

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL

CAMPUS AQUIDAUANA-MS

DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS

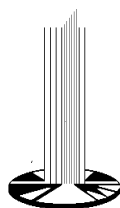
PROGRAMA DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

**PROGRAMAS PÚBLICOS DE HABITAÇÃO: MORADIA COMO
FORMA DE DESENVOLVIMENTO PARA CAMPO GRANDE-MS**

Adriana da Rosa Mercês

Aquidauana – MS

Março 2008



UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL

CAMPUS AQUIDAUANA-MS

DEPARTAMENTO DE GEOCIÊNCIAS

PROGRAMA DE MESTRADO EM GEOGRAFIA

**PROGRAMAS PÚBLICOS DE HABITAÇÃO: MORADIA COMO
FORMA DE DESENVOLVIMENTO PARA CAMPO GRANDE-MS**

Orientador. **Antônio Firmino de Oliveira Neto**

Mestranda. **Adriana da Rosa Mercês**

Dissertação de mestrado apresentada à comissão julgadora da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul em cumprimento às normas do Programa de Mestrado em Geografia – UFMS. Obtenção do grau de Mestre em geografia.

Aquidauana – MS
Março 2008

É com muita alegria que chego ao final deste trabalho especialmente por ter dividido parte do meu tempo com meu querido pai. Pessoa de origem humilde que nunca discursou longamente nem demonstrou ter intimidade com as grandes ciências. Eu sempre recorro a ele nas minhas dúvidas, pois, o seu olhar sempre me deu grandes respostas. Obrigada por tudo “Pai”.

AGRADECIMENTOS

Estive durante algum tempo planejando fazer uma pós-graduação. Concluindo meu curso em ciências econômicas em 1996 comecei a tentar continuar os estudos de alguma forma. Envolvida com trabalho e compromissos que me tomavam o tempo não pude viabilizar tão logo esse desejo. Esperados cinco anos surgiu uma oportunidade no curso de geografia, como sempre me interessei por desenvolvimento regional, vi uma oportunidade única de me aprimorar, e finalmente começar a trilhar o caminho do conhecimento em torno das minhas curiosidades a respeito dos espaços urbanos.

Foi com muita dedicação que cheguei até aqui. Em minha caminhada não estive só. Pude contar com amigos e companheiros de trabalho e familiares. E com muita satisfação eu agradeço a colaboração de todos, especialmente meus familiares que não me deixaram desistir, o meu orientador Antônio Firmino de Oliveira Neto que de certa forma me “adotou” nessa tarefa de desenvolver o meu tema. A empresa Engepar Engenharia e Participações Ltda, onde dedico grande parte da minha vida, me retribuiu de maneira gratificante quando me autorizou concluir meus créditos na cidade de Aquidauana. As minhas amigas Neucy e Dalva Luiza que me hospedaram em Dourados e Dona Ilka Maria que me hospedou em Aquidauana, a minha querida amiga Mirian Rodrigues que me entusiasmava cada vez que tínhamos que nos deslocar para Aquidauana. A todos os companheiros do curso desejo que tenham sucesso em suas carreiras e que possamos dar continuidade aos estudos e contribuir com o desenvolvimento do nosso Estado.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo estabelecer um convite à reflexão de idéias econômicas presentes na produção geográfica, que, aliás, hoje não é tarefa fácil, especialmente no momento em que vivemos uma crise de pensamentos teóricos impostos pelo mercado de consumo como, por exemplo, o mercado imobiliário. Poderíamos dizer que se trata de um trabalho de Geografia Econômica entendida aqui, como campo da Geografia que se baseia em apresentar uma característica básica: a ocorrência de fatores entre objeto-consumo na determinação dos processos e relações que produzem as diferentes formas espaciais. A reorganização social vista pela representação da moradia e sua contribuição na constituição econômica da cidade.

Palavras-chaves: moradia, desenvolvimento urbano, habitação, Programa Habitacional, Campo Grande.

ABSTRACT

Summary: This work has as objective to especially establish an invitation to the reflection of economic ideas gifts in the geographic production, that, by the way, today is not easy task, at the moment where we live a crisis of theoretical thoughts taxes for the consumption market as, for example, the real estate market. We could say that if it deals with a work of Economic Geography understood here, as field of the Geography that if bases on presenting a basic characteristic: the occurrence of factors between object-I consume in the determination of the processes and relations that produce the different forms space. The social reorganization sight for the representation of the housing and its contribution in the economic constitution of the city.

