa característica de implantação, lançada na periferia das cidades e em Santa Maria não foi diferente, pois os projetos executados pela COHAB encontram-se em áreas afastadas do centro. E, na época de sua implantação, foi necessária a complementação de infraestrutura básica que não existia nesses locais, como saneamento básico, pavimentação de ruas, transporte público.

### **4.3 Políticas Públicas no início do século XXI em Santa Maria - RS**

Com a criação, em 2001, do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) o Governo Federal facilitou a produção de novas moradias para arrendamento e, em 2007, foi criado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), que incentiva os investimentos em infraestrutura nas áreas de transporte, saneamento, habitação, entre outros. Na porção leste de Santa Maria, por exemplo, estão sendo executadas várias obras de adequação de infraestrutura, melhoria na malha viária e implantação de conjuntos habitacionais, sendo estes últimos destinados a abrigar famílias situadas em áreas de risco ou irregulares.

Além disso, através do PAR, muitos conjuntos habitacionais foram implantados no município, como se pode observar na figura 4.3.1.

Santa Maria, como a maioria das cidades brasileiras, sofre com o problema do déficit habitacional, que resulta em outros problemas como o do crescimento desordenado. Esse aumento da população é uma das prováveis causas do déficit habitacional urbano na cidade, que segundo dados do Censo de 2010, possui atualmente, aproximadamente, 261 mil habitantes (IBGE, 2012). Porém, têm sido constantes as ações intencionadas em retirar famílias de áreas de risco ou impróprias para habitação, além da facilitação em adquirir a casa própria, pelo município e Governo Federal.





Figura 4.3.1 – Em primeiro plano, no Bairro Urlândia, destacam-se os blocos residenciais do PAR Noel Guarany (2006) e Novo Tempo (2006). No centro da foto, os blocos residenciais do PAR Luiz Bavaresco (2004) e Vento Norte (2006) - 2008.

Fonte: Marchiori, Machado, Noal Filho, 2008, p. 199.

As obras executadas no município até o ano de 2010 pelo PAC, PAR, entre outros, deveriam resolver parte do problema habitacional, porém se percebe que estas estão muito aquém do necessário para solucionar o problema. Segundo relatos, muitas famílias não têm condições de arcar com as despesas que surgem quando instaladas nos novos loteamentos. Isso ocorre porque a presença de infraestrutura adequada, pavimentação das ruas, o acesso a equipamentos urbanos e o transporte para o deslocamento da população aumentam os custos dos moradores. A legalização da área também contribui para a valorização do local. Com isso houve um aumento significativo na especulação imobiliária e as famílias, sem condições de pagar os impostos gerados pela oferta desses recursos, acabam, muitas vezes, por vender as moradias e voltam a viver nas antigas áreas.

Uma das principais implicações da produção habitacional de interesse social é a distância que os locais de implantação possuem do centro da cidade. Os novos conjuntos habitacionais não possuem equipamentos necessários ao atendimento da população no que se refere à saúde, educação e lazer, entre outros. Também há uma carência no sistema de transporte e os moradores precisam deslocar-se até

seus locais de trabalho, fator não considerado no momento de implantação dos empreendimentos.

Assim, necessitam-se criar novos percursos no sistema de transporte público para atender essas novas áreas, implantar equipamentos comunitários nas proximidades e, ainda, pensar métodos de evitar que a população seja expulsa desses locais.

Para Santos (2009) deve-se considerar que

A construção de um conjunto residencial, e a consecutiva dotação de infra-estruturas, valoriza os terrenos ao redor, estimulando os proprietários a uma espera especulativa. Produzem-se novos vazios urbanos, ao passo que a população necessitada de habitação, mas sem poder pagar pelo seu preço nas áreas mais equipadas, deve deslocar-se para mais longe, ampliando o processo de periferização (SANTOS, 2009, p.124).

O que Santos coloca é o que se tem percebido também na cidade de Santa Maria, pois a população mais necessitada de habitação não possui condições financeiras de arcar com os custos que a nova moradia exige. Isso ocorre porque não é elaborado um planejamento de toda a situação dessa população, não são levadas em conta suas reais necessidades e suas condições de pagamento por uma infraestrutura, nem é prevista uma nova situação de emprego desses moradores.

Segundo Carlos (1994), as habitações mais modestas estão localizadas nos terrenos menos valorizados, situados em áreas com pouca ou inexistente infraestrutura, perto de indústrias, áreas alagadiças ou mesmo morros. As favelas situam-se onde a propriedade privada da terra não exerce seu poder, geralmente, terras da prefeitura ou em litígio. Nesses locais, as ruas não são planas nem pavimentadas.

As ações da COHAB, juntamente com o BNH, no município de Santa Maria, tiveram papel fundamental na consolidação de conjuntos habitacionais. Esses investimentos no município e no país como um todo, surgiram como uma tentativa de solucionar a situação habitacional que se agravava a cada dia. O Plano Diretor de 1969, vigente na época, também foi instrumento importante para definir a localização dessas obras.

Quanto à questão habitacional, a lei municipal nº 3665, de 02 de julho de 1993, traz algumas proposições, além de dispor sobre a política de desenvolvimento urbano do município e instituir o plano de expansão e desenvolvimento de Santa Maria.

## **5. CONJUNTO HABITACIONAL TANCREDO NEVES**

O conjunto habitacional Tancredo Neves foi o maior empreendimento realizado pela COHAB - RS, juntamente com o BNH no município de Santa Maria. Nessa etapa do trabalho foi realizada a análise do conjunto habitacional e das transformações ocorridas ao longo do tempo. Assim, o capítulo foi dividido em 7 partes para maior compreensão. Primeiramente, trata da legislação referente ao Conjunto Habitacional e logo após sobre o processo de ocupação do mesmo. Nas partes seguintes são tratados os condicionantes do local, como o espaço natural, a situação socioeconômica, a infraestrutura existente, os equipamentos públicos e serviços fornecidos e finalmente, a morfologia das habitações e uso do solo.

### **5.1 Legislação referente à COHAB Tancredo Neves**

Segundo a Lei Municipal nº 996 de 20 de dezembro de 1961 e a lei nº 1190, de 14 de dezembro de 1964, que estabelecem a divisão territorial de Santa Maria, o 1º Distrito – cidade é delimitado pelo Arroio Ferreira a oeste. Desse modo, entende-se que desde essa época, a área pertencente ao atual bairro Tancredo Neves, onde se encontra o conjunto habitacional Tancredo Neves, já fazia parte do perímetro urbano.

Em 1980, foi instituído o Plano Diretor de Santa Maria, pela lei municipal nº 2098/80 e também a Lei de Uso do Solo do município (Lei municipal nº 2096/80) que é parte constante do Plano Diretor.

Segundo a lei nº 2096/80, o conjunto habitacional Tancredo Neves fazia parte da então

ÁREA DE EXPANSÃO URBANA – faixa descontínua, que visa preservar de urbanização imediata as áreas situadas dentro do perímetro urbano. Abrange áreas de preservação permanente e condiciona o parcelamento a lotes mínimos de 10000 m<sup>2</sup> de modo a assegurar uma densidade residencial bruta inferior a 5 hab/ha (Lei Municipal nº 2096/80).

A lei municipal nº 2770, de 02 de julho de 1986, altera o perímetro urbano de Santa Maria e também dispõe sobre as denominações dos bairros da cidade. A lei



Municipal e apresentam as maiores carências de equipamentos urbanos e infraestrutura (Lei Municipal nº 2950/87).

A lei complementar nº 042, de 29 de dezembro de 2006, altera a divisão urbana, dá nova denominação aos bairros de Santa Maria e revoga a lei municipal nº 2770/86. Assim, quanto à área estudada, a presente lei afirma que

Denomina-se Bairro Tancredo Neves a unidade de vizinhança da R.A. Oeste, cuja delimitação inicia no cruzamento do Arroio Ferreira com a projeção do eixo da Rodovia BR- 287, segue-se a partir daí pela seguinte delimitação: eixo desta Rodovia, no sentido nordeste; eixo da Rua João Lino Pretto; fundo dos lotes que confrontam ao leste com a Rua Pedro Luiz da Silva, do Loteamento Parque Pinheiro Machado, no sentido sul; eixo da Rua Rio Grande do Norte, no sentido sudeste; fundo dos lotes que confrontam ao oeste com a Rua Dario Prates Rodrigues, no sentido sul; eixo da Rodovia BR-158, no sentido oeste, contornando para sudoeste; leito do Arroio Ferreira, no sentido a jusante, até encontrar a projeção do eixo da Rodovia BR-287, início desta demarcação (Lei Complementar nº 042/2006).

Além disso, a lei também acrescenta que fazem parte do Bairro Tancredo Neves, os conjuntos residenciais:

- I - TANCREDO NEVES - Toda a área do perímetro deste Bairro sem denominação específica;
- II - CONJUNTO RESIDENCIAL PIRATINI - A unidade residencial urbana localizada ao norte da Rodovia BR-158, ao leste da Estrada que vem do Rincão dos Bentos e a Rua Marfisa Franco Rosa;
- III - NÚCLEO HABITACIONAL TANCREDO NEVES - A unidade residencial urbana que limita ao nordeste com a Rua Rio Grande do Norte; ao leste, com o fundo dos lotes que confrontam ao oeste com a Rua Dario Prates Rodrigues; ao sul, com a BR-158 e ao oeste com a Avenida Paulo Lauda e a Rua Marfisa Franco Rosa, inclusive os lotes que confrontam para esta Rua;
- IV - VILA CANAÃ - A unidade residencial urbana localizada ao leste da estrada que vem do Rincão dos Bentos, ao oeste Rua Marfisa Franco Rosa e ao noroeste da E.T.E. da CORSAN (Lei Complementar nº 042/2006).

Inicialmente, o núcleo habitacional Tancredo Neves, foi previsto em uma área próxima ao Distrito Industrial de Santa Maria, com a intenção de fornecer mão-de-obra para o mesmo. Dessa maneira, percebe-se a influência que os projetos sofriam quanto ao setor industrial das cidades, presente desde a Revolução Industrial. Porém, a população residente no local não foi suficiente para impulsionar o projeto do Distrito Industrial, mas propiciou o desenvolvimento e urbanização da área e outras unidades residenciais foram anexadas ao bairro, como é o caso da Vila Canaã e do Loteamento Piratini.

## 5.2 Processo de ocupação da COHAB Tancredo Neves

Segundo dados contidos no memorial descritivo do projeto da COHAB Tancredo Neves, o lançamento do mesmo fazia parte de um projeto que estava sendo desenvolvido pelo Governo Estadual, para suprir necessidades e deficiências habitacionais junto aos principais centros urbanos. A área do conjunto é de 114,9 ha, dividida em 2804 lotes residenciais, 12 lotes para comércio e um lote destinado ao centro comunitário. A COHAB Tancredo Neves localiza-se na zona oeste da cidade de Santa Maria, próxima a faixa de saída para São Pedro do Sul.

O local de implantação do Conjunto Habitacional era uma propriedade rural, desapropriada com indenização do Banco Nacional de Habitação (BNH) para a construção do conjunto. A área era constituída por campos, sem a presença de arborização de grande porte e onde a ocupação urbana era pequena.

A COHAB Tancredo Neves foi construído pela Taba S.A., empresa de engenharia com sede em Curitiba. As obras iniciaram em 1982 seguindo as legislações Federal e Municipal de zoneamento e parcelamento do solo e, em 1986 as habitações começaram a ser distribuídas às famílias selecionadas.<sup>7</sup>

Inicialmente o conjunto foi denominado COHAB Passo do Ferreira e somente através da Lei Municipal nº 2681, de 23 de setembro de 1985, passou a denominar-se Tancredo de Almeida Neves.

Foi o maior dos empreendimentos implantados pela COHAB-RS em Santa Maria, com 3184 habitações, sendo 2608 casas e 36 prédios de apartamentos, com 16 unidades cada. As casas eram compostas por 1, 2 e 3 dormitórios e os apartamentos por 2 e 3 dormitórios, segundo a tabela 5.2.1. Desde o projeto de construção da COHAB, foi pensada a implantação de infraestrutura básica como esgotamento sanitário e fornecimento de água potável. Além disso, equipamentos básicos de saúde, educação e lazer também foram previstos e implantados no conjunto habitacional.

---

<sup>7</sup> Dados encontrados nos arquivos da Prefeitura Municipal de Santa Maria

<b>Tipologia da habitação</b>	<b>Número de dormitório</b>	<b>Área</b>	<b>Número de unidades</b>
Casas	Um dormitório	32,67 m <sup>2</sup>	523
Casas	Dois dormitórios	40,87m <sup>2</sup>	1171
Casas	Três dormitórios	42,3m <sup>2</sup>	914
Apartamentos	Dois dormitórios	39,5m <sup>2</sup>	288
Apartamentos	Três dormitórios	42,6m <sup>2</sup>	288

Quadro 5.2.1 - Tipologia e número das unidades habitacionais da COHAB Tancredo Neves  
 Fonte: Arquivo Prefeitura Municipal de Santa Maria, 1982

Inicialmente, o Bairro Tancredo Neves compreendia apenas o conjunto habitacional, mas segundo a nova divisão de bairros, efetuada no Plano Diretor de 2006, o Bairro engloba uma área maior, até o limite do Arroio Ferreira e contempla o loteamento Piratini e a Vila Canaã, sendo a última área de invasão que se encontra em processo de regularização.

No mapa representado pela Figura 5.2.1, podemos observar as áreas destinadas, conforme projeto original, para a construção dos edifícios de apartamentos, implementação de equipamentos públicos comunitários e as demais quadras numeradas para a construção das casas, áreas destinadas a uso de interesse social, entre outras. Além disso, apresenta a atual delimitação e conformação do bairro Tancredo Neves.

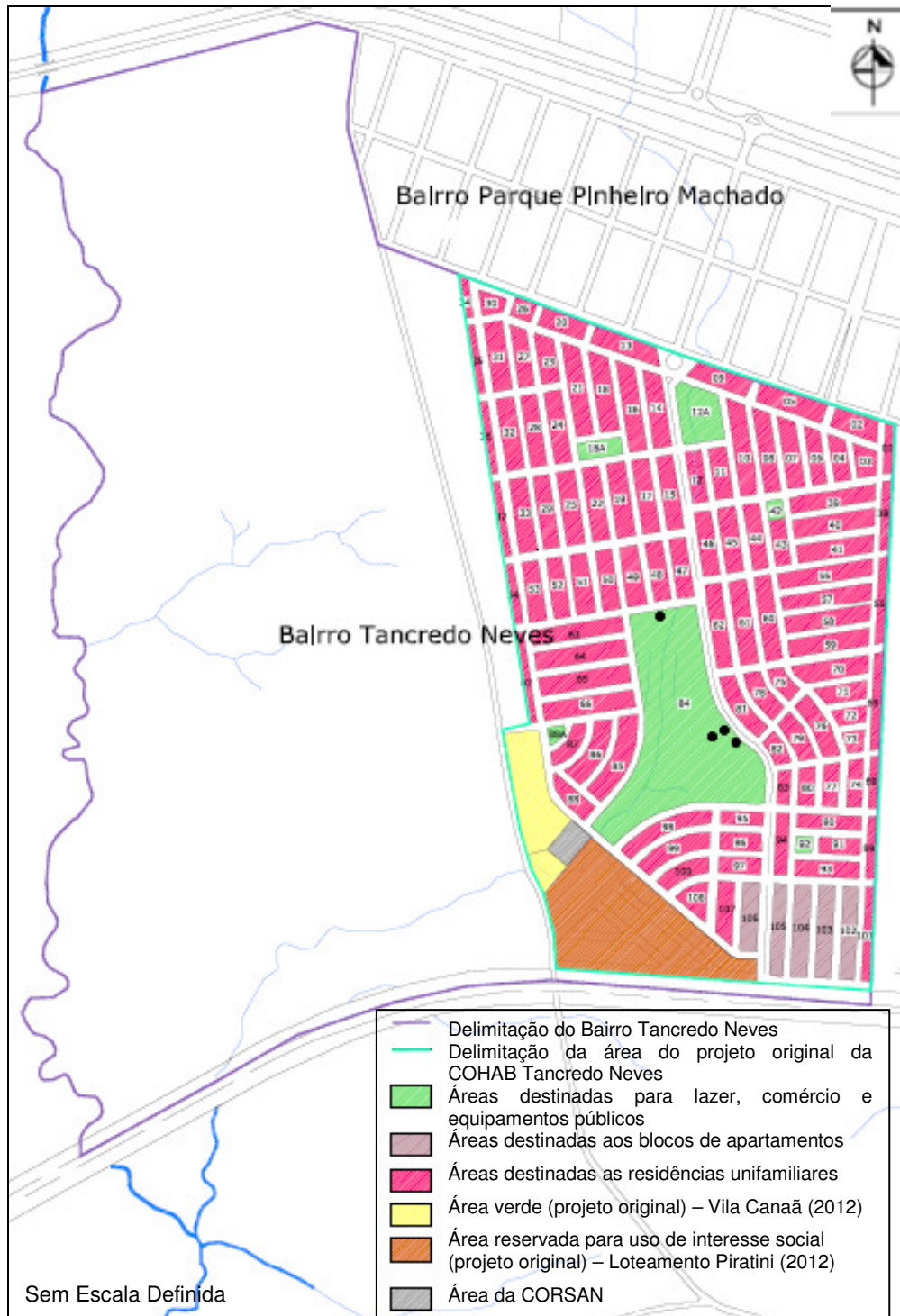


Figura 5.2.1 – Mapa do bairro Tancredo Neves com a definição das áreas do projeto original e da configuração atual (2012)

Fonte: RUBIN, G., adaptado do PDDUA 2006 Santa Maria

A partir do mapa podemos perceber a expansão do bairro desde o início de sua ocupação. Em área, o bairro praticamente dobrou seu tamanho, porém essa relação não pode ser feita para o número de moradores, já que a maior área anexada, situada na porção oeste do bairro, ainda possui características de propriedade rural, com habitações bem “esparramadas”.



Outra análise que pode ser feita quanto à distribuição das áreas no conjunto habitacional é que desde o início foram previstas áreas para a implantação de equipamentos públicos, de lazer e comércio. A previsão e implantação desses equipamentos mostra a influência que o Movimento Moderno, CIAM e Carta de Atenas teve no Brasil e nos projetos habitacionais executados em todo o país, principalmente durante a vigência do BNH, já que a proximidade de equipamentos públicos e serviços às residências eram diretrizes propostas pelos mesmos.

### **5.3 Espaço Natural da COHAB Tancredo Neves**

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) de 2009, parte da área pertencente ao bairro Tancredo Neves é considerada de conservação natural. Uma delas fica junto ao Arroio Ferreira e outra parte é devido ao Aquífero Arenito Basal Santa Maria. Além disso, junto ao córrego que atravessa todo o bairro, a área é considerada de preservação permanente dos recursos hídricos (Figura 5.3.1).

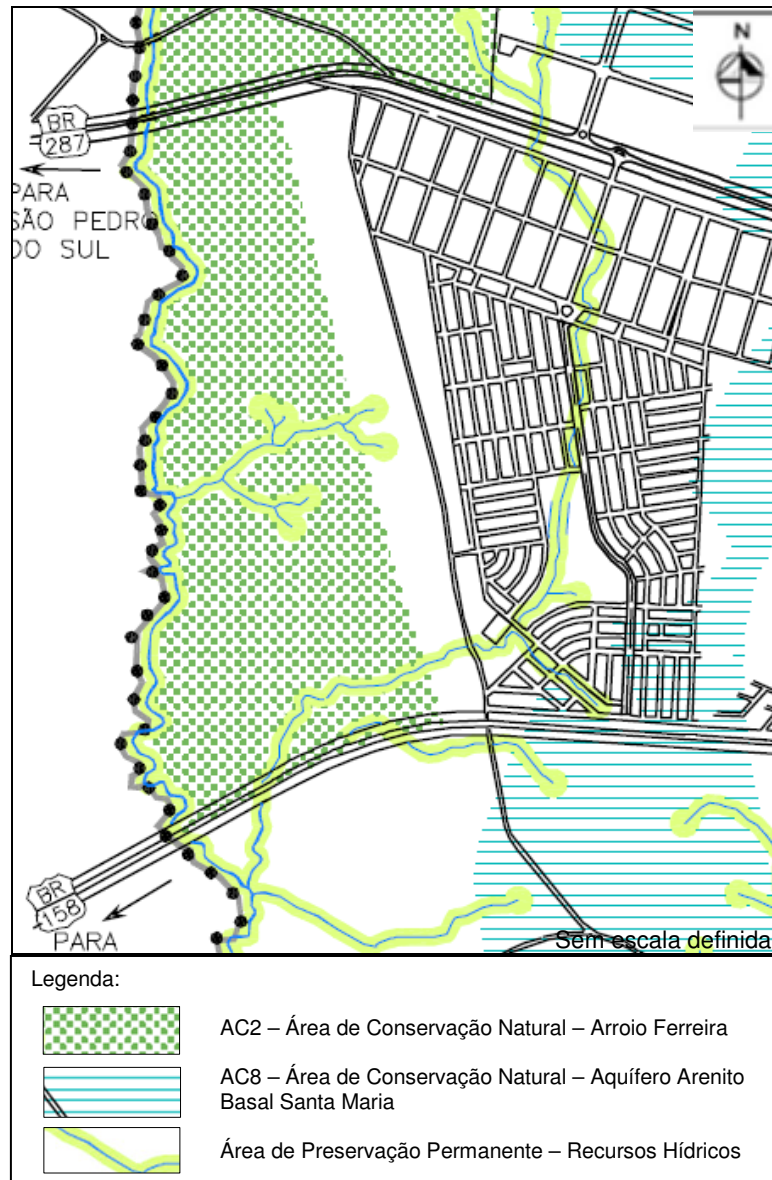


Figura 5.3.1 – Mapa das Áreas Especiais Naturais (Anexo 12 LOUS – Santa Maria)  
Fonte: Lei Complementar nº 072, LUOS Santa Maria 2009

Ainda com relação à LUOS, a parte oeste do bairro Tancredo Neves faz parte da zona H - área natural de preservação, conforme figura 5.3.2.

