
CONDOMÍNIOS DE MORADIA POPULAR: O CASO DO RESIDENCIAL ZILDA ARNS NO MUNICÍPIO DE SANTA MARIA/RS

Popular housing condominiums: the Zilda Arns residential case in the municipality of de Santa Maria/RS

Condominios de vivienda popular: el caso del residencial Zilda Arns en el municipio de Santa Maria/RS

Ricardo Stedile Neto¹ <http://orcid.org/0000-0001-5748-6468>

Paloma Tavares Saccol² <http://orcid.org/0000-0002-0886-3957>

¹ Mestrando em Geografia no Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGGEO/UFSM. E-mail: rickstedile@gmail.com.

² Mestranda em Geografia no Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGGEO/UFSM. E-mail: palomasaccol1992@gmail.com

Resumo

A especulação imobiliária nas grandes cidades e metrópoles é causadora do adensamento populacional, além de inúmeros outros problemas, tanto em âmbito estrutural quanto social. Um dos mais ocorrentes, é a apropriação de locais impróprios para moradia, geralmente pela população de baixa renda. Com base nisso, percebe-se que muitas vezes as áreas ocupadas, precisam ser desapropriadas devido a existência de riscos para esta população, bem como por serem áreas públicas e/ou privadas, desencadeando a reintegração de posse. Deste modo, os representantes governamentais estão buscando, por meio de implantação de políticas de moradia, remover essa população dessas localidades que são consideradas inapropriadas. Apoiado nisso, o presente trabalho tem como objetivo geral, a análise do condomínio de moradia popular Residencial Zilda Arns, localizado no município de Santa Maria/RS/Brasil para compreender a atuação das políticas governamentais frente as necessidades básicas da sua população de baixa renda.

Palavras-chave: Urbano. Moradia popular. Desenvolvimento social.

Abstract

The imbolistic speculation in the great cities and metropolises is the cause of the opulational densification, in addition to numerous other problems, both structurally and socially. One of the most frequent is the appropriation of places unsuitable for housing, usually by the low-income population. Based on this, it is noticed that often the occupied areas need to be expropriated due to the existence of risks for this population, as well as being public and / or private areas, triggering the reintegration of possession. In this way, government representatives are seeking, through the implementation of housing policies, to remove this population from those locations that are considered inappropriate. Based on this, the present work has as general objective, the analysis of the popular housing condominium Residencial Zilda Arns, located in the municipality of Santa Maria / RS / Brazil to understand the performance of government policies towards the basic needs of its low income population.

Keywords: Urban. Popular housing. Social development.

Resumen

La especulación inmobiliaria en las grandes ciudades y metrópolis es causante del adensamiento poblacional, además de innumerables otros problemas, tanto en ámbito estructural y social. Uno de los más ocurridos, es la apropiación de lugares improprios para la vivienda, generalmente por la población de bajos ingresos. Con base en ello, se percibe que muchas veces las áreas ocupadas, necesitan ser desapropriadas debido a la

existencia de riesgos para esta población, así como por ser áreas públicas y / o privadas, desencadenando la reintegración de posesión. De este modo, los representantes gubernamentales están buscando, por medio de implantación de políticas de vivienda, remover esa población de esas localidades que son consideradas inapropiadas. El objetivo de este trabajo es el análisis del condominio de vivienda popular Residencial Zilda Arns, ubicado en el municipio de Santa Maria / RS / Brasil para comprender la actuación de las políticas gubernamentales frente a las necesidades básicas de su población de bajos ingresos.

Palabras-clave: Urbano. Vivienda popular. Desarrollo social.

Recebido em: 06/06/2018

Aceito para publicação em: 21/08/2018

Introdução

O espaço urbano é cada vez mais dinâmico e a ciência geográfica possui importante atuação para a análise, compreensão e busca de soluções referente as perspectivas e entraves, frente as relações de crescimento da ocupação populacional. Além disso, torna-se importante na investigação das grandes cidades, avanços tecnológicos excludentes, entre outros.