Word-keys: Geography, economic geographic, productive process, housing.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO	13
CAPÍTULO I – MORADIA COMO FORMA DE DESENVOLVIMENTO NAS CIDADES	15
1.1 Moradia no meio urbano	18
1.2 Moradia como um dos componentes do processo produtivo	22
1.3 Valorização da habitação na cidade	29
CAPÍTULO II – CAMPO GRANDE E OS PROGRAMAS HABITACIONAIS	37
2.1 Renda da terra urbana	37
2.2 Estruturação urbana por meio de programas habitacionais	40
2.3 Notações das políticas habitacionais	45
CAPÍTULO III – RESIDENCIAL PALMARES	52
3.1 Aspectos gerais do residencial	53
3.2 Especificações e análise da área.	56
CONSIDERAÇÕES FINAIS.	71
BIBLIOGRAFIA	73
FIGURA A – Imagem do residencial Palmares vista aérea via satélite	78
FIGURA B – Malha viária interna, casas alinhadas do Residencial	79

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01 – Zoneamento digital de Campo Grande – MS.....	53
Figura 02 – Localização de implantação do condomínio residencial Palmares.....	54
Figura 03 - Vista aérea do Condomínio Residencial Palmares.....	56
Figura 04 – Área de lazer interna do condomínio Residência Palmares.....	63
Figura 05 – Fase terminal de entrega da obra do condomínio.....	64
Figura 06 – Condomínio com dois anos de ocupação.....	65
Figura 07 – Vista frontal da casa do residencial ocupada por moradores de renda média...	66
Figura 08 – Mercado localizado à cinco quadras do condomínio, na Rua Maksoud. Construído antes da implantação do condomínio.....	67
Figura 09 – Mercado localoizado ao lado do condomínio Canaã. Construído em 2004.....	68

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Unidades habitacionais entregues – 2005/2006.....	45
Gráfico 02 – Notas da infra-estrutura complementar.....	60

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 – Área e aproveitamento do Projeto Palmares.....	55
Tabela 02 – Preço por m2 do imóvel territorial na região do Projeto Palmares.....	57

LISTA DE LEGENDAS

EMGEA – Como Empresa Gestora de Ativos Financeiros – Empresa pública não federal que explora atividades econômicas, revestidas na forma societária de sociedade anônima, criada como parte do Programa de Fortalecimento das Instituições Financeiras Federais pelo Decreto no. 3.848 de 26/06/2001 – atual MP no. 2.196-3 de 24/01/2001.

FNHIS – Fundo Nacional de Interesse Social criado pela Lei 11.124 16 junho de 2005 Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – cria o FNHIS e institui o seu Conselho gestor.

HBB – Programa Habitar Brasil – BID. Realizada com os recursos previstos no Contrato de Empréstimo 11/26 OC/BR, firmado entre a União Federal e o BID, tem como Órgão Gestor o Ministério das Cidades, sendo a Caixa Econômica Federal o agente financeiro técnico operacional e responsável pela implementação do programa. Objetiva a promoção e a intervenção de assentamentos localizados em regiões metropolitanas capitais de Estado e aglomerações urbanas, por meio dos subprogramas desenvolvidos pelos municípios.

PLANURB – Instituto de Planejamento Urbano e Conselhos Municipais. Criada em (1987) e a promulgação da legislação de ordenamento do uso e da ocupação do solo (1988), Campo Grande passou a contar com uma estrutura administrativa voltada para o planejamento urbano e instrumentos mais adequados de gestão urbana. Nesse mesmo período, foi criado o CMDU – Comissão Municipal de Desenvolvimento e Urbanização e instaurado o processo permanente de planejamento, viabilizando as condições para o planejamento urbano participativo.

PSH – Programa de Subsídio de Habitação e Interesse Social. Uma linha de crédito direcionada à produção de empreendimentos habitacionais. Objetivo principal subsidiar empreendimentos de interesses da população de baixa renda na forma conjunto ou de unidades isoladas.

SEHAB – Secretaria de Estado e Habitação atua junto com AGEHAB – Agência de Habitação Popular de MS.

SEMADES – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Sustentável. Hoje SEMAC – Secretaria do Estado do Meio Ambiente, das Cidades, do Planejamento, da Ciência e Tecnologia. Que inclui SUPEMA – Superintendência do Meio Ambiente.