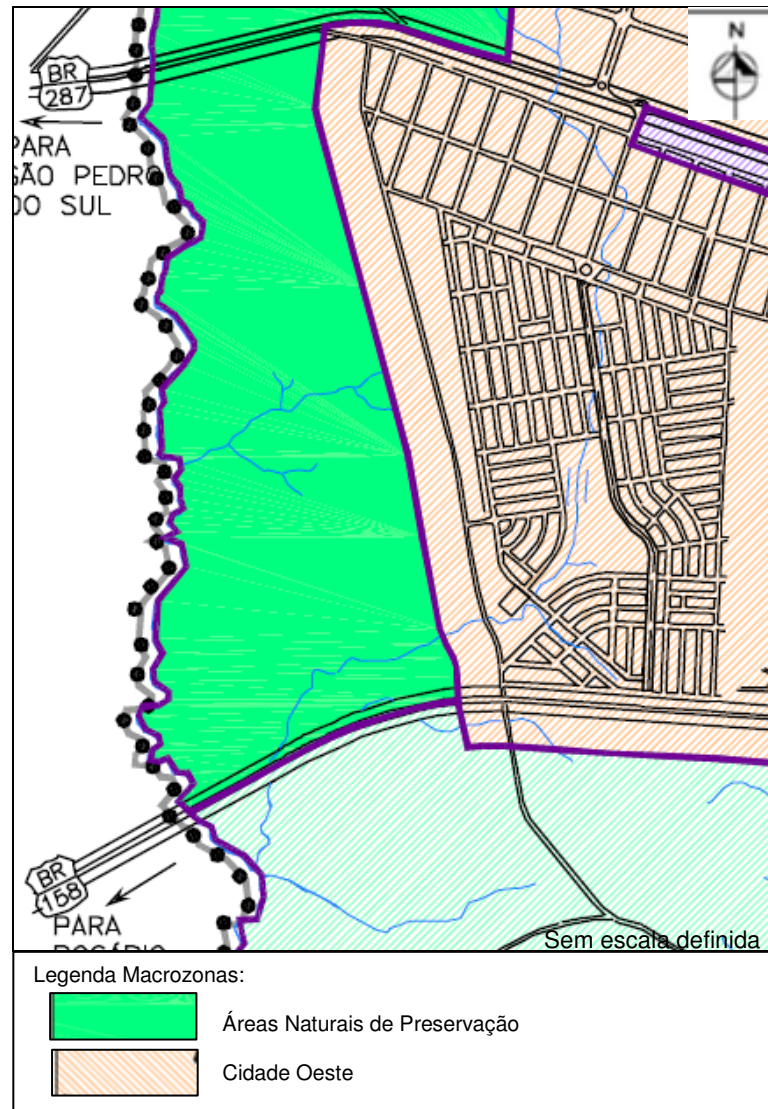


Figura 5.3.2 –Mapa do Perímetro Urbano e Macrozoneamento Urbanístico do 1º Distrito – Sede do Município (Anexo 09 LUOS Santa Maria)  
Fonte: Lei Complementar nº 072, LUOS Santa Maria 2009

Originalmente, a área onde se encontra a COHAB Tancredo Neves era uma propriedade rural e o entorno era pouco povoado. Atualmente, a região está bastante desenvolvida e povoada e o bairro é delimitado pelo Bairro Pinheiro Machado a norte e a leste, a sul pela BR 287 e a oeste pelo Arroio Ferreira.

Com relação à topografia, segundo a figura 5.3.3, percebe-se que o local onde foi implantado o conjunto habitacional possui declividade pouco expressiva, sendo que sua parte mais baixa encontra-se junto ao córrego existente no local e a parte mais alta nas proximidades do limite do conjunto.

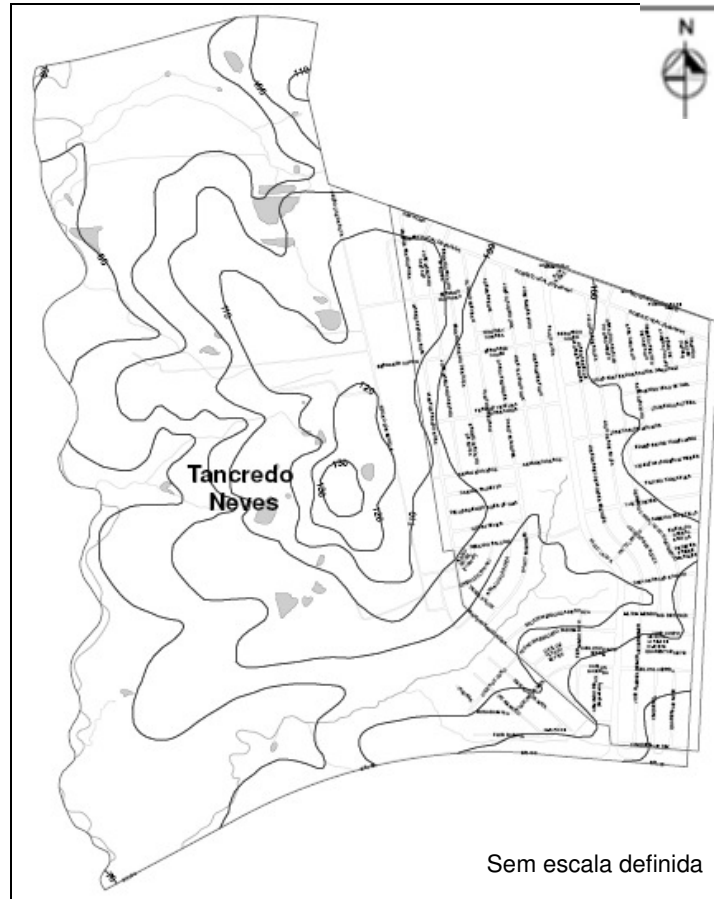


Figura 5.3.3 – Mapa topográfico do Bairro Tancredo Neves  
 Fonte: Escritório da Cidade, Santa Maria - RS

A área é atravessada por um córrego, que tem origem a norte, no Bairro Pinheiro Machado, e deságua no Arroio Ferreira, por isso a antiga denominação da região de Passo do Ferreira. Pode-se observar na figura 5.3.4 que a área onde está implantada a COHAB Tancredo Neves não possui uma vegetação expressiva. A pouca vegetação existente concentra-se junto ao córrego, na sua parte não canalizada e também se percebe alguma arborização nas calçadas junto às residências. Além disso, as áreas de lazer do bairro não possuem uma cobertura vegetal expressiva.

Segundo Correa (1993)

“A característica mais marcante da área era a presença predominante de campos limpos (tipo pradaria), com vegetação rala de gramíneas, sem a presença de vegetação de grande e médio portes, ideal para uma propriedade rural. A Noroeste apareciam focos de vegetação e mata galeria junto ao córrego, com algumas manchas de solo exposto, não comprometendo a utilização dos campos para criação de animais”. (CORREA, 1993, p. 59)



Figura 5.3.4 – COHAB Tancredo Neves – Ano de 2008  
Fonte: Marchiori, Machado, Noal Filho, 2008.

Em análise feita na Carta Geotécnica, a área pertencente à COHAB pouco aparece, o que se identifica é que as áreas próximas ao local se encontram entre as Formação Rosário do Sul e Arenito Basal Santa Maria. Assim, pode-se concluir que a área em estudo tem características próximas com as áreas vizinhas. Com relação à Formação Rosário do Sul, esta se apresenta como uma área sem restrições para a ocupação urbana, mas a Arenito Basal Santa Maria possui áreas de preservação e algumas zonas não adequadas.

#### **5.4 Situação Sócio-Econômica na COHAB Tancredo Neves**

Para compreender a situação sócioeconômica da COHAB Tancredo Neves atualmente, foram necessários os dados obtidos nas entrevistas realizadas, a coleta de dados junto ao IBGE, na prefeitura e Câmara Municipal de Santa Maria e algumas bibliografias referentes ao assunto.

Através da análise de dados encontrados no Site do IBGE, no canal SIDRA (Sistema IBGE de Recuperação Automática) e no Censo 2010 foram obtidos alguns gráficos importantes. Para cada Censo realizado, o IBGE separa os municípios por setores censitários, que são áreas que compreendem entre 250 e 350 domicílios, que deverão ser percorridas por um único recenseador em um mês.

Assim, foi elaborado um mapa (figura 5.4.1) salientando as áreas definidas por cada setor censitário no bairro Tancredo Neves. Esses setores não definem exatamente a área constante do projeto original da COHAB Tancredo Neves, mas é possível fazer uma distinção dos setores que constituem o conjunto habitacional do restante do bairro. O setor 44 é constituinte de uma área nova a pouco anexada ao bairro e com uma população pouco expressiva. Os setores 45 e 54 possuem tanto áreas constituintes do projeto original como áreas novas, mas pode-se fazer uma distinção dessas áreas pegando o número de habitações originais e comparar com as atuais.

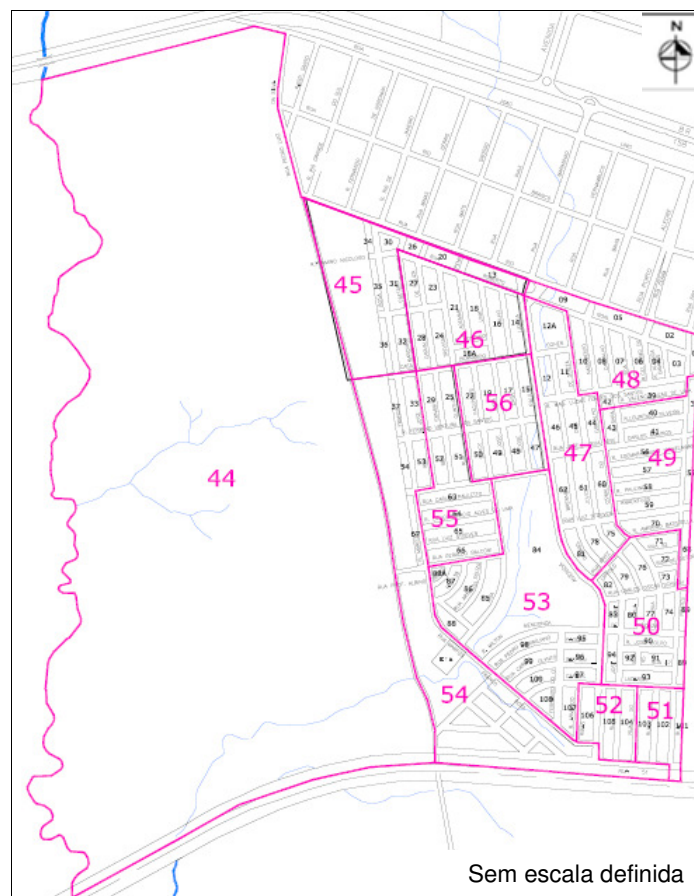


Figura 5.4.1 - Mapa com a definição dos setores censitários do Censo 2010 no Bairro Tancredo Neves

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Como apenas alguns dados do Censo de 2010 estão separados por setor censitários, optou-se por analisar a situação atual dos moradores com relação aos dados totais do IBGE, já que essa população nova constitui apenas 12% do total do bairro, não interferindo na análise que pretendemos fazer com relação ao conjunto habitacional original. Os dados relacionados ao setor censitário 44 não serão expressos e analisados nos gráficos elaborados.

#### 5.4.1 Análise Populacional

Segundo dados obtidos através do Site do IBGE (gráfico 5.4.1.1), a população da COHAB Tancredo Neves cresceu entre os anos de 1991 e 2000, porém a partir desse ano até o ano de 2010, ela decresceu aproximadamente 3%. O que poderia ter acontecido, segundo relato de funcionários do IBGE em Santa Maria, é que muitos bairros tiveram novas delimitações e este poderia ter perdido área e, conseqüentemente, população. Isso ocorreu em vários bairros do centro da cidade, porém no Bairro Tancredo Neves o que ocorreu foi o contrário, pois este adquiriu uma nova área, a oeste, conforme mapa já mostrado acima (figura 8.1.1). Isso evidencia que a população do bairro realmente diminuiu, e até mais do que o expressado pelo Censo, se considerarmos a área atual.

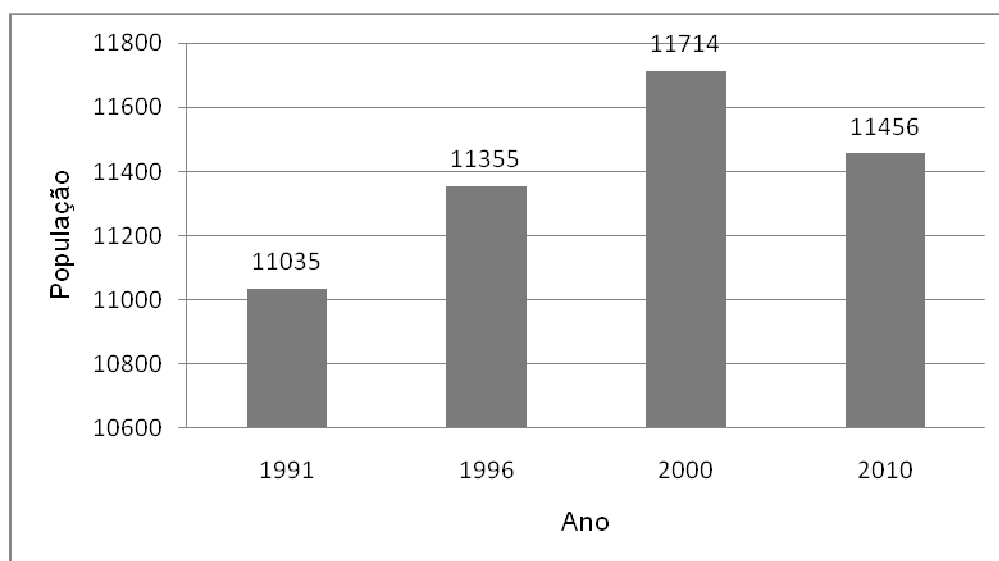


Gráfico 5.4.1.1 – População do bairro Tancredo Neves ao longo dos anos  
Fonte: RUBIN, G., adaptado do IBGE

Também foi elaborado um gráfico comparando a população pelas diferentes faixas etárias ao longo dos anos (gráfico 5.4.1.2). O que se constata bem visivelmente é uma diminuição da população de crianças (0 a 9 anos) e na faixa etária entre 30 e 39 anos e um crescimento na população de adultos e idosos (acima de 50 anos). Isso confirma uma tendência nacional, onde a população idosa tem aumentado e as famílias tem optado por um número menor de filhos, diminuindo a população de crianças. Podemos perceber também que a população atual é bem diferente da população de 1996 e a população predominante no bairro é jovem, entre 10 e 29 anos, percebendo que a população entre 20 e 29 anos se manteve estável por um tempo e apresenta crescimento no ano de 2010.

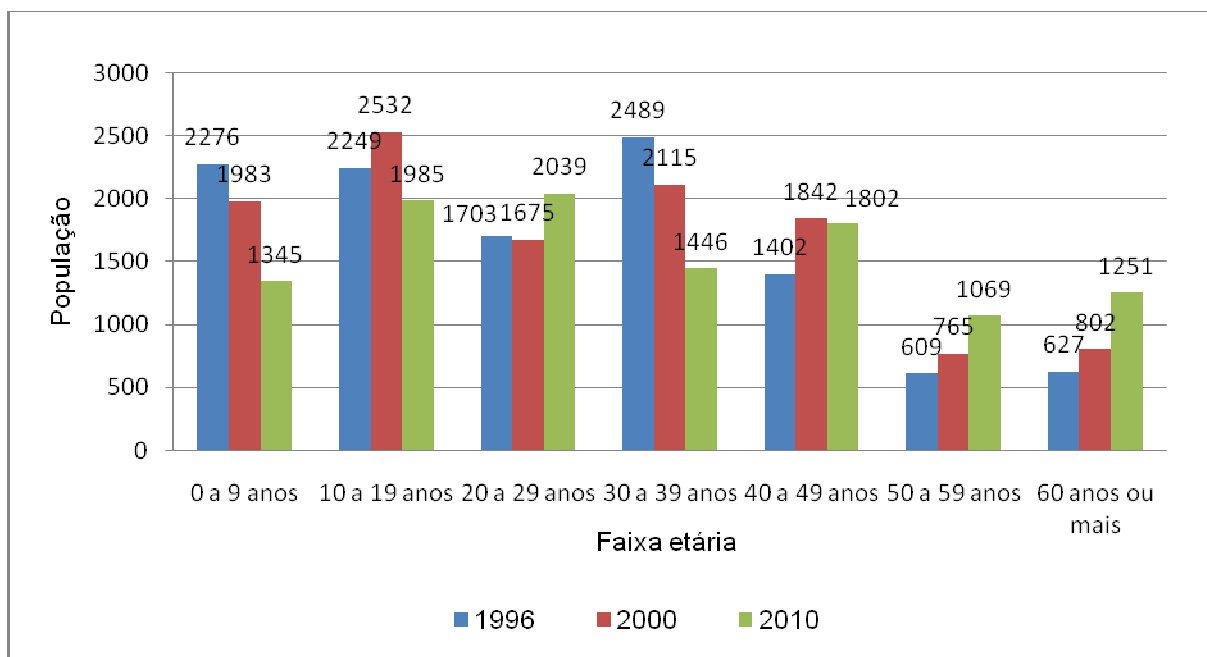


Gráfico 5.4.1.2 – População por faixa etária e ano no bairro Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., adaptado do IBGE

A população produtiva, entre 30 e 39 anos, foi a que mais decresceu ao longo dos anos. Isso pode ter sido ocasionado pela migração dessa população para outros lugares, pois na faixa etária de 40 a 49 anos os valores ainda são inferiores aos expressos na faixa de 30 a 39 anos.

#### 5.4.2 Análise dos domicílios



Além da análise realizada pela população do bairro Tancredo Neves, foi realizado também uma análise a partir dos domicílios do bairro. O gráfico 5.4.2.1 apresenta o número de domicílios por tipo e setor censitário, nele pode-se perceber a predominância de domicílios tipo casa no bairro. Há a presença de domicílios tipo apartamento nos setores censitário 51 e 52, que são parte do projeto original do conjunto. Ainda, existem domicílios tipo casa de vila ou em condomínio nos setores 52 e 54, que são por denominação do IBGE aquelas que possuem um único acesso ou que possuem alguma área de uso comum a mais de um domicílio.