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

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

Esse processo de migração para as cidades no Brasil impulsionou-se pelo processo de “modernização conservadora” que se intensificou durante a ditadura militar de 1964, o qual possui algumas características importantes. Neste sentido, pode-se ressaltar que o processo de concentração de riquezas, de terras urbanas, de acesso seletivo aos equipamentos e serviços coletivos, sem precedentes no país, acaba tornando os polos de desenvolvimento capitalista no

Brasil, emblemáticos da situação de desigualdade, de segregação urbana, de degradação ambiental. (FEDOZZI, 1999, p. 17)

Essa estruturação desordenada que se sucedeu durante as décadas da ditadura militar, trouxe inúmeros problemas de âmbito social, que estão presentes até hoje nas cidades brasileiras. Entre os problemas que esse fenômeno causa está a precarização da educação, saúde, saneamento básico, segurança, entre outros.

O evento desta ocupação desordenada se justifica com as palavras de Rodriguez (1997), a qual salienta que é preciso morar, independentemente do local. Moradia é uma necessidade básica do ser humano, da mesma forma como vestir-se, alimentar-se. As características da moradia mudam, durante a história da espécie humana, porém, continua sendo necessário morar, pois não é possível viver sem ocupar um espaço. Segundo Lefebvre (2008, p. 117) “o direito à cidade se afirma como um apelo, como uma exigência”.

Marcuse (2009) que a exigência da moradia vem diretamente dos oprimidos, aqueles que não são atendidos com as necessidades básicas. Segundo o autor, o apelo por uma moradia vem dos alienados aos processos capitalistas, que se sentem excluídos das dinâmicas urbanas.

Percebe-se a necessidade de moradia, como um fator para a construção da dignidade humana. Pode-se exemplificar isso quando Havery (2008, p. 23) diz que “O direito à cidade é muito mais que a liberdade individual de ter acesso aos recursos urbanos: é um direito de mudar a nós mesmos, mudando a cidade”. Ou seja, boas condições de moradia, contribuem para o desenvolvimento socioeconômico de uma determinada região. Apesar disso, no país, como pode-se ver pelo Déficit Habitacional Municipal do Brasil de 2010, há uma falta de quase 7 milhões de moradias, aproximadamente 12,1% do total das habitações. (IBGE, 2017).

Visando sanar esse déficit habitacional, políticas governamentais vêm sendo desenvolvidas. Essas medidas dão prioridade de investimentos para os planos habitacionais, com o intuito de torna-los mais extensivos. Essa preocupação em incentivar e investir na esfera habitacional gerou um favorável impacto nas grandes cidades brasileiras.

Mediante estes fatores, governantes buscaram a implantação dessas políticas, na construção de conjuntos habitacionais populares, onde essas famílias seriam cadastradas e contempladas com moradias a preços populares. Nesta perspectiva, os conjuntos habitacionais representam uma alternativa de habitação coletiva que abriga significativa parcela da população em médias e grandes cidades.

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

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

Como objetivos específicos estabeleceram-se em investigar o processo de seleção e contemplação às moradias populares; Espacializar através de um mapa, o Residencial Zilda Arns; Verificar as condições atuais dos moradores em relação a infraestrutura física e social dos condomínios residenciais.

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

Posteriormente, e após a consolidação dos conceitos, iniciou-se o trabalho de campo, com o apoio da Prefeitura Municipal de Santa Maria, e o auxílio da Secretaria de Desenvolvimento Social do município. O trabalho de campo baseou-se em entrevista com moradores, para elucidar a realidade em que as famílias residentes no Residencial Zilda Arns estão inseridas, e o grau de satisfação das mesmas com a nova moradia.

Em consequente, houve a análise dos resultados obtidos, com a interpretação das entrevistas realizadas durante o trabalho de campo. Essas entrevistas foram aplicadas em 50 casas, ou seja, 10% do total de moradias do local.