SILAM – Sistema Integrado de Licenciamento Ambiental criado em (1999), e da resolução 237 do CONAM a que autoriza o licenciamento municipal, deu à cidade uma política para o meio ambiente e desenvolvimento sustentável. Após a implantação do SILAM, o município passou a realizar licenciamentos de diversas atividades geradas, com grande impacto ambiental para a cidade. Preocupada com a qualidade de vida e com as responsabilidades impostas pela nova realidade, a Prefeitura Municipal de Campo Grande realizou reformas de adequação institucional pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente – CMMA, do Instituto Municipal de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente – PLANURB e da Secretaria Municipal de Controle Urbanístico e Ambiental – SEMUR.

APRESENTAÇÃO

A sociedade brasileira, de um modo geral, reflete uma formação cultural, de tal forma que, em cada região do país tem-se grupos que demonstram nível variado de cultura que promove a diferença e incentiva as melhorias. Para essa sociedade brasileira com nuances cultural muito diversificada, há um sonho em comum, o *sonho de ter sua própria casa*. Observando e identificando no meio urbano essa necessidade latente, despertou a curiosidade da moradia como objeto de estudos deste trabalho. Observa-se que, independente de nível social ou cultural, a moradia é objeto de desejo e passível de realização para maioria dos brasileiros. O tipo, lugar, modelo ou como possa ser adquirida, não importa, uma materialização de projeto de vida que começa no indivíduo e ganha dimensão para o meio urbano e com conseqüências na ocupação territorial.

Evidente que esse processo não se faz naturalmente. Na sua natureza, o homem necessita de abrigo, representado, nos dias atuais, pela casa. Porém, no tangente à curiosidade que levou a realização desta pesquisa, ela reside no fato de se cuidar, do que está sendo posto no solo, do que está sendo usado, do respeito à individualização do espaço do outro e da oferta de infra-estrutura básica de desenvolvimento.

É com muito esforço que, nos últimos anos, a moradia tem sido encarada como uma condição para a melhoria na qualidade de vida. Os incrementos financeiros, os planos de desenvolvimento que utilizam as políticas públicas de habitação, têm provocado mudanças significativas. O setor da construção civil vem se destacando na cidade de Campo Grande como uns do que mais se desenvolve, principalmente porque vem sendo estimulado pelas políticas habitacionais. Com esses incentivos, a moradia ganha uma proporção de objeto muito desejado e se transforma em ícone de desenvolvimento. Há quem questione esta perspectiva de desenvolvimento, porém, ela carrega a possibilidade de mudança e de melhoria da estrutura urbana, uma espécie de âncora que atrai novos investimentos.

Do ponto de vista metodológico, esta pesquisa foi feita a partir da intervenção habitacional no meio econômico, dentro da teoria de desenvolvimento sobretudo desenvolvida e evidenciada no período neo-liberal da conjuntura econômica brasileira e

posteriormente mais nos fins dos anos 90, subsidiada pelas políticas públicas que foram adotadas em Campo Grande. Consultas bibliográficas e pesquisas de campo incluindo entrevistas no local que foram voltadas para uma conotação urbanística e teoria de desenvolvimento na região. A região escolhida na parte leste da cidade concentrada do residencial Palmares foi determinada pelas características pertinentes ao objeto deste trabalho que é de identificar a importância da moradia no meio urbano. Muitos residenciais poderiam servir de exemplo, porém o Palmares sendo um exemplo atual e que concentra as principais características dos programas habitacionais foi mais pertinente à pesquisa.

As entrevistas foram utilizadas para ilustrar o tema, e servindo como uma referência que ajudou a identificar o perfil social mais do que estrutural do condomínio. O método de aproximação como coleta dos dados e registros – fotos, foi utilizado o método diretivo – coleta de informação, análise e conclusão .

Os conceitos aqui evidenciados e os temas convertidos para a moradia tentam apontar para uma interpretação de incremento da economia local a partir da casa totalmente inserida na formação da cidade, entendendo o Estado como agente de fundamental importância.

Os trabalhos desenvolvidos pela construção civil em parceria com o setor privado mostram uma tendência de aprimoramento na oferta, com condomínios bem estruturados. Escolher um residencial pode parecer pouco, mas o estudo de caso do Residencial Palmares foi suficiente para mostrar o incremento no meio urbano, apoiando-se mais no ponto de vista teórico do que estrutural a dinâmica da incorporação da obra na área de ocupação.