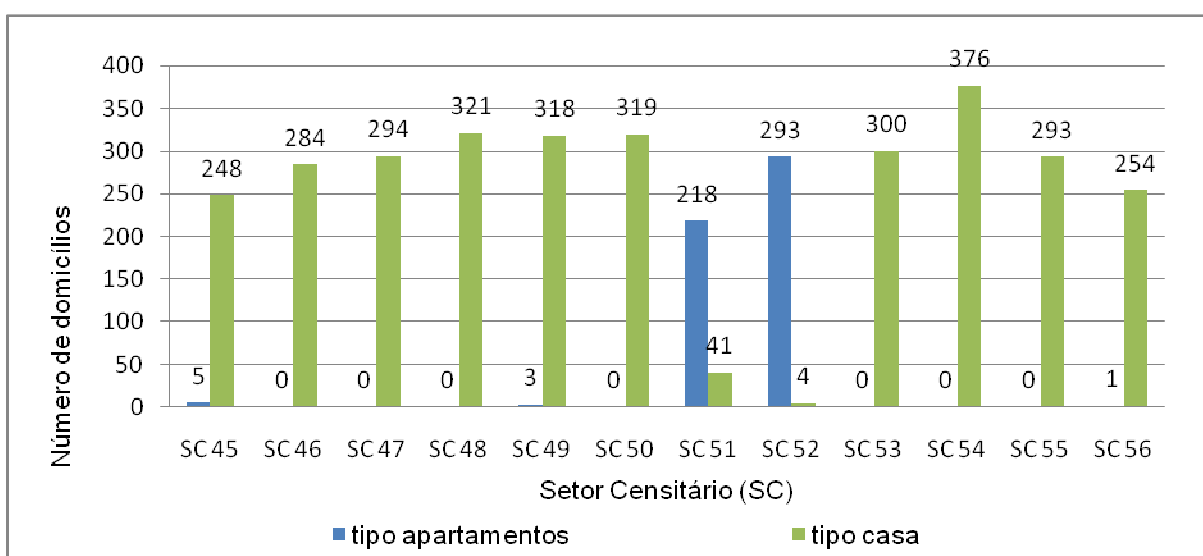


Gráfico 5.4.2.1 - Número de domicílios particulares permanentes por tipo e setor censitário no bairro Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Através da tabela 5.4.2.1 foi realizada uma análise comparativa entre o número de domicílios originais do projeto com os existentes atualmente. Os dados dos domicílios originais foram obtidos através dos arquivos do projeto da COHAB Tancredo Neves, mais especificamente do pedido de habite-se das habitações, constante no Anexo B. Porém, esses valores mostram-se diferentes dos existentes no mapa com a delimitação dos lotes, onde há mais lotes do que número de habitações, mas estão sendo utilizados por serem mais recentes.

Assim, conforme a tabela, que apresenta apenas o número de domicílios do tipo casa, percebe-se que o maior crescimento no número de habitações aparece nos setores censitários 45, 51, 52 e 54. Isso ocorre porque nessas áreas existem espaços livres para a construção, nos demais setores todos os terrenos já haviam

sido previamente ocupados pelas habitações da COHAB. No caso dos setores 51 e 52, especificamente, como são os setores onde existem os edifícios de apartamentos, as áreas verdes constituintes dos edifícios, que inicialmente não deveriam ser ocupadas com habitações, foram aproveitadas pelos moradores para construção de garagens, ampliações nos apartamentos e até para a implantação de peças para serviço e comércio. Porém, no projeto original, existiam áreas específicas definidas para a implantação de comércio e serviço.

Tabela 5.4.2.1 - Número de domicílios tipo casa por Setor Censitário X Ano

COHAB Tancredo Neves	1986	2010	Percentual do aumento de domicílios
Setor Censitário 45	173	253	46,24%
Setor Censitário 46	272	284	4,41%
Setor Censitário 47	298	294	-1,34%
Setor Censitário 48	294	321	9,18%
Setor Censitário 49	324	321	-0,93%
Setor Censitário 50	302	319	5,63%
Setor Censitário 51	10	41	310,00%
Setor Censitário 52	0	8	
Setor Censitário 53	271	300	10,70%
Setor Censitário 54	116	378	225,86%
Setor Censitário 55	288	293	1,74%
Setor Censitário 56	256	255	-0,39%

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo 2010 e projeto original da COHAB Tancredo Neves

Quanto ao número de apartamentos, no setor censitário 51 existem, atualmente, 218 unidades e no projeto original eram 256 unidades. No setor censitário 52 são 293 unidades, enquanto que o projeto original previa 320 unidades<sup>8</sup>. Assim, constata-se que o número de unidades diminuiu, concluindo-se que os moradores acabaram unindo algumas unidades para fazer residências maiores, possibilitando maior conforto para comportar o número de habitantes das unidades.

Outra relação que pode ser feita é quanto à condição de ocupação do domicílio (gráfico 5.4.2.2), já que na época de implantação da COHAB sua condição era de imóveis em aquisição através da COHAB. O que visualizamos atualmente é que 74,1% dos domicílios já se encontram quitados. Alguns ainda estão sendo adquiridos (7,4%) e o que aparece com bastante relevância, após os imóveis

<sup>8</sup> Dados contidos nos arquivos do projeto original da COHAB Tancredo Neves, existentes na Prefeitura Municipal de Santa Maria

próprios e quitados, são os alugados (14,3%). Com relação aos imóveis alugados também podemos constatar que estes foram adquiridos, pagos e atualmente servem como fonte de renda para seus proprietários. Assim, com relação aos domicílios pode-se perceber que, sendo a grande maioria dos imóveis próprios e quitados, a população já possui uma “certa estabilidade”, já que não possui o ônus do pagamento de financiamento habitacional. Pelo gráfico 5.4.2.2 podemos perceber uma regionalização e certa “padronização” nos resultados obtidos, já que os setores 47, 48 e 49 possuem resultados muito parecidos e localizam-se próximos, os setores 51 e 52, representados pelos apartamentos também apresentam números bastante próximos. Já o setor 54 é o que apresenta resultados mais diversificados do restante, isso se justifica por ser uma área com ocupação mais recente, que foi invadida e que apenas há pouco tempo foi regularizada.

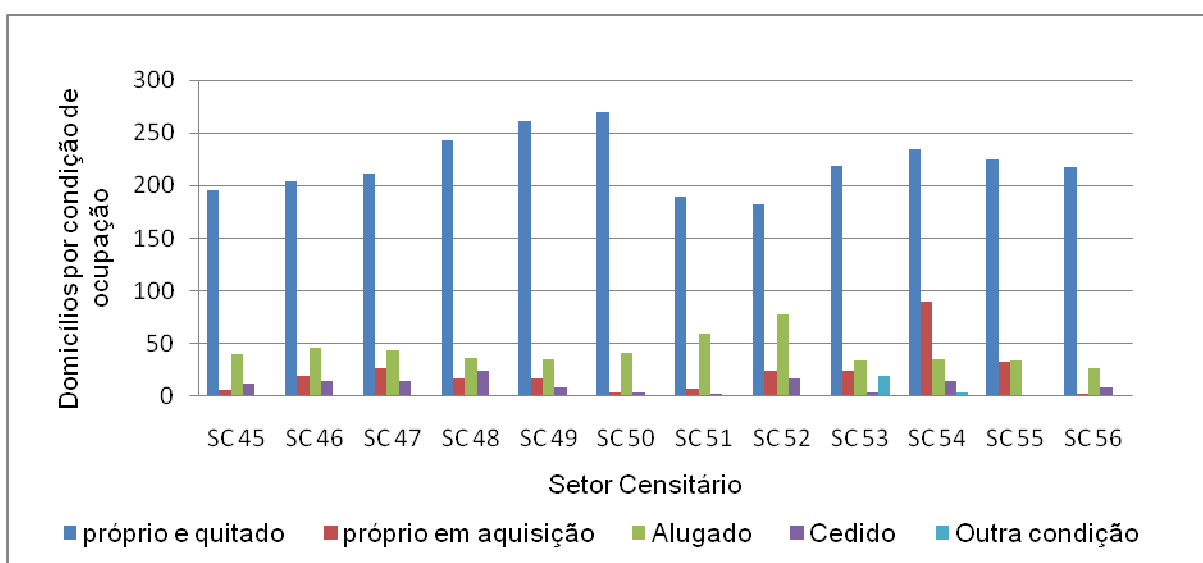


Gráfico 5.4.2.2 - Domicílios particulares permanentes por condição de ocupação e setor censitário no bairro Tancredo Neves

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Ainda com relação aos domicílios, podemos visualizar pelo gráfico 5.4.2.3 que há muito mais domicílios com apenas mulheres habitando do que domicílios somente com homens. O número de domicílios apenas com mulheres habitando corresponde a 70,5% do número total de domicílios. A justificativa para esse dado é que a composição familiar pode ser formada apenas por mulheres viúvas e seus descendentes. Além disso, percebe-se que estas mulheres se encontram em maior

número nos setores 51 e 52, ou seja, nos apartamentos, se justificando pelo fato de o apartamento possibilitar maior segurança.

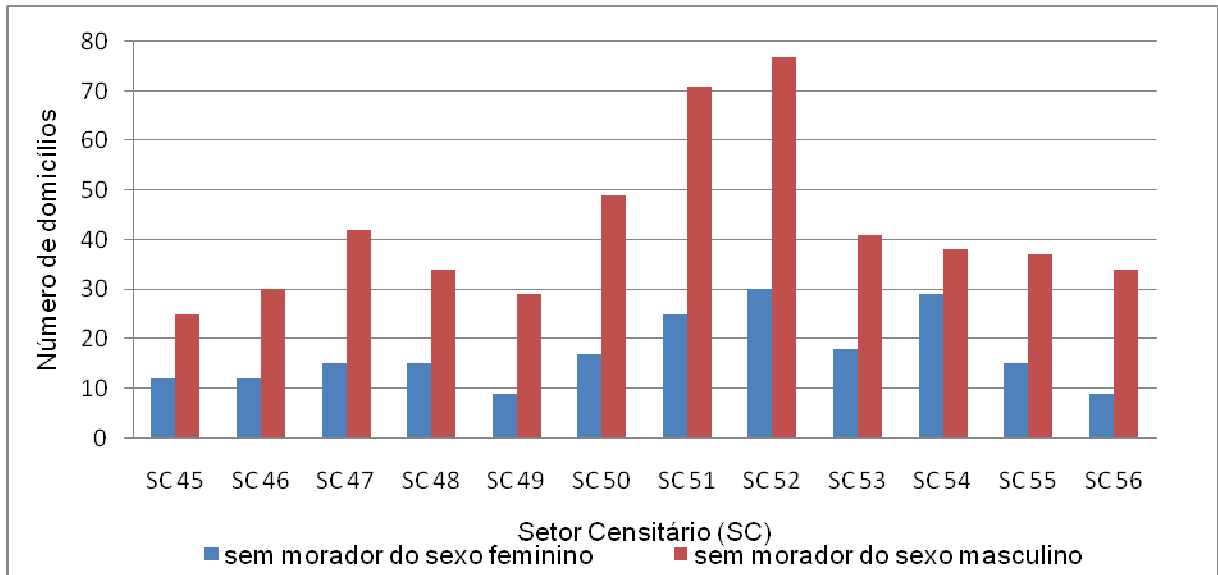


Gráfico 5.4.2.3 - Domicílios com moradores de um único sexo por setor censitário no bairro Tancredo Neves

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Com relação aos dados socioeconômicos, o número de banheiros é um dado importante. Assim, comparando o número de domicílios e banheiros existentes em cada setor censitário (gráfico 5.4.2.4) com o projeto original da COHAB Tancredo Neves, onde havia apenas um banheiro por residência, podemos analisar também as necessidades de modificações que ocorreram ao longo dos anos.

Nos setores onde só existem áreas pertencentes ao projeto da COHAB, percebe-se que aproximadamente 66% dos domicílios permaneceram na sua condição original de um banheiro e nos setores 51 e 52, caracterizados pelos apartamentos, 91% também mantiveram sua condição. No caso dos apartamentos entende-se que a dificuldade em construir um banheiro é maior do que nas casas. Assim, conclui-se que os setores 51, 52 e 54 são os que mais se caracterizam pela presença de um único banheiro.

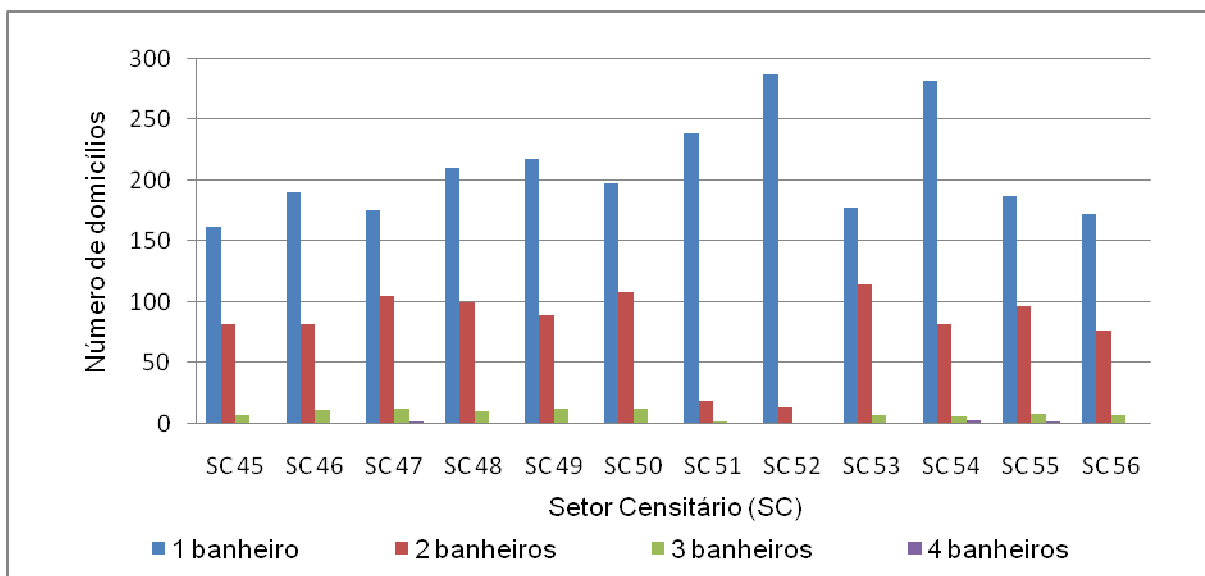


Gráfico 5.4.2.4 - Número de banheiros por domicílio e setor censitário no bairro Tancredo Neves

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Segundo dados coletados nas entrevistas realizadas, a população residente na COHAB desde sua implantação, em 1987, corresponde a 42% da população entrevistada (Gráfico 5.4.2.5). Dentre essa população, a maioria dela, 93% dos entrevistados, já realizou reforma nas casas, para uma ampliação que beneficiasse maior espaço e conforto aos moradores. Esse dado corrobora os dados obtidos pelo IBGE, que apresenta que a população de idosos tem aumentado na COHAB. Além disso, conforme análise no local percebe-se que são raras as edificações construídas pela COHAB que se mantêm em seu estado original.

Além disso, as entrevistas realizadas mostraram que grande parte das moradias (69%) possuem de 2 a 4 pessoas por habitação (Gráfico 5.4.2.6). Através da tabela 5.4.2.2, constata-se que a densidade moradores/domicílio tipo casa varia de 2,5 a 3,46 e a densidade de moradores/domicílio tipo apartamento varia de 2,45 a 3,66. Fazendo-se uma média aritmética, observa-se que habitam 3,1 pessoas por domicílio no bairro. Esse valor condiz com o que foi encontrado nos resultados da pesquisa de campo e além disso, pode-se constatar que é um número razoável de moradores por residência.

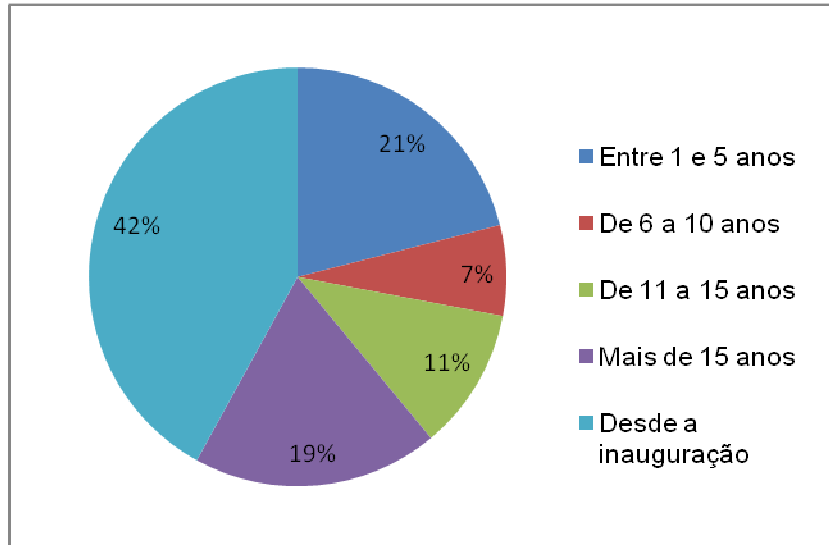


Gráfico 5.4.2.5 – Tempo de moradia da população na COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro 2012

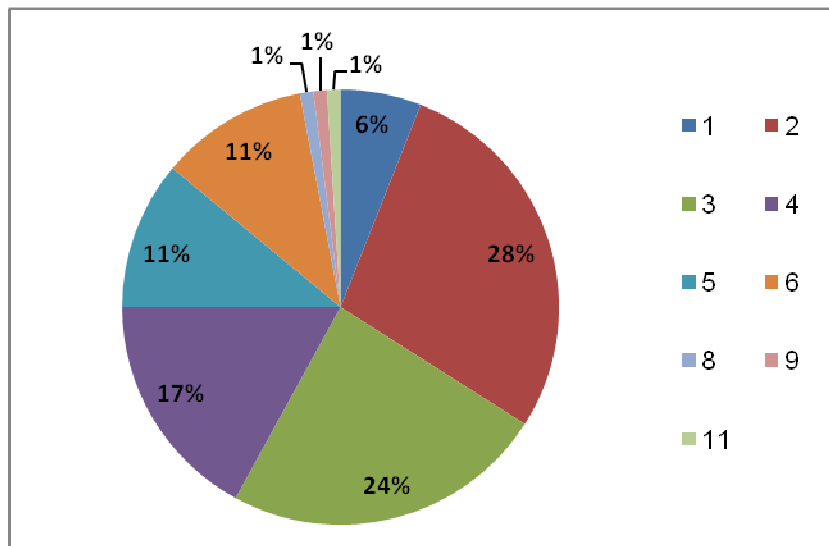


Gráfico 5.4.2.6 – Habitantes por imóvel na COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

Tabela 5.4.2.2 – Média de moradores por tipo de domicílio na COHAB Tancredo Neves (habitante/domicílio)

	Casas	Apartamentos
Setor Censitário 45	3,22	0
Setor Censitário 46	3,22	0
Setor Censitário 47	3,32	0
Setor Censitário 48	3,18	0
Setor Censitário 49	3,46	3,66
Setor Censitário 50	3,09	0
Setor Censitário 51	3	2,49
Setor Censitário 52	2,5	2,45
Setor Censitário 53	3,21	0
Setor Censitário 54	3,3	0
Setor Censitário 55	3,3	0
Setor Censitário 56	3,27	3

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

### 5.4.3 Análise da renda e trabalho

Segundo dados obtidos no Censo de 2010 do IBGE (gráfico 5.4.3.1), a renda média por domicílios é de 2 a 5 salários mínimos (47%) e, os domicílios sem rendimento são pouco expressivos, apenas 38 num total de 3645 domicílios. Esse dado difere bastante do dado que mostra apenas a renda por pessoa, onde aproximadamente 35% das recenseadas foram declaradas sem renda.

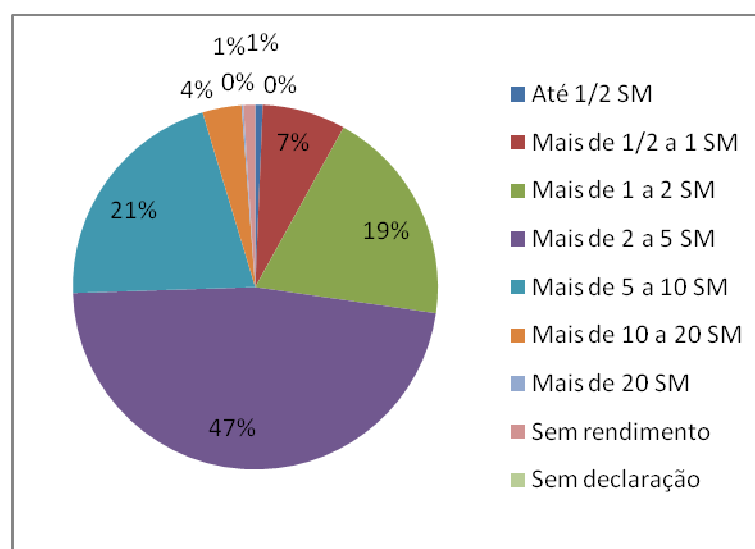


Gráfico 5.4.3.1 - Número de domicílios por classe de rendimento no bairro Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Comparando com a renda exigida na época da implantação da COHAB, que era entre 3 e 5 salários mínimos, a renda média atual permanece bem próxima, entre 2 a 5 salários mínimos (45% dos entrevistados), demonstrando que a situação financeira da população não se modificou muito ao longo dos anos.