Para finalizar a pesquisa, foi elaborado um mapa, espacializando o Residencial Zilda Arns na unidade territorial, pois percebeu-se que a prefeitura não possuía um mapa de localização do condomínio. O mesmo será disponibilizado para a prefeitura posteriormente.

Caracterização da área de estudo

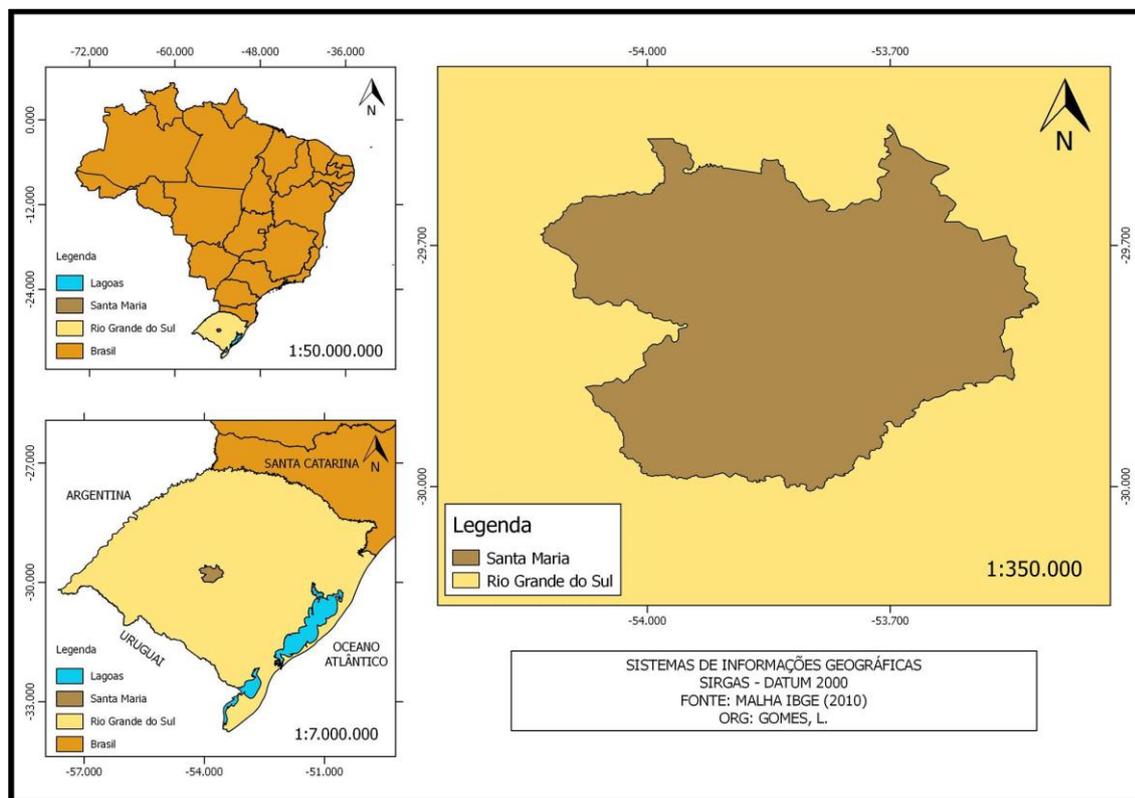
Santa Maria é considerado um importante pólo no Estado. O mesmo destaca-se na questão educacional, pois é sede da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM), além de outras 8 instituições privadas de ensino superior, além de colégios renomados e uma grande

diversidade de cursinhos pré-vestibulares. O município destaca-se também na questão militar e de saúde, pois o Hospital Universitário de Santa Maria (HUSM) atende aproximadamente 20 municípios de região central do Rio Grande do Sul, além de possuir o segundo maior contingente militar do país, ficando atrás apenas do Rio de Janeiro.