Também podemos comparar a classe de rendimento entre os dados obtidos pelo IBGE e os dados obtidos através das entrevistas (gráfico 5.4.3.2). Assim, visualizamos que as porcentagens se assemelham bastante, e sua diferença ocorre porque nas entrevistas foram abordadas pessoas moradoras do conjunto habitacional, apenas fazendo uma amostragem e a pesquisa do IBGE aborda toda a população do bairro.

Desse modo, entende-se que a população do local continua com algumas características semelhantes à época de implantação da COHAB Tancredo Neves, corroborando o que Correa (1993) comenta

Segundo o escritório da COHAB Tancredo Neves, a maioria da população pertence à classe média baixa, com renda familiar em torno de três salários mínimos. São trabalhadores principalmente do comércio(setor terciário) e da construção civil, deslocando-se diariamente para o centro e outros bairros de Santa Maria, para trabalhar, retornando no final do dia. Uma parte da população do Bairro trabalha no Centro Comercial Tancredo Neves e na economia informal (CORREA, 1993, p. 63).

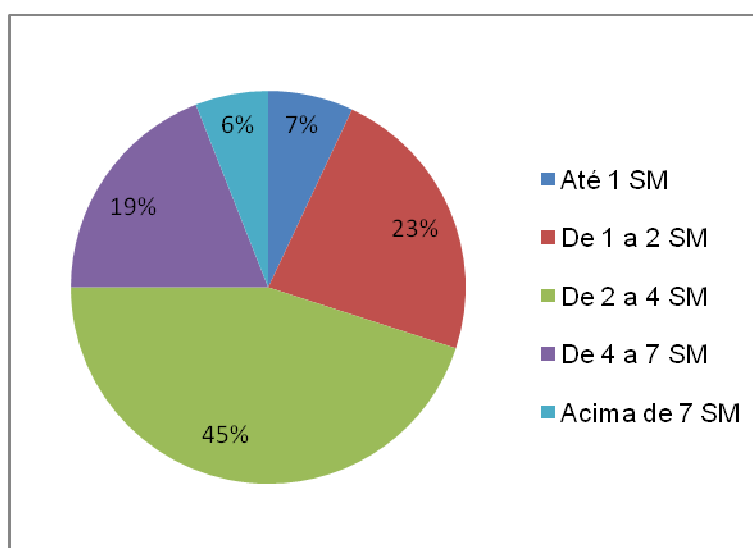


Gráfico 5.4.3.2 – Renda Familiar segundo entrevistas na COHAB Tancredo Neves<sup>9</sup>  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

<sup>9</sup> Salário Mínimo (SM) = R\$ 622,00



Com relação à análise referente a renda das pessoas distintas por sexo, através do gráfico 5.4.3.2, percebe-se que a renda mais expressiva é entre 1/2 e 2 salários mínimos, além disso as pessoas sem rendimento também representam grande número. O mais interessante nesse gráfico é o número de mulheres sem rendimento, que corresponde a 38% do total de mulheres, concluindo-se que muitas não trabalham fora ou cuidam da casa e dos filhos, ficando o homem responsável pelas despesas e custos da moradia.

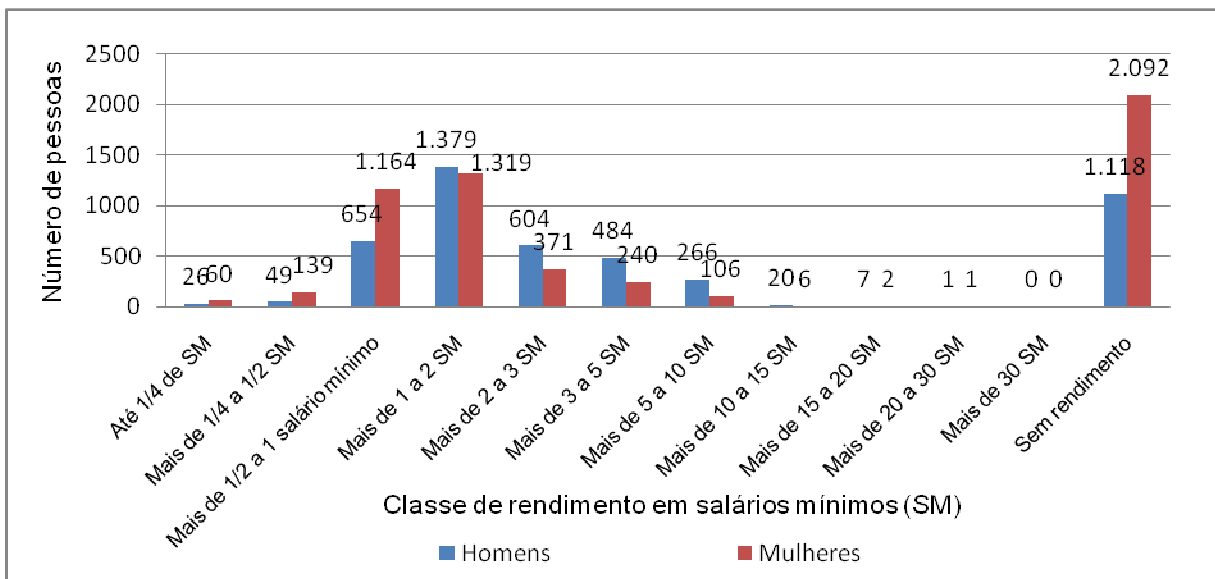


Gráfico 5.4.3.3 - Pessoas de 10 anos ou mais por classe de rendimento e sexo no bairro Tancredo Neves

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Comparando as classes de rendimento por pessoa na cidade de Santa Maria (gráfico 5.4.3.4) e no bairro Tancredo Neves (gráfico 5.4.3.5) percebeu-se que as informações são bem similares, mostrando que o bairro não está fora da realidade do município. Somente o percentual de pessoas com rendimento maior que 5 salários mínimos é que varia mais, pois na COHAB Tancredo Neves esse valor é de 25% do total de moradores.

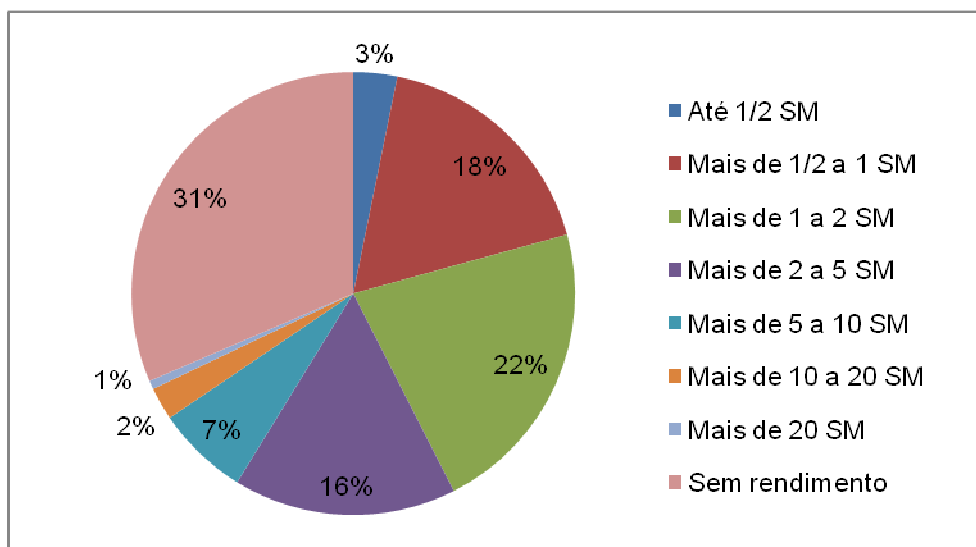


Gráfico 5.4.3.4 - Pessoas por classe de rendimento mensal em Santa Maria - RS<sup>10</sup>  
 Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

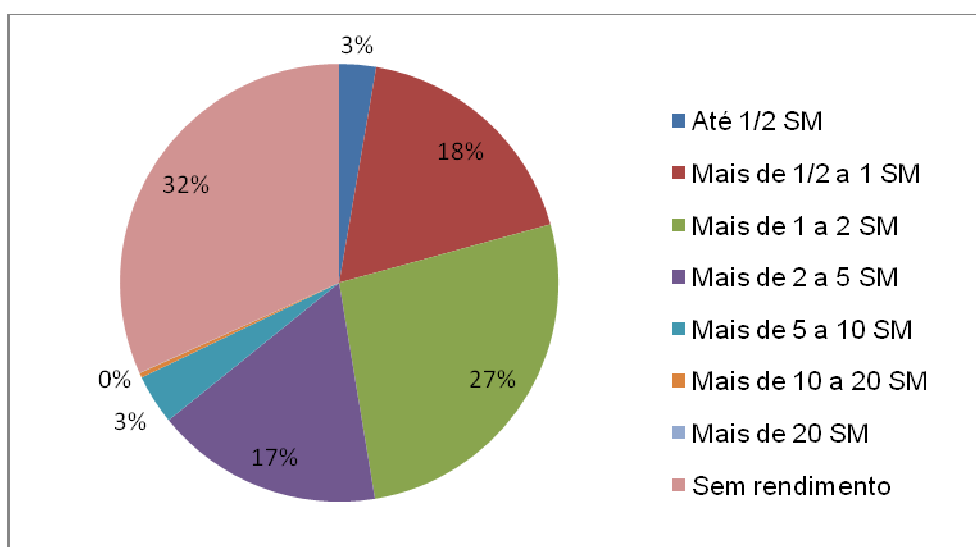


Gráfico 5.4.3.5 - Pessoas por classe de rendimento mensal no bairro Tancredo Neves<sup>11</sup>  
 Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Além dessas informações, nas entrevistas realizadas, os moradores foram questionados sobre a ocupação do responsável pela casa e, pode-se concluir que a renda das famílias é extraída de aposentados, autônomos e empregados com carteira assinada (Gráfico 5.4.3.6), em sua grande maioria (72%). Para melhor resultado, foram também analisadas separadamente a renda dessas principais ocupações dos responsáveis das habitações.

<sup>10</sup> Salário Mínimo (SM) = R\$ 622,00

<sup>11</sup> Salário Mínimo (SM) = R\$ 622,00

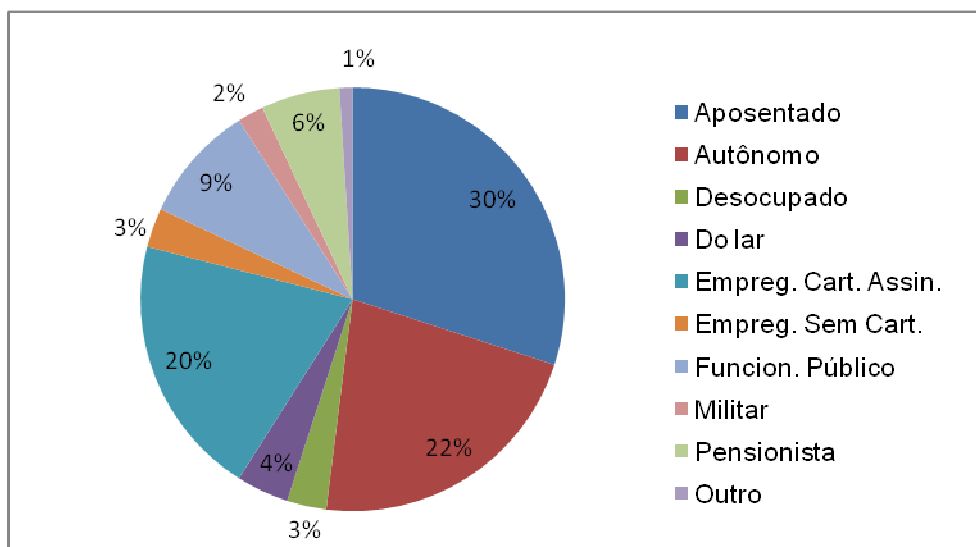


Gráfico 5.4.3.6 – Ocupação do responsável da casa na COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

Assim, constatou-se que, na renda familiar dos aposentados (Gráfico 5.4.3.7), autônomos (Gráfico 5.4.3.8) e empregados com carteira assinada (Gráfico 5.4.3.9) prevalece a faixa entre 2 a 4 salários, diferindo apenas na porcentagem de cada ocupação, onde o número de empregados com carteira assinada aparece com uma porcentagem de 70%, que é bem mais expressiva que os demais. Com esses dados percebe-se que a população residente no bairro possui uma renda razoável, podendo, dessa maneira, arcar com as despesas relacionadas à infraestrutura existente no local.

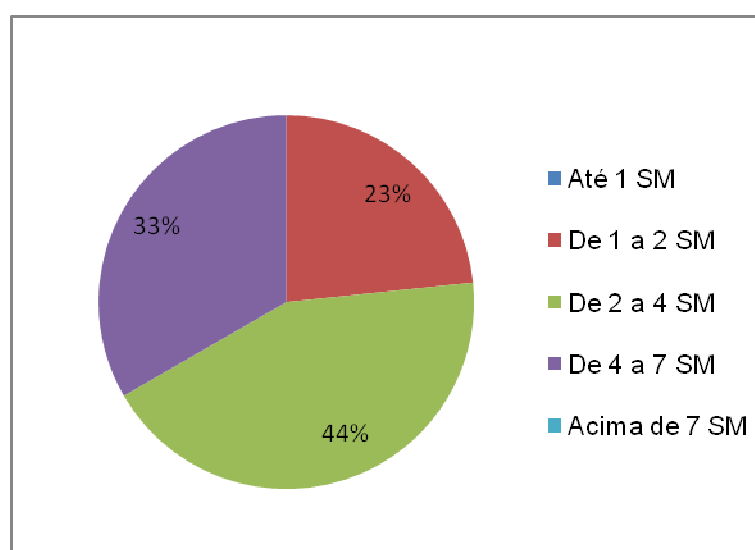


Gráfico 5.4.3.7 – Renda familiar dos aposentados na COHAB Tancredo Neves<sup>12</sup>  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

<sup>12</sup> Salário Mínimo (SM) = R\$ 622,00

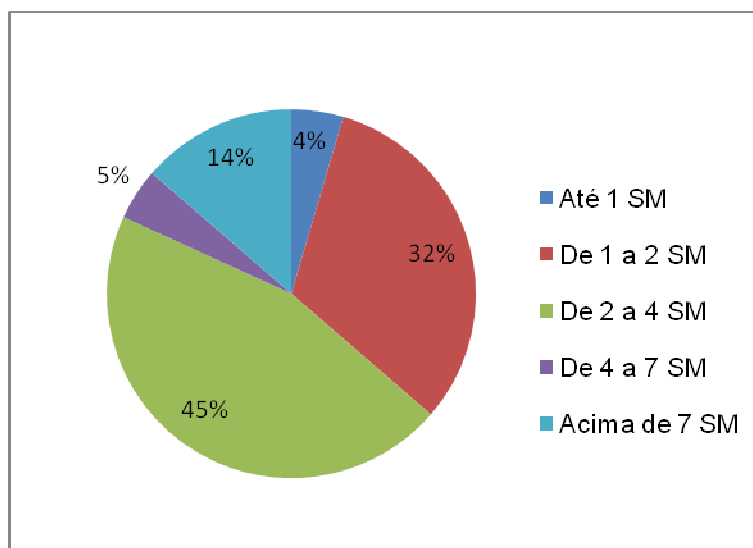


Gráfico 5.4.3.8 – Renda Familiar dos autônomos na COHAB Tancredo Neves<sup>13</sup>  
 Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

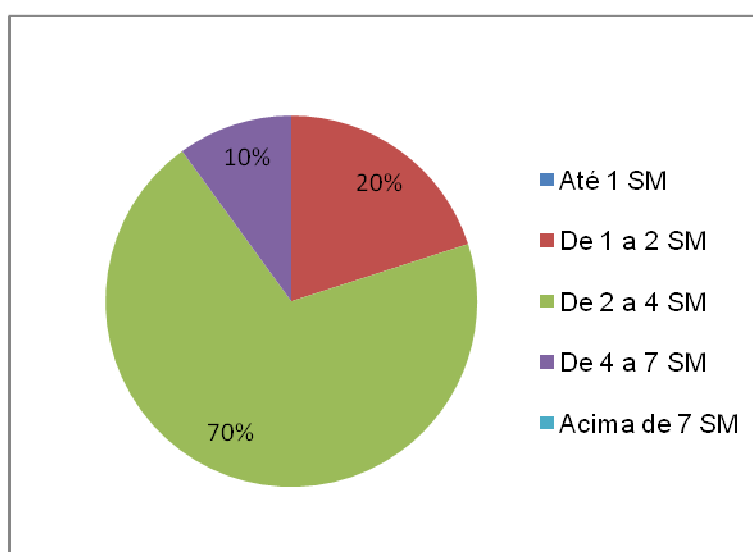


Gráfico 5.4.3.9 – Renda Familiar dos Empregados com Carteira Assinada na COHAB Tancredo Neves<sup>14</sup>  
 Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

Também foi analisado, através das entrevistas, a relação dos aposentados e o tempo de moradia dos mesmos na COHAB Tancredo Neves, já que estes possuem número expressivo no local. Desse modo, encontrou-se 60% dos entrevistados na condição de aposentado e morador do local desde a implantação da COHAB (Gráfico 5.4.3.10).

<sup>13</sup> Salário Mínimo (SM) = R\$ 622,00

<sup>14</sup> Salário Mínimo (SM) = R\$ 622,00

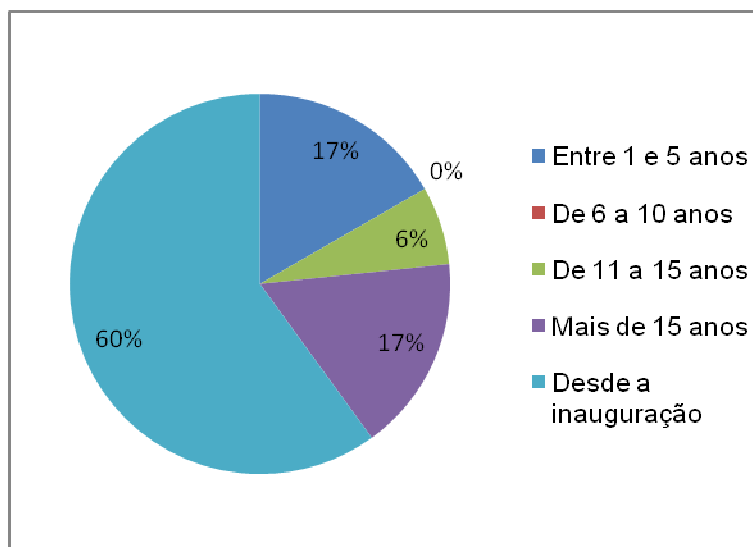


Gráfico 5.4.3.10 – Tempo de moradia dos aposentados na COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

O local de trabalho dos entrevistados também foi tópico abordado (Gráfico 5.4.3.11), sendo o centro e o próprio bairro os locais mais citados, além da Universidade. Os trabalhadores, estudantes, entrevistados que precisam se deslocar até o centro da cidade ou até a universidade tem um tempo de deslocamento de aproximadamente 30 minutos para chegar nesses locais.

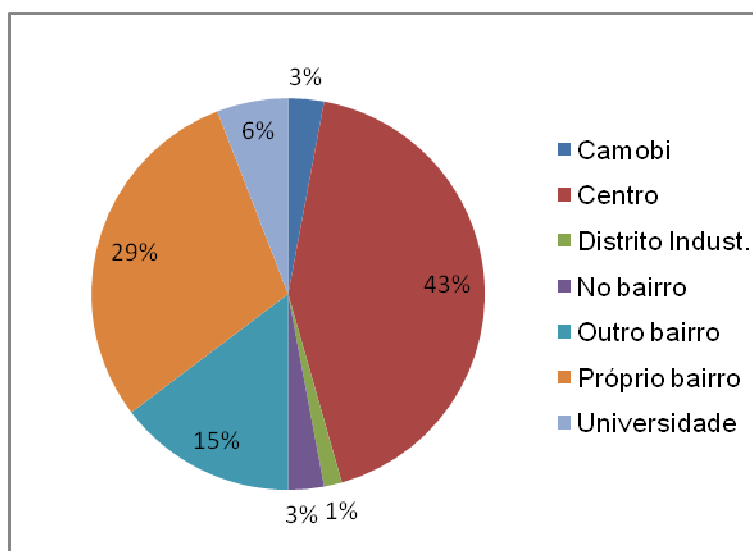


Gráfico 5.4.3.11 – Local de Trabalho dos moradores da COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

Além dos dados das entrevistas, através do Censo 2010 podemos analisar o número de pessoas com rendimento por faixa etária e sexo na COHAB Tancredo Neves (gráfico 5.4.12), considerando a população com mais de 10 anos de idade.