Pode-se dizer então, que a economia de Santa Maria está alicerçada no funcionalismo público e no comércio o que justifica o PIB da cidade, que é de aproximadamente R\$3.855.271,743 mil (IBGE, 2008). Devido a esses fatores, o município de Santa Maria, é muito visado pela pressão imobiliária, o que justifica o grande número de obras de edifícios e condomínios fechados que estão em andamento atualmente no município.

O município de Santa Maria localiza-se na região central do Estado do Rio Grande do Sul (RS), entre a encosta da Serra Geral e a Depressão Central. (Figura 1). Segundo o IBGE (2017), o recorte espacial em estudo, tem uma área total de 1788,1 Km² e possui 278.445 habitantes, sendo que 95% dessa população residem em área urbana.

Mapa 1- Localização de Santa Maria/RS/Brasil



Fonte: Organizado por GOMES, L (2018)

Essa população é dividida dentro dos 10 distritos que compõe o município, que são eles: Boca do Monte, São Valetim, Santo Antão, Arroio Grande, Palma, Arroio do Só, Passo

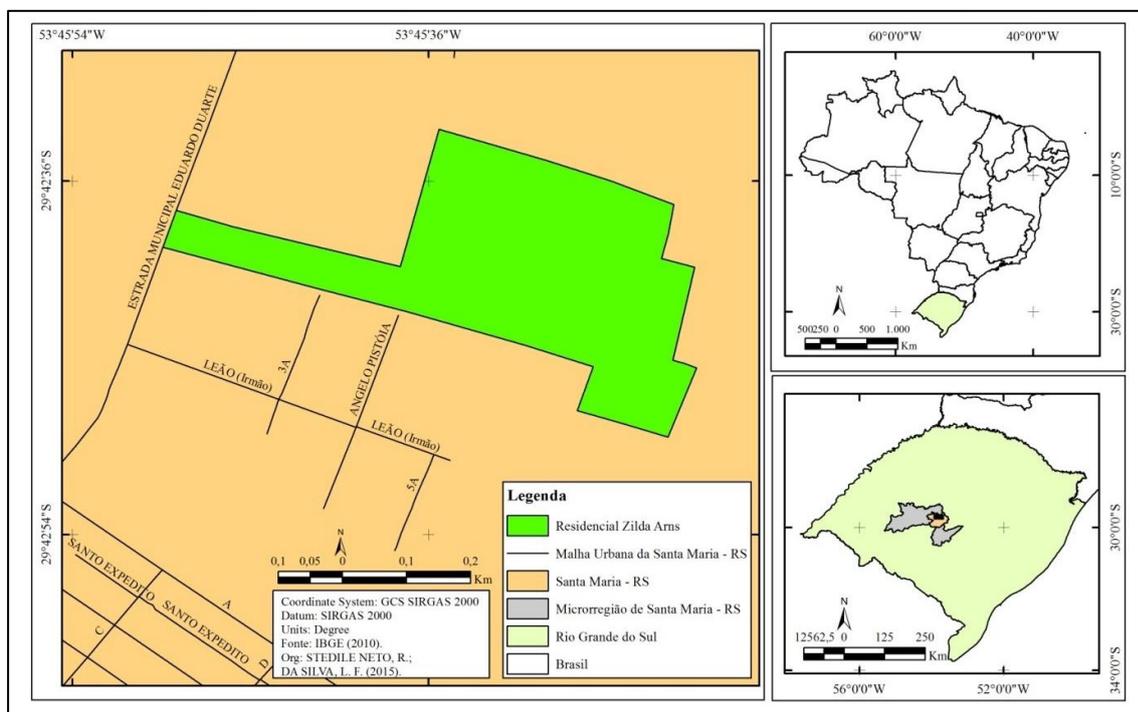
do Verde, Santa Flora, Pains e o distrito Sede. O mesmo é subdividido ainda em 41 bairros. Grande parte desta população se dá devido à grande oferta de universidades e escolas no município, o que gera um grande adensamento populacional no perímetro urbano.