Entre as faixas etárias entre 10 e 39 anos e 50 e 59 anos o número de homens com rendimento é de 55,37% enquanto que o de mulheres é de 44,62%. E quanto ao número maior de mulheres com rendimento, é significativa a faixa etária a partir de 60 anos, onde as mulheres representam 60% das pessoas com rendimento, essa diferença entre as mulheres com rendimento é bem maior do que as diferenças existentes nas outras faixas etárias. Isso pode ser justificado pelo fato de existirem mais mulheres aposentadas do que homens. Na faixa etária entre 20 e 29 anos, o número de homens com rendimento é maior do que o de mulheres, podendo ser porque os homens se inserem antes no mercado de trabalho do que as mulheres. E ainda, na faixa etária entre 40 e 49 anos percebe-se que os números são bem próximos, mostrando que nessa faixa as mulheres conseguem se inserir no mercado de trabalho de maneira semelhante aos homens.

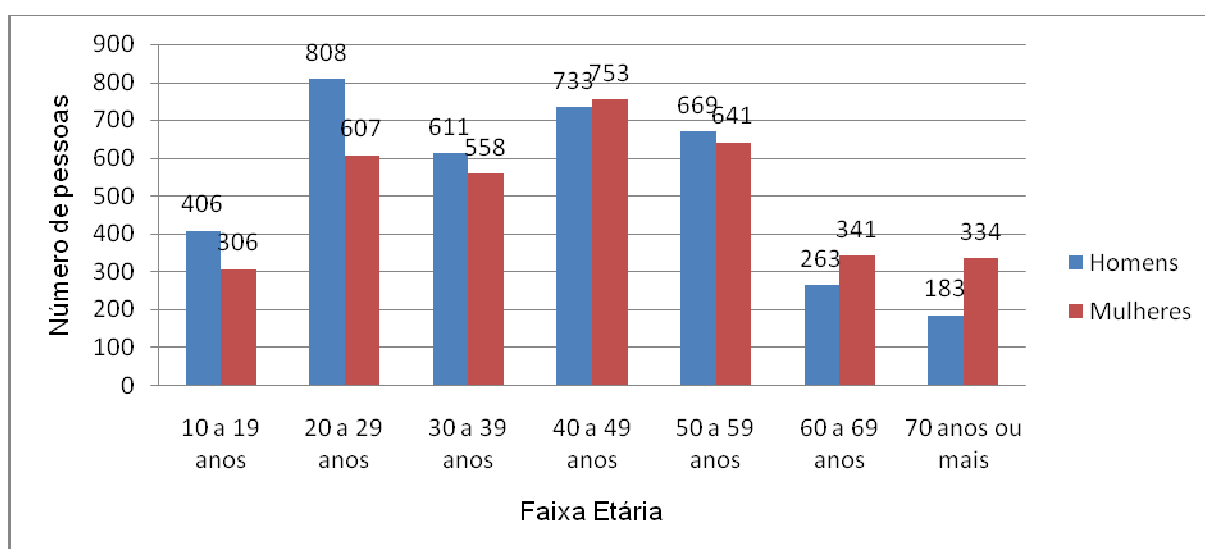


Gráfico 5.4.3.12 - Pessoas com 10 anos ou mais com rendimento por sexo e faixa etária no bairro Tancredo Neves

Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Quanto ao valor do rendimento mensal por faixa etária (gráfico 5.4.3.13), no caso dos homens, podemos observar um padrão bem nítido, onde a renda vai aumentando gradativamente, chegando a uma média de R\$ 1609,92 na faixa etária entre 50 a 59 anos e depois passa a decrescer, sendo que se pode concluir que os homens aposentam-se com uma renda média de R\$ 1368,22.

Quanto ao rendimento das mulheres, a curva é mais tênue, mas cresce gradativamente e seu ponto mais elevado é entre os 60 e 69 anos, com uma média de rendimento de R\$1055,92, após decresce, chegando a uma renda média de R\$

857,86 a partir dos 70 anos. Assim, comparando as duas curvas percebemos uma ascensão até os 59 anos e acima dessa idade um decréscimo, representado pela aposentadoria, onde as pessoas tem sua renda reduzida.

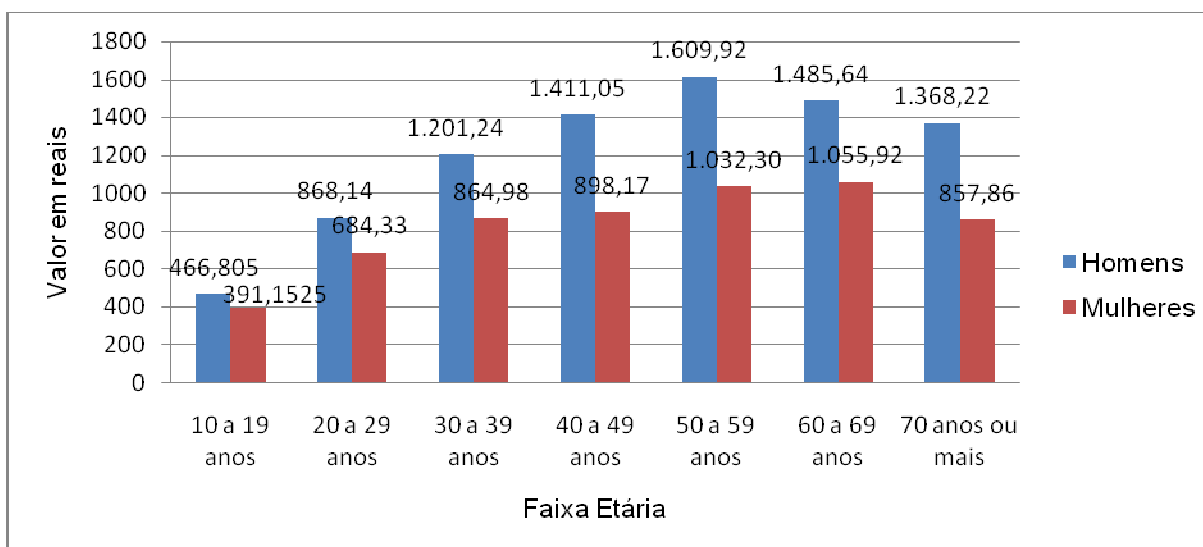


Gráfico 5.4.3.13 - Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas de 10 anos ou mais, com rendimento no bairro Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., adaptado de Censo IBGE 2010

Dessa maneira, podemos concluir que a renda média mensal familiar é entre 2 e 5 salários mínimos, os principais responsáveis pela renda são aposentados, empregados com carteira assinada e autônomos, trabalham, na grande maioria, no centro da cidade, o maior número dos responsáveis são homens já que sua renda é maior do que a renda das mulheres, em todas as faixas etárias.

## 5.5 Infraestrutura existente na COHAB Tancredo Neves

A partir do projeto original da COHAB Tancredo Neves foi proposto e implantado o fornecimento de água tratada, esgotamento sanitário, energia elétrica, pavimentação das ruas. A presente pesquisa verificou que, na área compreendida pela COHAB Tancredo Neves, os serviços básicos ainda são suficientes. Mas, nas demais áreas do bairro, onde há invasões e novos loteamentos, a distribuição de infraestrutura básica ainda é carente, pois a área não foi planejada e está sob responsabilidade do município, que deve fornecer esses serviços.

Através do Censo 2010 do IBGE, conseguiu-se obter os dados referentes à infraestrutura por setor censitário no bairro e foi realizada uma análise comparando as áreas do projeto original da COHAB com a área total do bairro atualmente.

Segundo o Censo, o abastecimento de água é efetuado pela rede geral da Corsan e atende mais de 98 % das residências (Figura 5.5.1). Além disso, é insignificante o número de domicílios que não possuem banheiro próprio (menos de 1%). O esgotamento sanitário é recolhido pela rede geral de esgoto em mais de 94% dos domicílios (Figura 5.5.2), ou seja, apenas nos setores censitários 44, 45 e 54, que contêm áreas não planejadas para esse serviço, existem outras opções de tratamento de esgoto, como a fossa rudimentar e a fossa séptica.

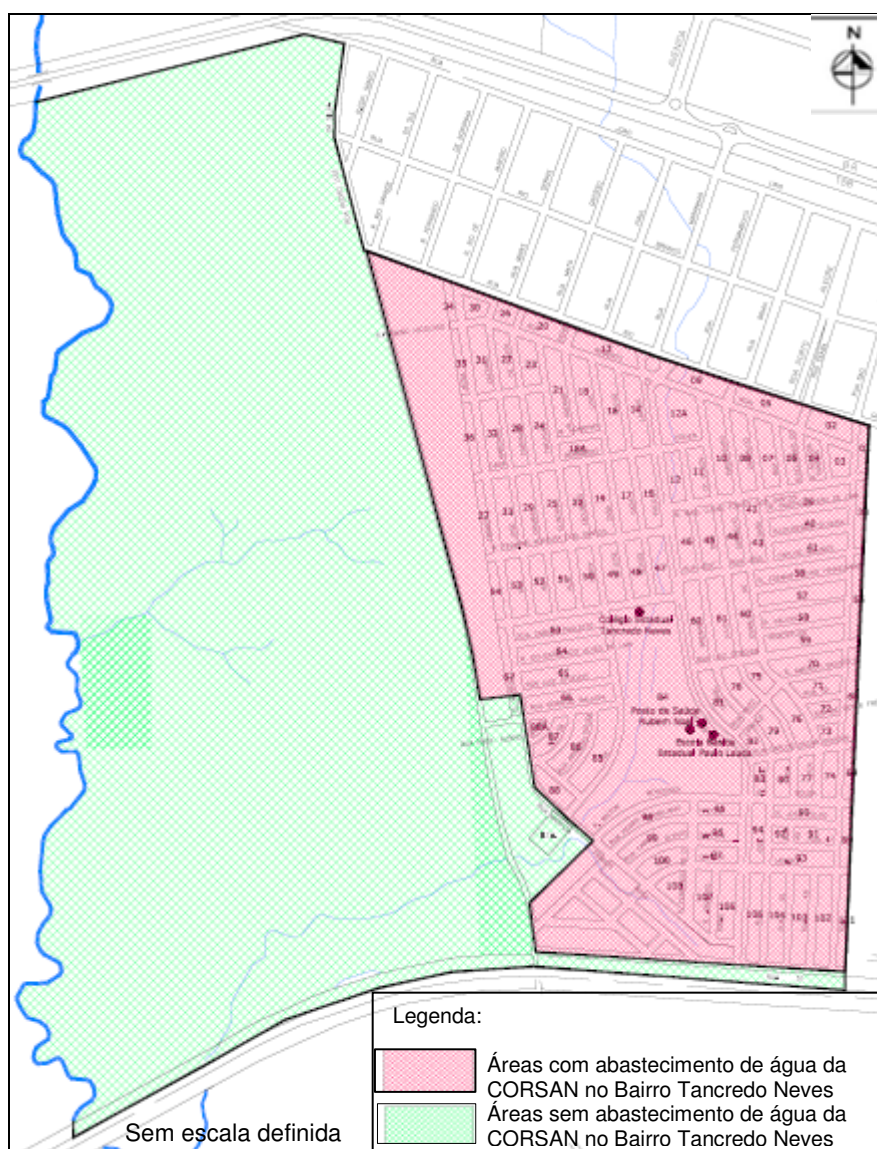


Figura 5.5.1 – Mapa de setorização das áreas de abastecimento de água do bairro Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., adaptado de dados obtidos na CORSAN



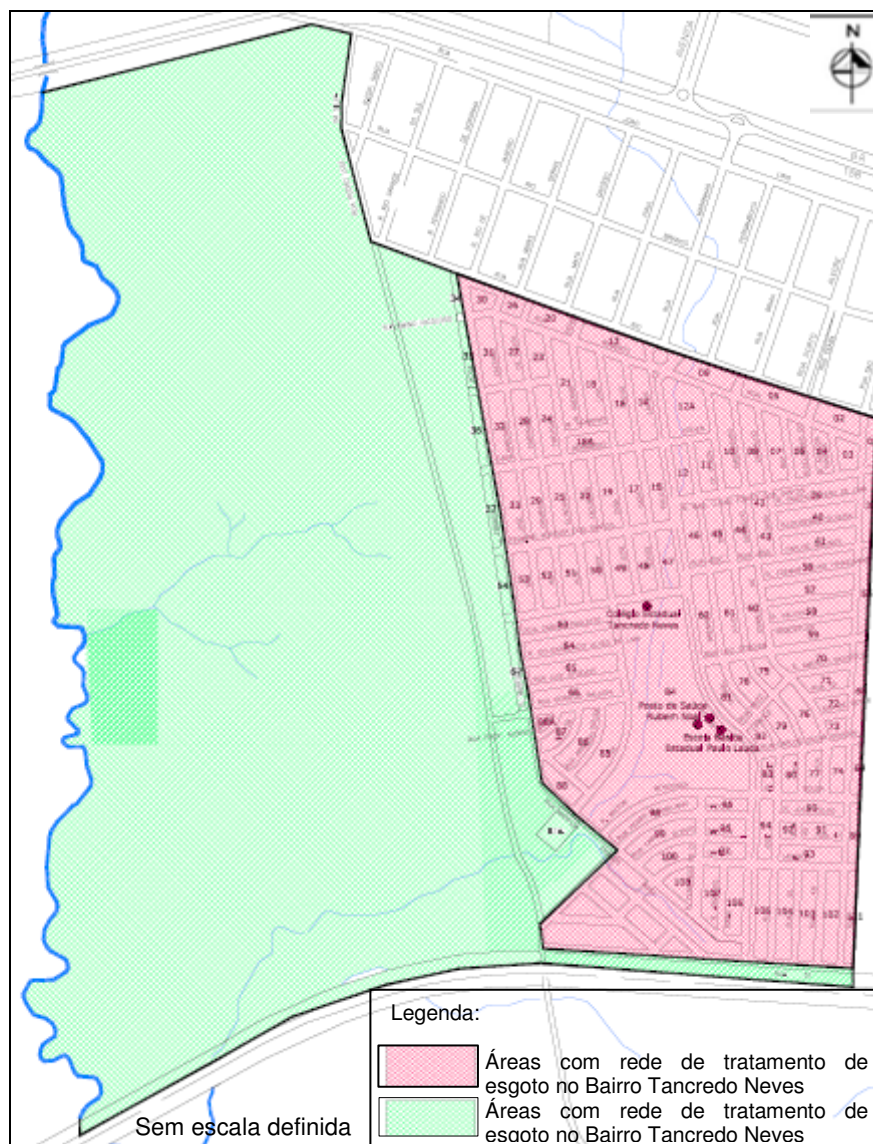


Figura 5.5.2 – Mapa de setorização da rede de esgoto no bairro Tancredo Neves  
 Fonte: RUBIN, G., adaptado de dados obtidos na CORSAN

A coleta do lixo é realizada em mais de 99% dos domicílios, sendo menor que 1% o número de domicílios que optam por outro destino para o lixo. O fornecimento de energia elétrica é o que apresenta piores resultados, pois ainda existem 07 domicílios sem energia, e estes se encontram no setor censitário 54. Os domicílios que possuem energia elétrica e medidor exclusivo representam aproximadamente 94% do total, os demais domicílios possuem medidor comum a mais de um domicílio.

A COHAB Tancredo Neves situa-se aproximadamente 10 km do centro da cidade de Santa Maria (percurso de carro ou ônibus) e o transporte e o acesso aos serviços básicos sempre foram uma preocupação. Assim, o meio de transporte utilizado pela população também foi questão abordada nas entrevistas realizadas,

sendo que 85% da população utiliza o transporte público. Segundo gráfico 5.5.1, 61% dos entrevistados considera o transporte público seu principal meio de transporte, sendo o carro o principal meio de transporte de 32% dos entrevistados. A grande maioria dos usuários do transporte público o considera de boa ou ótima qualidade (Gráfico 5.5.2).

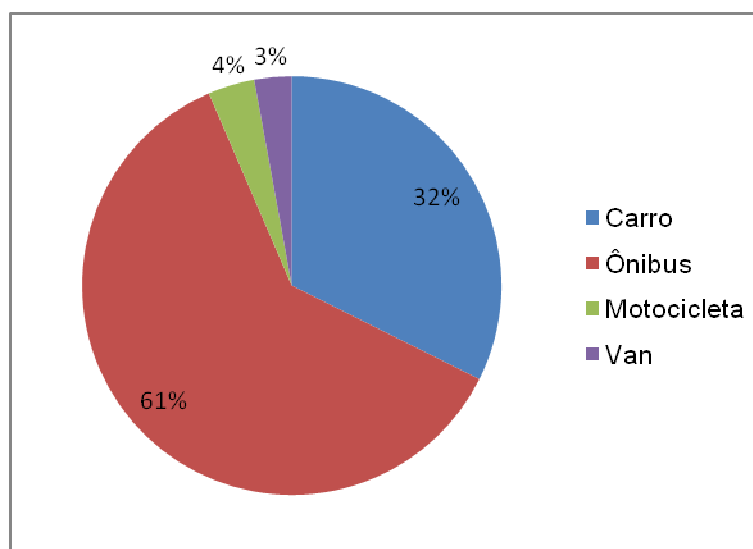


Gráfico 5.5.1 – Principal meio de transporte utilizado pelos moradores da COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

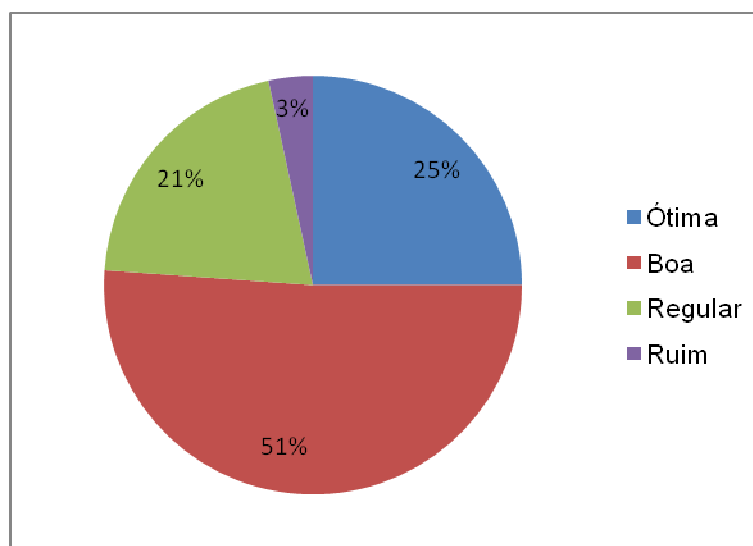


Gráfico 5.5.2 – Qualidade do transporte público na COHAB Tancredo Neves  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, janeiro de 2012

Conforme relatos dos moradores, o transporte público da COHAB é considerado um dos melhores da cidade, pois as linhas de ônibus tem uma boa disponibilidade de horários, porém, em horários “de pico”, os ônibus encontram-se

muito cheios. As linhas de ônibus que existem levam a população até o centro, universidade e bairros próximos, facilitando o acesso da população a toda a cidade.

As principais linhas existentes são Tancredo Neves – Centro, que percorre os bairros próximos até chegar ao centro da cidade, próximo às ruas de maior importância ao comércio, saúde e prestação de serviços; Tancredo Neves – Rodoviária, que percorre bairros próximos, passa pela rodoviária e vai até o centro da cidade; Tancredo Neves – Campus, que faz o percurso até a Universidade Federal, no bairro Camobi e a linha do transporte seletivo, que leva os usuários até o centro. As linhas de ônibus possuem vários horários, sendo que, em dias de semana passam a cada 10 minutos em horários de pico e a cada 20 minutos nos outros horários; sábados, a cada hora e em domingos e feriados a cada hora e meia a duas horas.

## **5.6 Equipamentos Públicos e Serviços fornecidos na COHAB Tancredo Neves**

A COHAB Tancredo Neves possui, atualmente, uma grande independência com relação ao restante da cidade, pois possui diversos serviços que conseguem suprir a necessidade dos moradores locais e até de bairros próximos. Desde sua implantação foram previstos e construídos um posto de saúde, de uma escola e de um centro comercial.

A partir da realização das entrevistas na COHAB Tancredo Neves, da análise dos mapas da época de sua implantação em relação a atual instalação dos equipamentos urbanos, foi elaborado um mapa com os raios de abrangência dos equipamentos públicos. A delimitação dos raios foi baseada na obra de Moretti (1997), que estabelece raios de abrangência considerados ideais para um atendimento eficiente dos serviços à população. Esses raios (Figura 5.6.1) são dados a partir de uma área plana, não considerando barreiras eventuais que possam existir no percurso até os referidos equipamentos.

Segundo Moretti (1997), para a Unidade Básica de Saúde (UBS) foi analisado o Plano Metropolitano de Saúde de São Paulo, que levou em consideração recomendações do Ministério da Saúde. Assim, a UBS deve atender entre 2000 e 20000 habitantes, aproximadamente 270 consultas diárias, situados em um raio de 2000 metros. (Moretti, 1997, p. 140)

Para as escolas de Educação Infantil foram analisados dos dados da antiga Companhia de Construções Escolares do Estado de São Paulo (CONESP), da Companhia Estadual de Casas Populares de São Paulo (CECAP) e de autores como Dodi (1953) e Ferrari (1977). Assim, foi considerado que essas escolas devem atender no máximo 200 alunos por turno e unidades habitacionais situadas a distâncias inferiores a 500 metros. (Moretti, 1997, p. 141)

As Escolas de Primeiro e Segundo Grau foram analisadas com base nos dados da Fundação de Desenvolvimento da Educação (FDE) que prevê o funcionamento da escola em 3 turnos, tendo em média, 35 alunos por sala de aula. Quanto à localização, a FDE indica que seja escolhido um local que possibilite o acesso dos estudantes a pé, num tempo médio de 15 minutos, o que corresponde a um raio de aproximadamente 800 metros (Moretti, 1997, p. 143).

No mapa, representado pela Figura 5.6.2, visualizam-se os equipamentos urbanos existentes na área, que são duas escolas estaduais, uma escola de ensino infantil municipal (creche) e uma unidade de saúde.

	<b>Unidades Básicas de Saúde</b>	<b>Escolas de Ensino Infantil</b>	<b>Escolas de 1º e 2º graus</b>
tamanho do terreno	800 a 1.200 m <sup>2</sup>	1.200 a 2.500 m <sup>2</sup>	4.200 a 8.000 m <sup>2</sup>
Raio de atendimento	2.000 m	500 m	800 m
Quota de terreno por unidade habitacional (planejamento)	0,16 a 0,48 m <sup>2</sup>	0,6 a 1,3 m <sup>2</sup>	4,3 a 7,6 m <sup>2</sup>
Quota de terreno por unidade habitacional (baseada em dados das escolas existentes)		1,26 m <sup>2</sup>	8,1 m <sup>2</sup>

Tabela 5.6.1 – Raios de Abrangência dos equipamentos urbanos básicos de saúde e educação  
Fonte: MORETTI, 1997

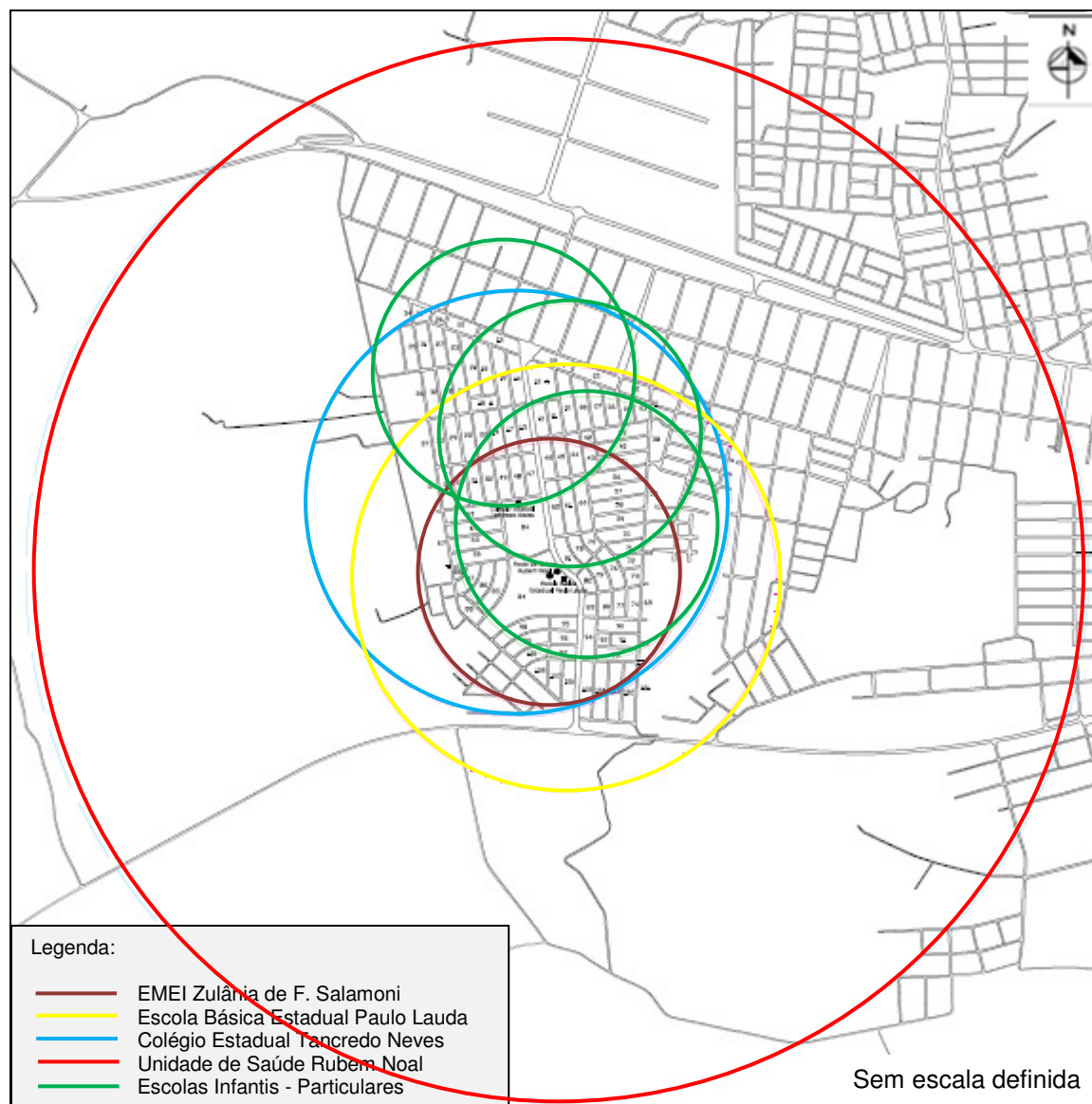


Figura 5.6.1 – Mapa da COHAB Tancredo Neves com os raios de abrangência dos equipamentos públicos definidos por Moretti

Fonte: RUBIN, G., adaptado de PDDUA 2006 Santa Maria

Com isso, percebe-se que, conforme os raios de abrangência de Moretti, a unidade básica de saúde e as escolas municipais existentes na COHAB atendem toda a população residente na área que, teoricamente, estaria bem assistida por esses equipamentos. Porém, a escola municipal de educação infantil (EMEI Zulânia de F. Salamoni), conforme raio estabelecido por Moretti, não atende toda a área pertencente ao bairro, sendo necessária mais uma escola, na porção norte do bairro, para atender melhor e totalmente seu público alvo. Além dos raios de abrangência, outros fatores como o bom atendimento, a distância real e a existência de obstáculos no caminho, são relevantes para avaliar a eficácia desses equipamentos.

Conforme contato feito no local, o colégio Estadual Tancredo Neves (Figura 6.5.3) foi inaugurado no ano de 1988 e possui atualmente, em torno de 1080 alunos, 86 professores e 14 funcionários. A instituição atende alunos do 1º ano do Ensino Fundamental até o 3º ano do Ensino Médio, além disso conta com o Ensino de Jovens e Adultos (EJA), que funciona exclusivamente à noite. Durante o período da manhã os alunos que frequentam o colégio são os de 1º a 5º ano do Ensino Fundamental e são em número de 380 alunos, aproximadamente. Durante a tarde, os alunos que tem aula são os de 6º a 9º ano e do Ensino Médio, totalizando 450 alunos, aproximadamente. Os professores da escola, na grande maioria, vêm do centro da cidade e de outros bairros para ministrar as aulas, mas a maioria dos funcionários mora no bairro. Os alunos da escola, principalmente os do EJA, são moradores do bairro ou então de bairros próximos.



Figura 5.6.2 – Colégio Estadual Tancredo Neves – Vista do pátio interno  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de Campo, 2012

Em entrevista com a atual diretora da escola Jeanine Bergenthal, em 2012, a Escola de Educação Básica Estadual Dr. Paulo Lauda (Figura 5.6.4) foi inaugurada no ano de 1992, inicialmente Centro Integrado de Educação Pública (CIEP) tinha como objetivo atender os alunos em turno integral, o que não ocorreu. Possui atualmente 1331 alunos, 82 professores e 30 funcionários. Assim como o Colégio

Estadual Tancredo Neves, a escola oferece turmas do 1º ano do Ensino Fundamental ao 3º ano do Ensino Médio, porém não possui turmas de EJA. Durante o período da manhã a única turma que não possui aula é de 1º ano do Ensino Médio e o número de alunos é, aproximadamente, 600. Durante a tarde existem turmas de todos os anos, o número de alunos é de 500 e à noite também estão disponíveis as turmas do Ensino Médio, onde frequentam as aulas cerca de 200 alunos. Os professores da escola são, na maioria, provenientes de outros bairros da cidade e os funcionários, quase na totalidade, são moradores do bairro.

A Escola Estadual Dr. Paulo Lauda tem como um ponto favorável o projeto Mais Educação, do Governo Federal, onde estão sendo contemplados aproximadamente 150 alunos no ano de 2012. No projeto, a escola seleciona alunos em condições de risco para integrar o projeto, sendo que estes participam de atividades em tempo integral na escola, sendo num período atividades normais de sua turma escolar e no outro são oferecidas oficinas. Esses alunos recebem auxílio como café da manhã e almoço, fornecido pela escola.



Figura 5.6.3 – Escola Básica Estadual Dr. Paulo Lauda  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de Campo, 2012

Fazendo uma análise com o que foi proposto na obra de Moretti (1997), a escola possui um número permitido de alunos para que esses tenham um bom

atendimento. Conforme a análise das entrevistas realizadas foi constatado que 67% da população entrevistada utiliza pelo menos uma das escolas.

Outro equipamento urbano importante no bairro é a unidade de Saúde Rubem Noal (Figura 5.6.5), que funciona como pronto atendimento e unidade básica de saúde (UBS). Conforme relato de funcionários, em entrevista no ano de 2012, o pronto atendimento funciona 24 horas por dia e o paciente é atendido por ordem de chegada ou conforme o grau de emergência do atendimento. Na UBS são disponibilizadas 20 consultas por dia com cada médico especialista, sendo atendidos até 380 pacientes nos dias mais críticos. A média de atendimento é de, aproximadamente, 250 pacientes por dia.

A UBS tem recebido bons investimentos do governo municipal e a demanda é crescente, já que os moradores de bairros vizinhos fazem uso deste equipamento. Entre os funcionários, o posto possui 5 enfermeiras, 14 técnicos em enfermagem, 5 médicos concursados e mais alguns médicos contratados pela Prefeitura. A população entrevistada que ocupa o posto de saúde é 74%. Comparando com Moretti (1997), os números apresentados são adequados.



Figura 5.6.4 – Unidade de Saúde Rubem Noal  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de Campo, 2012



Na creche, nomeada por Escola Municipal de Ensino Infantil Zulânia Salamoni (Figura 5.6.6), existem atualmente, aproximadamente, 330 alunos e o local funciona das 8 às 17 horas. É a única escola de ensino infantil pública do bairro, e também atende crianças de bairros vizinhos a pouco consolidados, como é o caso do Loteamento Cipriano da Rocha, que acaba por utilizar os equipamentos comunitários do bairro Tancredo Neves. E conforme dados obtidos nas entrevistas, no ano de 2012, a população entrevistada que ocupa a creche é de 5%. Comparando com Moretti (1997) o número de alunos se enquadra nas suas especificações, porém como visto anteriormente, algumas áreas do bairro não se encaixam no raio permitido de no máximo 500 metros para o acesso à escola infantil.



Figura 5.6.5 – Escola Municipal de Educação Infantil Zulânia Salamoni  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de Campo, 2012

Além dos equipamentos públicos utilizados no bairro, foram questionadas nas entrevistas quais outras entidades são utilizadas pela população. A população entrevistada que participa da igreja é 36%, da Associação de Moradores é 8% e de parques ou praças é de apenas 12%. A qualidade dos serviços fornecidos no bairro também foi tópico abordado nas entrevistas, sendo que boa parcela dos entrevistados (61%) considera os serviços fornecidos de boa ou ótima qualidade. Na

realização das entrevistas, no trabalho de campo em janeiro de 2012, a única ressalva feita pelos moradores é que anteriormente havia correio e este serviço não é mais fornecido.

## **5.7 Morfologia das habitações e uso do solo**

Para suprir as necessidades e demanda existente no conjunto habitacional Tancredo Neves, em função da distância ao centro da cidade, foram implantados diversos estabelecimentos comerciais e de serviços no local. Além disso, também se percebe que as habitações foram modificadas para melhor atender as necessidades de seus moradores. Ao perceber essa transformação, foram elaborados mapas que apresentam como o conjunto habitacional era constituído inicialmente e também com sua constituição atual, no que diz respeito ao uso do solo e morfologia das habitações.

A figura 5.7.1, representada pelo mapa que contém a constituição inicial do conjunto habitacional, foi formulado através dos dados e plantas obtidos na Prefeitura de Santa Maria. O mapa apresenta a distribuição das residências, que foram construídas com um pavimento e também os edifícios de apartamentos que continham dois pavimentos. Os equipamentos públicos como escolas e unidade de saúde não foram locados nas plantas de implantação, pois as informações existentes sobre essas construções constam apenas no memorial descritivo do projeto original e nas pranchas do projeto arquitetônico desses equipamentos. O memorial descreve que algumas quadras tem destino específico, como áreas de lazer, para a implantação de comércio e dos serviços públicos. Essas áreas, no mapa, correspondem às quadras sem habitação nenhuma ou com parte de sua área desocupada.



Figura 5.7.1 – Mapa morfologia das habitações e uso do solo – 1986

Fonte: RUBIN, G.<sup>15</sup>

As figuras 5.7.2 e 5.7.3 apresentam-se bem semelhantes, pois ambas mostram a conformação atual do local, com relação à área térrea construída. Assim, percebe-se que a ocupação existente hoje é mais expressiva do que quando o

<sup>15</sup> Mapa elaborado através de dados obtidos nas plantas e memoriais do projeto da COHAB Tancredo Neves, que se encontram na Prefeitura Municipal de Santa Maria

conjunto foi implantado. Essas transformações ocorreram em função das necessidades dos moradores, que foram mudando ao longo do tempo.

O mapa representado pela figura 5.7.2 apresenta as modificações que ocorreram no conjunto habitacional, desde sua implantação, com relação à altura das edificações. Assim, percebe-se que já existem várias edificações com sua altura e número de pavimentos modificados, além de sua área térrea que na maioria das construções também foi ampliada. Conforme já salientado, os moradores precisaram adaptar essas residências ao seu dia a dia e aos seus costumes, pois inicialmente eram todas praticamente iguais, somente diferenciadas pelo número de dormitórios, que variava de um a três. Assim, cada morador interferiu na sua residência da forma que lhe fosse mais favorável. Em algumas casas as ampliações ocorridas ocupam quase toda a totalidade do terreno, em outras foram construídos um segundo ou até terceiro pavimento.

O mapa representado pela figura 5.7.3 apresenta a utilização do solo atual da Tancredo Neves, onde se pode perceber que, muitas habitações que, inicialmente eram residenciais, no ano de 2012 possuem funções de comércio e serviço. Além disso, algumas áreas que não deveriam ser utilizadas com a função residencial, tendo apenas função de lazer, foram construídas. Muitos moradores optaram pela inserção de estabelecimentos comerciais e de serviço no local para complementar a renda familiar e por visualizar a carência desses estabelecimentos no local. Além disso, percebe-se, a partir do mapa, a centralização das atividades comerciais e de serviço ao longo da Avenida Paulo Lauda e também na Rua Armin Schvarcz, nas proximidades do Centro Comercial.



Figura 5.7.2 – Mapa morfolgia das habitações na COHAB Tancredo Neves – 2012  
 Fonte: RUBIN, G., trabalho de Campo, 2012<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Mapa elaborado pela autora através do Google Maps e de visita e análise ao local



Figura 5.7.3 – Mapa de uso do solo na COHAB Tancredo Neves – 2012

Fonte: RUBIN, G., trabalho de Campo, 2012<sup>17</sup>

Inicialmente, o projeto do conjunto habitacional previa uma área para um centro comercial e algumas áreas verdes junto a pequenas áreas para comércio

<sup>17</sup> Mapa elaborado pela autora através do Google Maps e de visita e análise ao local

espalhadas pelo local. E, conforme relatos obtidos nas entrevistas, a burocracia sempre foi muito grande para que esses terrenos fossem ocupados e o que se vê é que a maioria deles ainda se encontram desocupados. A área de lazer mais visível no conjunto é onde está inserido o ginásio de esportes (Figura 5.7.4), que além deste possui equipamentos de ginástica, brinquedos, rampa para a prática de esportes (Figura 5.7.5).



Figura 5.7.4 – Ginásio Municipal da COHAB Tancredo Neves – Localizado na Avenida Paulo Lauda  
Fonte: RUBIN, G. trabalho de campo, 2012



Figura 5.7.5 – Área de lazer junto ao ginásio de esportes, na Avenida Paulo Lauda  
Fonte: RUBIN, G. trabalho de campo, 2012

Quanto ao Centro Comercial, localizado na área central do conjunto habitacional (Figura 5.7.6), este foi adotado desde o início por redes de lojas instaladas no centro da cidade e em outros bairros e também por comerciantes do conjunto habitacional. O Centro Comercial possui grande importância na prestação de serviços e conta com diversas lojas, lotéricas, agências bancárias, totalizando 42 estabelecimentos<sup>18</sup>. Os funcionários e proprietários desses estabelecimentos comerciais são pessoas residentes do próprio bairro, de bairros próximos e também do centro da cidade. O Centro Comercial também auxiliou para a setorização da área comercial, pois próximo a ele estão localizados diversos outros estabelecimentos comerciais.

---

<sup>18</sup> Dados obtidos no Setor de Alvarás da Prefeitura Municipal de Santa Maria





Figura 5.7.6 – Centro Comercial Tancredo Neves, esquina Avenida Paulo Lauda e Rua Armin Schvarcz  
Fonte: RUBIN, G., trabalho de campo, 2012

Com relação aos demais estabelecimentos comerciais existentes no bairro, podemos ver que ao longo dos anos estes foram sendo implantados em construções que, originalmente, foram destinadas à habitação. Assim, segundo análise feita no local e dados obtidos juntamente ao setor de Alvarás da Prefeitura Municipal de Santa Maria, existem, atualmente, 309 estabelecimentos comerciais regulares no bairro Tancredo Neves. A Avenida Paulo Lauda (Figura 5.7.7) é o local com maior concentração de estabelecimentos devido a sua centralidade, mas, primeiramente, a função comercial não era o foco das edificações existentes na Avenida.

Tanto na Avenida Paulo Lauda, como nas demais ruas, o que se percebe é que as habitações originais foram ampliadas ou mesmo totalmente modificadas para receber essa função de serviço e comércio, sendo que algumas construções não possuem mais a função de moradia e outras possuem funções mistas, com moradia e comércio na mesma construção.

Assim, constata-se que os 12 lotes inicialmente propostos para a implantação de serviços e comércio não foram suficientes para auxiliar na renda das famílias e também às necessidades dos moradores.