O processo de implantação do Conjunto Habitacional Zilda Arns

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

Estes programas que são ofertados pelo Governo Federal, têm como objetivo central auxiliar de maneira digna, o acesso ao financiamento e, por consequência, a aquisição de uma moradia. Não longe dessa realidade, está inserido a unidade territorial em estudo, o qual é um grande polo imobiliário da região central do estado do Rio Grande do Sul.

Mapa 2- Localização do Residencial Zilda Arns em Santa Maria/RS



Fonte: Organizado por DA SILVA, L. F; STEDILE NETO, R. (2015)

Nesse sentido, alguns conjuntos habitacionais foram implantados em Santa Maria, entre eles o Residencial Zilda Arns, onde o mesmo faz parte do programa Minha Casa Minha Vida, oferecido pelo Governo Federal. Neste panorama, o referido residencial foi o segundo

conjunto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida a ser entregue no município. A entrega ocorreu em julho de 2012.

O conjunto habitacional está localizado no Bairro Diácono João Luiz Pozzobon (Mapa 2), às margens da RSC-287. Esta rodovia é a principal ligação da região central do estado com a capital.

O local escolhido para a construção do conjunto habitacional é uma área de periferia, distante do centro urbano, o que dificulta a disponibilidade de infraestrutura digna para seus moradores. Destaca-se que a escolha desta área para a implantação deste residencial, foi pela grande oferta de terras que se encontra na região, além de ser uma área com valores mais baixos, o que facilitou que os gestores fizessem a compra.

Foto 1- Casa original sem modificação - Conjunto habitacional Zilda Arns- Santa Maria/RS



Fonte: Trabalho de campo (2017). Fotografia Ricardo Stedile Neto.

Pode-se destacar então, que apesar de o local oferecer uma boa infraestrutura para os moradores, no que diz respeito à lazer e recreação, o mesmo não se aplica para as necessidades básicas. Escolas e postos de saúde não estão disponíveis no seu interior, fazendo necessário que os residentes sejam obrigados a buscar esses serviços em outros bairros. Além disso, o transporte público também é precário, tendo poucos horários e rotas.

Outra crítica pertinente a se fazer é sobre a relação casa-trabalho, pois, por razão do conjunto habitacional estar num bairro afastado, os moradores precisam se locomover a uma grande distancia para trabalhar. Isso faz com que a qualidade de vida dessas pessoas seja

prejudicada, pois é necessário que saiam cedo e voltem tarde para suas respectivas residências.

O Residencial Zilda Arns consiste em um conjunto habitacional, implantado por meio do programa de moradia popular, financiado pelo Governo Federal em conjunto com a Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS. O público foco deste programa são famílias com renda inferior a R\$1,600.00. O programa tem uma detalhada seleção, o estado ou o município fica encarregado pela indicação das famílias que venham a ser contempladas.

O processo de seleção das famílias que são contempladas no programa, é bastante rígido, e seguem parâmetros nacionais, além disso, cada município tem a liberdade e autoridade de criarem seus critérios para seleção dos beneficiários. Em âmbito nacional, os pré-requisitos para uma família se inscrever para os conjuntos habitacionais são divididos por prioridade, em que são hierarquizadas da seguinte forma: primeiramente, famílias residentes em área de risco ou insalubres; em segundo lugar, famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; por fim, famílias que façam parte pessoas com deficiência. Já em âmbito municipal, é necessário que os candidatos sigam os seguintes critérios: famílias de que façam parte filhos menores de 18 anos; famílias de que façam parte 3 ou mais filhos menores de 18 anos; o titular deve ser responsável familiar beneficiário no programa bolsa família.

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

Ainda conforme a Secretária, as famílias inscritas, passa por um rigoroso comitê de avaliação das informações prestadas. Este comitê é constituído de assistentes, todos, funcionários da prefeitura. Além da parte burocrática, o processo de seleção passa por entrevista e visita dos assistentes sociais. Esses servidores vão até a atual residência da família

concorrente, e conhecem a realidade dessa família, além de compreenderem as necessidades dos concorrentes.