Figura 5.7.7 – Avenida Paulo Lauda, principal via comercial da COHAB Tancredo Neves  
Fonte: Trabalho de Campo, 2012

Dessa maneira, pode-se visualizar uma mudança na utilização do solo e na morfologia do espaço e das habitações no Bairro Tancredo Neves. Muitas foram as modificações realizadas nas habitações, tanto em número de pavimentos, ampliações, usos.

Como as habitações eram padrão, não se podia prever a real necessidades de todos os moradores, já que cada família apresenta necessidades distintas. Assim, muitas habitações aumentaram de tamanho para abrigar mais dormitórios, garagem, ou até mesmo abrigar um filho ou parente, construindo mais uma casa no mesmo terreno. Além disso, muitos ampliaram suas residências para abrigar comércio ou prestação de serviços, possibilitando que os moradores tenham uma fonte de renda, trabalho.

Quanto às áreas de lazer e pré-destinadas pelo projeto original para abrigar comércio e serviço, muitas se encontram desocupadas devido à falta de incentivo para sua ocupação.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente trabalho procurou entender qual a situação atual dos moradores da COHAB Tancredo Neves e, desse modo perceber qual a satisfação dos mesmos com o local. Assim, conforme dados coletados nas entrevistas realizadas, se registrou que a grande maioria está satisfeita com o bairro onde reside, não pensa em mudar-se para outros lugares (84% dos entrevistados). Muitos moradores consideram que não têm a necessidade de sair do bairro para fazer compras, ocupar serviços públicos e privados, pois encontram todos os serviços necessários no local onde residem, com exceção de correio, que não há no local. Além disso, os moradores que não utilizam os serviços do bairro são os que trabalham no centro e acabam utilizando os serviços do mesmo local, ou quando precisam de algum serviço de hospital e clínicas médicas e acabam utilizando os serviços prestados pelo Hospital Universitário e pelo Hospital de Caridade.

### **Transformações no Espaço Natural**

O córrego que atravessa o local e deságua no Arroio Ferreira é o principal recurso hídrico existente no local. Este teve parte de sua extensão canalizada desde o projeto original da COHAB para receber as habitações.

Em sua parte não canalizada, que se inicia após o centro comercial e as escolas, percebe-se grande descaso do mesmo, onde existe bastante lixo depositado e a instalação de algumas ocupações irregulares.

Além disso, como a topografia do local apresenta-se numa cota mais baixa na porção do conjunto onde se encontra o córrego, ouviu-se comentários dos moradores que o córrego “transborda” em dias de chuva, gerando áreas de inundações. Também se percebe, na área próxima ao córrego, que a vegetação é a mais expressiva do local, porém em menor quantidade e mais esparsa do que originalmente, já que ao longo dos anos a área passou a ser ocupada e degradada.

Quanto à topografia da COHAB, esta possui algumas cotas mais elevadas na parte oeste do conjunto, porém a topografia original foi pouco alterada, tanto pelo projeto do conjunto habitacional quanto ao longo dos anos. O projeto foi elaborado

de maneira que foram necessárias poucas adaptações na topografia original. A parte mais baixa do terreno da COHAB situa-se nas proximidades onde o córrego não se encontra canalizado.

### **Transformações Sócioeconômicas**

Os dados sócioeconômicos foram analisados pela questão populacional e dos domicílios separadamente, para um melhor entendimento e análise. Assim, pode-se concluir que a população da COHAB cresceu até o ano de 2000 e o Censo de 2010 mostra um decréscimo nessa população. Esse decréscimo populacional poderia ser justificado pela nova delimitação dos bairros da cidade, onde alguns perderam áreas e conseqüentemente população, porém o caso da COHAB Tancredo Neves foi diferente, pois o bairro, atualmente, não possui apenas as áreas do conjunto habitacional, mas outras áreas que contemplam a Vila Canaã, o Loteamento Piratini e uma grande extensão de terras, localizada a oeste do conjunto habitacional e estende-se até o Arroio Ferreira.

Desse modo, o que se conclui é que a área realmente perdeu moradores, e um número bem mais expressivo do que o expresso pelo Censo 2010. Porém, as causas dessa migração não são conhecidas, o que se pode prever é que pela localização afastada do centro da cidade algumas pessoas decidiram morar em bairros mais próximos do centro ou com maior facilidade de acesso ao mesmo. Além disso, percebe-se no local uma média de 3,1 moradores por domicílio, e outra justificativa para a diminuição da população no local é que muitos filhos, dependentes podem ter migrado para o centro da cidade ou mesmo para outras cidades. Segundo trabalho de campo, a maioria da população não pensa em mudar para outro local, porém os que relataram querer mudar justificaram que era em função da distância do bairro ao centro da cidade.

Outro dado que se salienta é que a população idosa tem crescido ao longo dos anos no bairro e a de crianças e jovens tem decrescido. Esse dado corrobora uma tendência expressa no Brasil como um todo, porém o que podemos analisar dessa questão é se o local possui infraestrutura adequada para receber e dar suporte a esses idosos. Pelas visitas realizadas no local, entrevistas e análise, podemos concluir que essa população é assistida em casos de emergência e também para consultas na Unidade Básica de Saúde, que é considerada pelos

moradores bastante eficiente. Não se percebe no local uma padronização das calçadas, nem uma acessibilidade universal a todos os estabelecimentos da COHAB e dificulta o acesso de pessoas com dificuldades de locomoção a todos os locais.

O número entre domicílios próprios e alugados na COHAB é bastante expressivo, mostrando que a população encontra-se estabilizada no local, e os proprietários com imóvel alugado ainda encontram uma maneira de investimento através do imóvel adquirido. Assim, as famílias, ao adquirirem seu imóvel próprio foram adaptando a habitação às suas necessidades. Com isso, muitos moradores aumentaram o número de banheiros, já que originalmente era apenas um, ou seja, o número de habitações que permanece como no projeto original é mínimo. Além disso, o número de moradores que moram no conjunto desde sua implantação é bem relevante, aproximadamente 40% e isso demonstra que a população que mora na COHAB está familiarizada com o local, muitas famílias fazem anexos em seus terrenos para abrigar filhos, parentes e assim, toda a família mora em habitações próximas.

Um dado interessante obtido através do IBGE é que chega a ser o dobro os domicílios com apenas mulheres residindo do que os domicílios com apenas homens. Isso releva que muitas mulheres encontram-se viúvas ou separadas e que com pensão auxiliam na renda familiar e o número de mulheres idosas é bem maior do que o de homens na mesma faixa etária. Essa transformação se percebe porque originalmente, os selecionados pela COHAB eram casais, famílias e o responsável pela renda familiar geralmente eram os homens.

Quanto à renda dos moradores da COHAB percebe-se que tanto nas entrevistas como nos dados obtidos pelo IBGE os resultados obtidos são semelhantes. A renda inicial exigida pela COHAB era entre 3 e 5 salários mínimos e esse valor não se modificou muito, pois a renda média atual é entre 2 e 5 salários. Outro dado relevante é que constam muitas mulheres sem rendimento no local, podendo estas serem donas de casa.

Entre as fontes de renda dos responsáveis dos domicílios as que se destacam são primeiramente os aposentados, e logo a seguir os empregados com carteira assinada e autônomos. Quanto a esse dado, segundo relatos dos entrevistados, muitos aposentados eram funcionários da companhia ferroviária existente na cidade, sendo assim, funcionários públicos. Além do mais, esse dado corrobora a grande existência de idosos no bairro. Quanto aos demais

trabalhadores, inicialmente as oportunidades de emprego no local eram pequenas, pois estes poderiam trabalhar no Distrito Industrial, localizado nas proximidades da Tancredo Neves, porém o local, desde sua implantação, permanece pouco desenvolvido. Assim, esses trabalhadores deslocavam-se até o centro para suas atividades e o centro continua sendo o principal local de trabalho destas pessoas, por ser a porção da cidade que possui maior oferta de empregos e oportunidades para os trabalhadores. Além do centro, existem trabalhadores que se deslocam até a universidade e é crescente o número de trabalhadores e empresários que conseguem permanecer e trabalhar no próprio bairro. Dessa maneira, o local de trabalho dos entrevistados é bastante diverso e os entrevistados desempregados são em número pequeno, mostrando que o desemprego não é um problema a ser resolvido no bairro.

### **Transformações na infraestrutura**

Quanto à infraestrutura da Tancredo Neves, as maiores transformações observadas são com relação ao transporte público, pois primeiramente a dificuldade de acesso ao restante da cidade era grande e hoje a área possui uma rede de transporte público bastante eficiente, sendo considerada pelos moradores uma das melhores da cidade.

Com relação ao abastecimento de água e tratamento de esgoto, desde o projeto inicial estas redes foram projetadas e executadas, sob responsabilidade de administração e fornecimento da CORSAN. Todas as ruas e lotes constantes do projeto original do conjunto habitacional possuem essas redes. Entretanto, as áreas ocupadas posteriormente, como o Loteamento Piratini e a Vila Canaã, possuem deficiências. Na Vila Canaã e em toda a nova área “agrupada” ao bairro nos últimos anos ainda não há rede de abastecimento de água nem tratamento de esgoto. Assim, pode-se concluir que a área original do conjunto habitacional continua sendo bem abastecida por esses serviços.

Quanto ao recolhimento de lixo e fornecimento de energia elétrica não se tem conhecimento de como era realizado no início da ocupação da Tancredo Neves, mas acredita-se que os serviços eram acessíveis aos moradores. Atualmente, o bairro é todo atendido pela coleta de lixo, mesmo nas áreas com ocupações mais recentes. Quanto ao fornecimento de energia elétrica percebe-se o problema nas

áreas ocupadas recentemente, onde o número de residências sem energia é quase nulo, mas alguns domicílios não possuem medidor individual, podendo estes ratearem a energia com os vizinhos ou até haverem “gatos” de energia.

### **Transformações nos Equipamentos Públicos e Serviços**

No projeto do conjunto habitacional Tancredo Neves existiam áreas destinadas à construção de edificações que abrigassem os serviços de saúde e educação, além de áreas para comércio e lazer. Assim, no ano de 1988 foi inaugurado o Colégio Estadual Tancredo Neves, e posteriormente a Unidade de Saúde, a Escola Estadual Dr. Paulo Lauda e a Escola de Educação Infantil Zulânia Salamoni.

As escolas possuem administração do Governo do Estado do Rio Grande do Sul e a Escola Infantil e a Unidade de Saúde são gerenciadas pela Prefeitura Municipal de Santa Maria.

Quanto à sua eficácia, percebe-se que a população encontra-se, atualmente, satisfeita com os serviços fornecidos por essas instituições. Acredita-se que, inicialmente, esses serviços não eram fornecidos no local e ao longo dos anos e, com o aumento da necessidade dos moradores, esses serviços foram implantados e adaptados na COHAB, em áreas pré-determinadas pelo projeto original. No início da ocupação das habitações, sem a presença de uma unidade de saúde na COHAB as pessoas deveriam deslocar-se até o centro da cidade em busca de atendimento médico. Hoje, isso não é necessário, pois a Unidade de Saúde existente chega a atender não apenas os moradores do bairro, como também de todos os bairros próximos.

As Escolas existentes na COHAB possuem cerca de 2300 alunos, sendo que estes se dividem em moradores do bairro e de bairros próximos. Porém, alguns moradores relataram que seus filhos estudam em escolas particulares, no centro da cidade, local onde trabalham. Estes possuem renda acima de 3 salários mínimos e acreditam que o ensino particular seja melhor que o público fornecido pelas escolas do local.

A Escola de Ensino Infantil abriga cerca de 300 alunos, que são moradores da Tancredo Neves e também de bairros vizinhos. Segundo análise, seria necessária

mais uma escola para atender satisfatoriamente todos os moradores do local. Porém, existem mais três estabelecimentos no bairro com essa função que são instituições privadas e que possibilitam aos moradores optar pela educação dos filhos.

Dessa maneira, percebe-se que as transformações ocorridas, ao longo do tempo, trouxeram maior possibilidade de escolha aos moradores, que optam pela infraestrutura existente no local ou fora dele, entre público e particular. Essa alternativa era quase inexistente quando esses serviços não eram fornecidos na COHAB, na época de implantação do projeto, e a população era obrigada a buscá-lo em outros bairros da cidade.

Os primeiros investimentos realizados no local tiveram o incentivo do Governo do Estado juntamente com a COHAB-RS e o BNH, para suprir de infraestrutura e equipamentos públicos básicos a área que receberia novos moradores. Mas, atualmente, o bairro tem se apresentado bastante desenvolvido e o município tem contribuído para isso, através de melhorias na infraestrutura urbana, como o asfaltamento de ruas, melhorias nos locais de lazer (figura 8.3.1), na escola e na unidade de saúde e também no transporte público.

As áreas de lazer ainda são um problema, pois poucas possuem equipamentos e a atenção devida do setor público. A maioria delas se encontra abandonada, sem arborização ou qualquer tipo de mobiliário urbano.

Conforme relatos dos moradores e funcionários, por exemplo, a unidade de saúde tem melhorado bastante, sendo modelo de referência e recebendo moradores de bairros vizinhos pela qualidade de atendimento e do número de pessoas atendidas.

### **Transformações na morfologia das habitações e uso do solo**

Com relação ao uso do solo e à morfologia das habitações existentes na COHAB Tancredo Neves, pode-se observar uma grande transformação desde a implantação do conjunto habitacional, podendo destacar-se como a transformação mais marcante do local.

Ao percorrer a Tancredo Neves, pode-se perceber que poucas são as construções que permanecem em seu estado original, pois estas foram sendo adaptadas conforme as necessidades dos moradores.



A Avenida Paulo Lauda é hoje o principal eixo de fornecimento de serviços e comércio. Essa característica marcante da avenida se salienta por seu caráter atrator, pois se localiza no centro do bairro e liga a porção norte a sul. Inicialmente, apenas uma parte dessa avenida possuía caráter de prestação de serviços, na localização da Escola Estadual Dr. Paulo Lauda e do Centro Comercial, o restante da via possuía construções destinadas à habitação.

A grande maioria das habitações eram unifamiliares de um pavimento e apenas algumas quadras, na porção sudeste da área, possuíam edificações multifamiliares de dois pavimentos. O que se visualiza atualmente é uma modificação deste cenário, onde muitas habitações já possuem dois a três pavimentos e as áreas com edificações multifamiliares também foram transformadas.

Inicialmente, as habitações ocupavam cerca de 20% da área total do terreno, e hoje, algumas delas chegam a ocupar toda a área do mesmo. Nas quadras destinadas aos edifícios multifamiliares, havia áreas verdes, para ajardinamento, recuos e estacionamentos e o que se visualiza agora são poucas áreas sem edificação.

Uma necessidade que hoje se percebe é a construção de garagens e nos projetos da COHAB não foram previstas essas construções, pois seu custo é alto e a posse de um automóvel não era tão comum como atualmente. Outra justificativa para a modificação da função e forma das habitações é a necessidade de complementação de renda e trabalho dos moradores, que viram na prestação de serviços e no comércio uma oportunidade de trabalho sem precisar sair do próprio bairro. Além disso, o local possui uma população bastante expressiva, o que possibilita uma boa parcela de consumidores, que também é relevante nos bairros vizinhos, que vêm em busca desses serviços.

## REFERÊNCIAS

### Artigos, Dissertações, Monografias, Livros

ALMEIDA, Caliane Christie Oliveira de. **Habitação Social: origens e produção.** Natal (1889-1964). Dissertação de mestrado, USP, São Carlos, 2007.

BARROSO, Vera Lucia Maciel. Povoamento e urbanização do Rio Grande do Sul: a fronteira como trajetória. In: WEIMER, Günter (Org.). **Urbanismo no Rio Grande do Sul.** Porto Alegre: Ed. UFRGS, 1992, p. 35-55.

BELÉM, João. **História do Município de Santa Maria 1797-1933.** 3. ed. Santa Maria: Editora da UFSM, 2000.

BELTRÃO, Romeu. **Cronologia histórica de Santa Maria e do extinto município de São Martinho: 1787 – 1930.** 2. ed. Canoas: La Salle, 1958.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade.** 4. ed. São Paulo : Editora Perspectiva, 2005.

\_\_\_\_\_. **História da arquitetura moderna.** 3. ed. São Paulo : Editora Perspectiva, 1994.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil.** 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

\_\_\_\_\_. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula.** Revista Eletrônica de Arquitetura, 2008. Disponível em: <[http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf)>. Acesso em: 21 maio 2012.

\_\_\_\_\_. Habitat e qualidade de vida: as práticas bem sucedidas em cidades brasileiras. In. BONDUKI, Nabil. **Habitat. As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras.** São Paulo, Studio Nobel, 1997.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. **Revista Espaço Plural.** Ano VIII, nº 17, p. 65 -72, 2º semestre 2007.

BOTELHO, Caio Lássio. **A filosofia e o processo evolutivo da Geografia**. Rio de Janeiro: Biblioteca do Exército, 1993

CARDOSO, Adauto Lucio. **Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras**. Uma Avaliação das Políticas Habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

CHAFFUN, Nelson. Dinâmica global e desafio urbano. In. BONDUKI, Nabil. **Habitat: As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras**. São Paulo, Studio Nobel, 1997. p. 18

CHOAY, Françoise. O urbanismo: utopias e realidades, uma antologia. [Tradução Dafne Nascimento Rodrigues]. 6. ed. São Paulo: Perspectiva, 2005.

CORREA, Eduardo Viola. **A ocupação urbana do conjunto habitacional (Cohab) Passo da Ferreira - Bairro Tancredo Neves 1980-1992**. Monografia do Curso de Especialização em Geociências da UFSM. Santa Maria, 1993.

COSTA BEBER, Cirilo. **Santa Maria 200 anos: História da economia do município**. Santa Maria: Pallotti, 1998.

CRUZ, Ramon Coelho da; PÁDUA, Letícia Carolina Teixeira. **Olhares do Pensamento Geográfico a respeito da Pós-Modernidade**. Centro Universitário de Belo Horizonte. UNI-BH, 2010. Disponível em: <http://www.docstoc.com/docs/52019474/Olhares-do-Pensamento-Geogr%C3%A1fico-a-respeito-da-P%C3%B3s-Modernidade>. Acessado em 01 Jul. 2011.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Tradução de Rosa Camargo Artigas, Reginaldo Forti. São Paulo: Global, 1985.

GAMBIM, Paula Silva. **A influência de atributos espaciais na interação entre grupos heterogêneos em ambientes residenciais**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2007.

HARVEY, David. **Condição Pós-Moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

MACIEL FILHO, Carlos Leite. **Carta Geotécnica de Santa Maria**. Santa Maria: Imprensa Universitária, 1990.

MARCHIORI, José Newton Cardoso; MACHADO, Paulo Fernando dos Santos; NOAL FILHO, Valter Antonio. **Do céu de Santa Maria**. Santa Maria: Prefeitura Municipal de Santa Maria, 2008.

MARICATO, Ermínia. Contribuição para um plano de ação brasileiro. In. BONDUKI, Nabil. Habitat: **As práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras**. São Paulo, Studio Nobel, 1997. P. 39

\_\_\_\_\_. Urbanismo na periferia do mundo globalizado. **Perspectiva**, São Paulo, v. 14, n. 4, p. 21-33, 2000. Disponível em <[http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0102-88392000000400004&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0102-88392000000400004&script=sci_arttext)>. Acesso em 08 jun. 2012.

MOREIRA, Igor. **O espaço rio-grandense**. São Paulo: Ática, 1997.

MORETTI, Ricardo de Souza. **Normas urbanísticas para habitação de Interesse Social**: Recomendações para elaboração. São Paulo: FINEP, 1997.

QUEIROZ RIBEIRO, Luis César de; CARDOSO, Adauto Lúcio. **Da cidade à nação – gênese e evolução do urbanismo no Brasil**. In: QUEIROZ RIBEIRO, Luis César de; PECHMAN, Roberto (org). **Cidade, povo e nação: gênese do urbanismo moderno**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1996, pp. 53-78.

RECHIA, Aristilda A.. **Santa Maria: Panorama Histórico-Cultural**.3.ed. Santa Maria: Associação Santa-Mariense de Letras, 2006.

RIBEIRO, Demétrio. O planejamento urbano no rio Grande do Sul In: Weimer, Günter (Org.). **Urbanismo no Rio Grande do Sul**. Porto Alegre: Ed. Universidade/ UFRGS/ Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1992.

SALAMONI, Gian Franco. **O crescimento urbano por extensão e suas repercussões morfológicas em estruturas urbanas: Estudo de Caso: Santa**

**Maria - RS.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2008.

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana.** 2ª Edição. São Paulo: HUCITEC, 1989.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira.** 5ª Edição. 2ª Reimpressão. São Paulo, Edusp, 2009.

SERRA, Geraldo. **O espaço natural e a forma urbana.** São Paulo: Nobel, 1987.

SERRA, S. M. B; FERREIRA, M de A.; PIGOZZO, B. N. **Evolução dos Pré-fabricados de Concreto.** 1º Encontro Nacional de Pesquisa- Projeto- Produção em concreto pré-moldado. São Carlos, 2005. Disponível em: <[http://www.set.eesc.usp.br/1enpppcpm/cd/conteudo/trab\\_pdf/164.pdf](http://www.set.eesc.usp.br/1enpppcpm/cd/conteudo/trab_pdf/164.pdf)>. Acesso em 06 set. 2012.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL; FACULDADE DE ARQUITETURA; PROGRAMA DE POS-GRADUACAO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL. **Avaliação do quadro de subhabitação do Rio Grande do Sul – fase A.** Porto Alegre: UFRGS, Faculdade de Arquitetura, Propur, 1986.

VALLADARES, Lícia do Prado. **Repensando a habitação no Brasil.** Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

VIEIRA, Euripedes Falcão. **Rio Grande do Sul: Geografia da População.** Porto Alegre: Sagra, 1985.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global, 1986.

\_\_\_\_\_. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

**Home Pages**

ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Legislação**. Porto Alegre, 2012. Disponível em: <<http://www.al.rs.gov.br>>. Acesso em: 12 maio 2012.

BLOG HISTÓRIA E CIDADE. **Edifício Japurá – SP, Conjunto Pedregulho – RJ**. Disponível em: <[http://planhabdauufes.blogspot.com.br/2009/12/modelos-e-solucoes-de-conjuntos\\_13.html](http://planhabdauufes.blogspot.com.br/2009/12/modelos-e-solucoes-de-conjuntos_13.html)>. Acesso em: 19 set. 2011.

CLIC RBS. **IAPI – Porto Alegre**. Disponível em: <<http://wp.clicrbs.com.br/almanaquegaucho/2012/06/20/a-vila-dos-industriarios/>>. Acesso em: 13 ago. 2012.

GOOGLE MAPS. Mapa de localização Rio Grande do Sul, Santa Maria e COHAB Tancredo Neves. Disponível em: <<https://maps.google.com.br/>>. Acesso em: 08 set. 2012.

LUIS FELIPE DIAS LOPES. Estatística e Qualidade & Produtividade. **Cálculo Amostra**. Disponível em: <<http://felipelopes.com/CalculoAmostra.php>>. Acesso em: 20 dez. 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. **Dados COHAB Tancredo Neves, PDDUA**. Disponível em: <<http://www.santamaria.rs.gov.br/>>. Acesso em: 08 nov. 2012.

SECRETARIA DE HABITAÇÃO E SANEAMENTO DO RS. **COHAB-RS**. Disponível em: <<http://www.sehadur.rs.gov.br/>>. Acesso em 05: abr. 2012.

UFSM. **Dados Universidade**. Disponível em: <<http://www.ufsm.br/>>. Acesso em: 22 nov. 2012.

VITRUVIUS. **Vila Operária da Gamboa**. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.027/762>>. Acesso em: 19 set. 2011.

VITRUVIUS. **Conjunto Zezinho Magalhães**. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.088/207>>. Acesso em: 19 set. 2011.

VITRUVIUS. **Vila Belga - SM**. Disponível em:  
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.066/409>>. Acesso em: 13 ago. 2012.

## Legislação

BRASIL. Lei nº 4380, de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

RIO GRANDE DO SUL. Decreto nº 29.213, de 24 de outubro de 1979. Regulamenta a Lei nº 7.290, de 24 de outubro de 1979.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4892, de 24 de dezembro de 1964. Autoriza o Governo do Estado a constituir e subscrever ações da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHABRS.

\_\_\_\_\_. Lei nº 7.290, de 24 de setembro de 1979. Dispõe sobre inscrição, seleção e classificação de pretendentes a casas populares construídas pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei nº 10.357, de 16 de janeiro de 1995. Dispõe sobre a extinção da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.017, de 24 de julho de 2008. Dispõe sobre o Sistema Estadual de Habitação de Interesse Social - SEHIS -, o Fundo Estadual de Habitação de Interesse Social - FEHIS - e o Conselho Gestor do FEHIS.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.305, de 02 de dezembro de 2009. Autoriza o Poder Executivo a negociar, com incentivos, a liquidação antecipada dos financiamentos habitacionais ativos e a negociar, com incentivos, todos os imóveis incorporados ao Estado pela extinção da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul - COHAB/RS —e introduz alteração nas Leis nº 10.357, de 16 de janeiro de 1995 e nº 13.017, de 24 de julho de 2008 e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei nº 13.984, de 3 de maio de 2012. Introduz alterações na Lei n.º 13.305, de 2 de dezembro de 2009, que autoriza o Poder Executivo a negociar, com incentivos, a liquidação antecipada dos financiamentos habitacionais ativos e a

negociar, com incentivos, todos os imóveis incorporados ao Estado pela extinção da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul – COHAB/RS – e introduz alteração nas Leis n.º 10.357, de 16 de janeiro de 1995 e n.º 13.017, de 24 de julho de 2008, e dá outras providências.

SANTA MARIA. Lei municipal nº 996, de 20 de dezembro de 1961. Acentua as divisas gerais do município, fixa a nova divisão territorial de Santa Maria. Estabelece os limites distritais.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 1190, de 14 de dezembro de 1964. Altera disposições da lei municipal nº 966, de 20 de dezembro de 1961.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 1370, de 30 de janeiro de 1969. Aprova o Plano preliminar e as diretrizes para o Plano Diretor de Santa Maria, e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 2096, de 10 de janeiro de 1980. Institui a lei de uso do solo do município de Santa Maria e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 2098, de 10 de janeiro de 1980. Institui o Plano Diretor de Santa Maria e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 2253, de 25 de maio de 1982. Fixa diretrizes para a política habitacional do município e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 2681, de 23 de setembro de 1985. Denomina Tancredo de Almeida Neves, o núcleo habitacional da COHAB Passo do Ferreira.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 2770, de 02 de julho de 1986. Altera o perímetro urbano, limites distritais e dispõe sobre as denominações de bairros urbanos de Santa Maria.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 2950, de 17 de dezembro de 1987. Estabelece alterações na lei municipal nº 2096, de 10.01.80, que “Institui a lei de uso do solo e dá outras providências”.

\_\_\_\_\_. Lei municipal nº 3665, de 02 de julho de 1993. Dispõe sobre a política de desenvolvimento urbano do município de Santa Maria, institui o Plano de Expansão e Desenvolvimento de Santa Maria e dá outras providências.



\_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 034, de 29 de dezembro de 2005. Dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano e sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Santa Maria.

\_\_\_\_\_. Lei complementar nº 042, de 29 de dezembro de 2006. Cria unidades urbanas, altera a divisão urbana de Santa Maria, dá nova denominação aos bairros e revoga a Lei Municipal nº 2770/86, de 02/07/1986, Artigos 2º a 25 e dá outras providências.

\_\_\_\_\_. Lei complementar nº 072, de 04 de novembro de 2009. Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento, Perímetro Urbano e Sistema Viário do Município de Santa Maria.

## **ANEXOS**

Anexo A – Questionário

Anexo B – Pedido habite-se das moradias

## Anexo A – Questionário

Nº DO QUESTIONÁRIO: \_\_\_\_\_

Dados do entrevistado

Nome: \_\_\_\_\_

Endereço: \_\_\_\_\_

Telefone: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

### Localização/ Dados do Imóvel

1. Utilização do imóvel?

1	Moradia
2	Comércio/ Serviço
3	Misto( Moradia + Comércio/ Serviço)
4	Outra. Qual?

2. Quanto tempo mora no local?

1	Entre 1 e 5 anos
2	De 6 a 10 anos
3	De 11 a 15 anos
4	Mais de 15 anos
5	Desde a inauguração da COHAB

3. É o primeiro morador do local?

1	Sim	2	Não
---	-----	---	-----

4. Onde morava antes?

1	Centro
2	Bairros Próximos
3	Bairros próximo ao centro
4	Outra cidade

5. Porque mora no local?

1	Fugir do aluguel
2	Proximidade de familiares
3	Oportunidade de emprego
4	Baixo custo para morar

6. Imóvel próprio?

1	Sim	2	Não
---	-----	---	-----

### Dados Sócio Econômicos

7. Quantas pessoas moram no imóvel?

8. Idade e escolaridade dos moradores?

Parentesco	Idade	Escolaridade

9. Qual a ocupação do responsável da casa?

1	Empregado com carteira assinada
2	Empregado sem carteira assinada
3	Funcionário Público
4	Autônomo
5	Do lar
6	Aposentado
7	No momento está desocupado
8	Pensionista
9	Outro:

10. Renda familiar (salário mínimo = R\$ 622,00)?

1	1 Salário Mínimo
2	Até 2 Salários Mínimos
3	De 2 a 4 Salários Mínimos
4	De 4 a 7 Salários Mínimos
5	Acima de 7 Salários Mínimos

11. Quantas pessoas contribuem na renda?

1	1 pessoa
2	2 pessoas
3	3 pessoas

4	4 ou mais pessoas
---	-------------------

### Situação do imóvel

12. Já foi realizada reforma na casa?

1	Sim	2	Não
---	-----	---	-----

13. Motivo da reforma?

1	Ampliação da casa
2	Pintura, troca de piso, madeira, reboco, tratar rachaduras
3	Outro

14. A casa possui energia elétrica, abastecimento de água, coleta de esgoto e lixo?

1	Sim para todos	2	Não para todos	3	Sim para alguns.
---	----------------	---	----------------	---	------------------

15. Local oferece algum tipo de risco ( deslizamento, alagamento)

1	Sim	2	Não
---	-----	---	-----

### Serviços Públicos

16. Quais os serviços do bairro que você e sua família utilizam:

1	Escola
2	Creche
3	Posto de Saúde
4	Hospital
5	Igreja
6	Associação de Moradores
7	Parques
8	Outros

17. Qual a qualidade dos serviços utilizados no bairro?

1	Otima	2	Boa	3	Regular	4	Ruim
---	-------	---	-----	---	---------	---	------

18. Qual a distância percorrida até a escola/ creche utilizada?

1	Até 5 quadras	2	6 a 10 quadras	3	11 a 15 quadras	4	Mais de 15 quadras
---	---------------	---	----------------	---	-----------------	---	--------------------

19. Qual a distância até os serviços de saúde utilizados?

1	Até 5 quadras	2	6 a 10 quadras	3	11 a 15 quadras	4	Mais de 15 quadras
---	---------------	---	----------------	---	-----------------	---	--------------------

20. Quais os serviços fora do bairro que você e sua família utilizam:

1	Escola
2	Creche
3	Posto de Saúde
4	Hospital
5	Igreja
6	Associação de Moradores
7	Parques
8	Outros

21. Qual o tempo de deslocamento até estes serviços?

1	Até 30 minutos	2	Até 1 hora	3	Mais de 1 hora
---	----------------	---	------------	---	----------------

22. Com que frequência utiliza esses serviços?

1	Todos os dias
2	1 X na semana
3	2 X na semana
4	A cada 15 dias
5	1 x por mês
6	Eventualmente

23. Onde ficam estes locais?

1	Bairros próximos
2	Bairros próximos ao centro
2	Centro
3	Universidade
4	Outro

24. Meio de transporte utilizado?

1	Carro	2	Ônibus	3	A pé	4	Bicicleta	5	Outro
---	-------	---	--------	---	------	---	-----------	---	-------

25. Se utiliza o transporte público, como considera a sua qualidade?

1	Otima	2	Boa	3	Regular	4	Ruim
---	-------	---	-----	---	---------	---	------

26. Local de trabalho?

1	No próprio bairro
2	Centro
3	Universidade
4	Distrito Industrial
5	Outro

27. O que acha do local?

1	Gosta, tem tudo o que precisa
2	Gosta, mas mudaria se pudesse
3	Não gosta, não tem tudo o que precisa
4	Não gosta, é longe de tudo
5	Não gosta, não tem infraestrutura adequada
6	Outro

#### Observações

28. Tipo de casa

1	Casa de Alvenaria com reboco
2	Casa de Alvenaria sem reboco
3	Casa de Madeira
4	Casa Mista
5	Outro

29. Número pavimentos

1	1	2	2	3	3	4	4 ou mais
---	---	---	---	---	---	---	-----------

30. Tipo de cobertura

1	Telha	2	Zinco/ Brasilit	3	Material aproveitado
---	-------	---	-----------------	---	----------------------

31. Situação da rua

1	Com asfalto	2	Com paralelepípedo	3	Sem pavimentação
---	-------------	---	--------------------	---	------------------

## Anexo B – Pedido Habite-se das habitações



Rua Bento Vianna N.º 544  
Água Verde - Telefone: 244-8833  
Caixa Postal, 3238 - Curitiba - Pr

SMP-0630  
14.06.85y.

Ilmo. Sr.  
Dr. FLÁVIO PORTELLA  
Secretário de Município do Planejamento  
SANTA MARIA - RS

TABA S/A EMPREENDIMENTOS, representa da pelo Eng<sup>o</sup> NELSON DOS SANTOS ANDRADE, vem muito respeitosa mente requerer a V.S<sup>as</sup>, se digne conceder Habite-se das 2.608 Unidades Habitacionais, do Conjunto Habitacional Passo da Ferreira, nesta cidade, de acordo com a seguinte distribuição:

Quadra 1	-	9	Habitacões modelo C-1	( 1 dormitório)
Quadra 2	-	8	Habitacões modelo C-2	( 2 dormitórios)
		13	Habitacões modelo C-3	( 3 dormitórios)
Quadra 3	-	6	"	" C-2
		7	"	" C-3
Quadra 4	-	9	"	" C-2
		10	"	" C-3
Quadra 5	-	17	"	" C-1
		17	"	" C-2
Quadra 6	-	12	"	" C-2
		13	"	" C-3

segue..

Quadra 7	- 13	Habitacões modelo	C-2
	18	"	" C-3
Quadra 8	- 18	"	" C-2
	19	"	" C-3
Quadra 9	- 12	"	" C-1
	14	"	" C-2
Quadra 10	- 19	"	" C-2
	24	"	" C-3
Quadra 11	- 10	"	" C-2
	14	"	" C-3
Quadra 12	- 10	"	" C-2
	14	"	" C-3
Quadra 13	- 14	"	" C-1
	2	"	" C-2
	14	"	" C-3
Quadra 14	- 15	"	" C-2
	20	"	" C-3
Quadra 15	- 15	"	" C-2
	19	"	" C-3
Quadra 16	- 18	"	" C-2
	23	"	" C-3
Quadra 17	- 15	"	" C-2
	19	"	" C-3
Quadra 18	- 15	"	" C-2
	21	"	" C-3
Quadra 19	- 15	"	" C-2
	19	"	" C-3

Segue...

Quadra 20 - 11	Habitagões modelo	C-1
2	"	C-2
9	"	C-3
Quadra 21 - 18	"	C-2
24	"	C-3
Quadra 22 - 15	"	C-2
19	"	C-3
Quadra 23 - 8	"	C-2
14	"	C-3
Quadra 24 - 15	"	C-2
19	"	C-3
Quadra 25 - 15	"	C-2
19	"	C-3
Quadra 26 - 2	"	C-1
6	"	C-2
Quadra 27 - 13	"	C-1
11	"	C-2
4	"	C-3
Quadra 28 - 15	"	C-1
15	"	C-2
4	"	C-3
Quadra 29 - 15	"	C-1
15	"	C-2
4	"	C-3
Quadra 30 - 7	"	C-1
3	"	C-2
Quadra 31 - 14	"	C-2
18	"	C-3



Quadra 32 - 15	Habitacões modelo	C-2
19	"	C-3
Quadra 33 - 17	"	C-1
15	"	C-2
2	"	C-3
Quadra 34 - 7	"	C-2
Quadra 35 - 16	"	C-2
Quadra 36 - 14	"	C-2
Quadra 37 - 17	"	C-2
Quadra 38 - 14	"	C-3
Quadra 39 - 15	"	C-1
15	"	C-2
6	"	C-3
Quadra 40 - 15	"	C-1
15	"	C-2
4	"	C-3
Quadra 41 - 14	"	C-1
14	"	C-2
4	"	C-3
Quadra 43 - 9	"	C-2
9	"	C-3
Quadra 44 - 12	"	C-2
16	"	C-3
Quadra 45 - 12	"	C-2
16	"	C-3
Quadra 46 - 12	"	C-2
16	"	C-3

segue ...

Quadra 47 - 13	Habitações modelo	C-2
17	"	C-3
Quadra 48 - 13	"	C-2
17	"	C-3
Quadra 49 - 13	"	C-2
17	"	C-3
Quadra 50 - 13	"	C-2
17	"	C-3
Quadra 51 - 13	"	C-2
17	"	C-3
Quadra 52 - 15	"	C-1
13	"	C-2
2	"	C-3
Quadra 53 - 15	"	C-1
13	"	C-2
2	"	C-3
Quadra 54 - 15	"	C-2
Quadra 55 - 20	"	C-3
Quadra 56 - 21	"	C-1
21	"	C-2
Quadra 57 - 20	"	C-1
20	"	C-2
Quadra 58 - 19	"	C-1
18	"	C-2
Quadra 59 - 18	"	C-1
17	"	C-2
Quadra 60 - 20	"	C-2
20	"	C-3

*Handwritten signature*

Quadra 61 - 20	Habitagões modelo	C-2
20	"	" C-3
Quadra 62 - 20	"	" C-2
20	"	" C-3
Quadra 63 - 20	"	" C-1
12	"	" C-2
8	"	" C-3
Quadra 64 - 20	"	" C-1
20	"	" C-2
Quadra 65 - 20	"	" C-1
20	"	" C-2
Quadra 66 - 20	"	" C-1
20	"	" C-2
Quadra 67 - 20	"	" C-2
Quadra 68 - 21	"	" C-3
Quadra 69 - 11	"	" C-3
Quadra 70 - 12	"	" C-1
11	"	" C-2
8	"	" C-3
Quadra 71 - 10	"	" C-1
9	"	" C-2
Quadra 72 - 6	"	" C-1
6	"	" C-2
Quadra 73 - 6	"	" C-1
5	"	" C-2
Quadra 74 - 11	"	" C-2
10	"	" C-3

segue... *CA*

Quadra 76 - 15	Habitacões modelo	C-2
14	"	C-3
Quadra 77 - 9	"	C-2
9	"	C-3
Quadra 78 - 9	"	C-2
10	"	C-3
Quadra 79 - 11	"	C-2
10	"	C-3
Quadra 80 - 8	"	C-2
8	"	C-3
Quadra 81 - 13	"	C-2
14	"	C-3
Quadra 82 - 8	"	C-2
6	"	C-3
Quadra 83 - 7	"	C-2
7	"	C-3
Quadra 85 - 15	"	C-1
18	"	C-2
5	"	C-3
Quadra 86 - 15	"	C-1
13	"	C-2
Quadra 87 - 10	"	C-1
9	"	C-2
Quadra 88 - 13	"	C-2
7	"	C-3
Quadra 89 - 14	"	C-3
Quadra 90 - 14	"	C-1
14	"	C-2

*Handwritten signature*

segue...

Quadra 91	-	9	Habitacões modelo	C-1
		9	"	"
				C-2
Quadra 93	-	14	"	"
		14	"	"
				C-1
				C-2
Quadra 94	-	12	"	"
		16	"	"
				C-2
				C-3
Quadra 95	-	9	"	"
		9	"	"
				C-1
				C-2
Quadra 96	-	5	"	"
		13	"	"
				C-2
				C-3
Quadra 97	-	5	"	"
		13	"	"
				C-2
				C-3
Quadra 98	-	21	"	"
		19	"	"
				C-1
				C-2
Quadra 99	-	16	"	"
		14	"	"
				C-1
				C-2
Quadra 100	-	11	"	"
		9	"	"
				C-1
				C-2
Quadra 101	-	9	"	"
		1	"	"
				C-3
				C-2
Quadra 107	-	10	"	"
		12	"	"
				C-2
				C-3
Quadra 109	-	4	"	"
				C-3

segue...

TOTAIS:

- Habitações modelo C-1 = 523 unidades
- Habitações modelo C-2 = 1.171 unidades
- Habitações modelo C-3 = 914 unidades.

Nestes Termos.

Pede Deferimento.

Santa Maria, 13 de junho de 1985.

P/ TABA S/A EMPREENDIMENTOS

*Leonor Andrade*

4