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

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

Análise e compreensão da realidade vivenciada pelos moradores do residencial Zilda Arns

Com base nas entrevistas aplicadas, chegou-se ao resultado de que a renda média das famílias residentes do local é de R\$835,20, e o valor médio mensal pago pelos contemplados é de R\$45,00. Além disso, pode-se perceber as satisfações dos condôminos com o residencial.

Minha família morava às margens do Cadena, e sempre que dava uma chuva mais forte, entrava água. Minha mulher e eu somos catadores de lixo, nossa renda mensal é de R\$ 1.000,00 para 5 pessoas. Quando fomos contemplados, foi uma grande alegria, pois nossos filhos teriam um teto e uma casinha confortável para passar a infância. (informação Verbal)¹.

Outro fator perguntado foi quanto à infraestrutura do local, o grau de satisfação com as habitações que receberam, e segundo boa parte dos contemplados, não há reclamações. A área útil mínima exigida é de 32 m². Vale destacar que os residenciais térreos de Santa Maria possuem pátios que possibilitam a expansão das residências. Durante o campo, percebeu-se que cerca de 70% das casas sofreram alguma modificação, com a implantação de mais cômodos. Segundo uma moradora do Zilda Arns, o tamanho dos lotes é ideal, e ainda possibilita a construção de mais cômodos.

Com isso, percebe-se que a grande maioria dos moradores está extremamente satisfeita com as habitações recebidas. Boa parte dos moradores acredita que esses programas auxiliam

¹ Entrevista concedida por morador nº 18. Entrevista I [2017]. Entrevistador: Ricardo Stedile Neto Questionário semiestruturado aplicado em (2017) em Santa Maria-RS (2017)

na estruturação da dignidade dos indivíduos, além de proporcionar uma qualidade de vida imensamente maior para suas famílias.

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

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

Considerações finais

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

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

No que diz respeito ao processo de construção adotado pelo Governo Federal e aos demais órgãos responsáveis, muito ainda deve ser melhorado e executado. O processo de seleção das famílias oferece grandes oportunidades de contemplação, mas ao referente estudo, acredita-se que melhoras expressivas podem ser adotadas para uma abrangência maior ao direito que essas famílias possuem a essas moradias populares, principalmente para as famílias que não podem comprovar renda ou vínculo empregatício.

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

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

Referências

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

HARVEY, D. The right to the city. **New left review**, London, v. 53, p. 23-40, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (**IBGE**). Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em: 5 out. 2017.

IBGE. **Sinopse do Censo Demográfico 2010, Rio Grande do Sul**. Disponível em: <www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=21&uf=43>. Acesso em: 5 out. 2017.

LEFEBVRE, H. **Espacio y Política**: el derecho a la ciudad II. São Paulo: Editora Centauro, 5ª edição (texto original de 1968).

MARCUSE, P. From critical urban theory to the right to the city. **CITY**, v. 13, n. 2-3, jun-sep 2009.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte. Nov. 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/216-deficit-habitacional-municipal-no-brasil-2010/file>>. Acesso em: 16 set. 2017.

Prefeitura Municipal de Santa Maria – **Escritório da Cidade**. Disponível em: <<http://www.escriitoriodacidade.net.br>>. Acesso em: 21 set. 2017.

Prefeitura Municipal de Santa Maria – **Secretaria de Município de Desenvolvimento Social**. Disponível em: <[https://www.santamaria.rs.gov.br/seção/processo seletivo](https://www.santamaria.rs.gov.br/seção/processo%20seletivo)>. Acesso em: 21 set. 2017.

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

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

SUBSECRETARIA DE ESTADO DA ORDEM PÚBLICA E SOCIAL DO DISTRITO FEDERAL. **Área de Risco**. Brasília, 2017. Disponível em:
<<http://www.seops.df.gov.br/frentes-de-fiscalizacao/2012-08-21-17-01-06/area-de-risco.html>>. Acesso em 30 set 2017.