Este trabalho foi dividido em três partes distintas que relacionam o tópico da moradia. Primeiramente é abordada a consciência do morar, as relações econômicas que envolvem a habitação e o mercado produtivo, no contexto da produção material e das mudanças que possam vir causar no espaço urbano. Posteriormente é identificada a necessidade de se tratar das políticas habitacionais dentro de uma abordagem mais de identificação da habitação do que de aprofundamento de análise das políticas. Uma forma de evidenciar o próprio mecanismo de mercado, a oferta do produto e a sua demanda, no caso, a casa. Finalmente identificaram-se as características de um residencial como exemplo para a observação da moradia como forma de desenvolvimento para a cidade de

Campo Grande. Uma análise da área como objetivo de incentivar a observância em torno de estruturas planejadas, evitando a ocupação desenfreada e a falta de infra-estrutura básica que identifique uma forma de crescimento econômico em potencial.

CAPÍTULO I

MORADIA COMO FORMA DE DESENVOLVIMENTO NAS CIDADES

Ao longo dos últimos anos tem ocorrido um crescente interesse dos pesquisadores, por assuntos relativos aos problemas da habitação. Um tema complexo da estrutura social que envolve produção, uso e localização à margem de outros elementos como: o mercado de trabalho, as dinâmicas urbanas e territoriais e ainda as estruturas familiares. Sintetizar este assunto em uma análise focada nos pontos de vistas aqui colocados como um simples jogo de oferta e procura seria um erro, pois devemos incluir o aspecto da vivência e o fato da casa ser simplesmente habitada.

A produção desses espaços habitados que surgem da integração da sociedade em conjunto com as suas funções, identifica a habitação também como o abrigo para a reprodução da força de trabalho, contribuindo para a formação social, além de ser um espaço de consumo e de bens de serviços.

O estudo da habitação basicamente se estabelece sob dois aspectos. Uma deles complexo, em que a problemática é mais global, evidenciando a habitação em escalas econômicas, envolvendo a questões como o emprego e a produtividade do setor da construção e o seu financiamento. O outro de aspecto restrito, cujos objetivos estão nas explicações das decisões individuais podendo atingir modelos de privilégios como casa-trabalho, localização e satisfação da moradia (preço, tipo, característica ambiental).

Ao envolver as escalas econômicas estamos considerando o diferencial dos serviços coletivos que dinamizam o setor da construção. No capitalismo, verifica-se a preocupação em formar cidades econômicas em detrimento das cidades sociais¹. Devido ao constante déficit habitacional existe, principalmente nos grandes centros, a procura de solução mais eficaz voltada para as condições econômicas da população, buscando a ela a oportunidade de obter moradia.

¹ Termo de cidades sociais utilizados por Milton Santos: A Urbanização Brasileira, 1993. “A organização interna das cidades: A cidade caótica”, pg.96.

A habitação possui algumas características que lhe são únicas: uma vez construídas ela não muda de lugar; tem pouca elasticidade da oferta; leva em consideração o aumento rápido da procura; é diversificada, ou seja, existem várias formas de habitação, e cada uma com seus promotores e seus preços de equilíbrio e, é dependente de uma série de regulamentações impostas pelos diferentes níveis de poder.

Uma vez que todos desejam uma morada digna, constata-se sem dúvida de que a habitação é uma necessidade básica assegurada pela Constituição brasileira². O interesse das autoridades governamentais no assunto, provém dele tratar-se de um problema fundamental para a recuperação da força de trabalho e à sobrevivência quotidiana: o abrigo, a possibilidade da convivência familiar e o conforto humano. Os estudos nesse sentido se realizam dentro de numa perspectiva prática e com busca de soluções urgentes.

Contudo, a habitação que envolve um conjunto de atores: empresas de construção, compradores, inquilinos, proprietários, financiadores, mediadores, é resultado de um processo produtivo. Envolve, nesse caso, a indústria da construção com a sua organização, o seu lugar na economia ou, ainda, as características do seu sistema de emprego. A habitação também é um elemento do processo produtivo de maior impacto devido ao espaço que ocupa, de estrutura e de território³, permitindo-nos interrogar sobre como se vive nas áreas urbanas.

A habitação, no significado de propriedade, assume no rendimento uma forma de captação de poupanças, uma estratégia de diferenciação das famílias, muitas vezes adotada pelos planos de governo, como características específicas das políticas sociais. O significado da habitação vem mudando ao longo do tempo, todos nós sabemos, e por isso

² Art.6º. da Constituição Federal Brasileira passou a vigorar a partir da emenda constitucional no. 26 de 2000 com seguinte texto: São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a **moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e a infância, a assistências aos desamparados, na forma desta constituição.

³ O conceito de território se coloca como ponto chave para a compreensão de alguns processos do mundo moderno. “O território não é simplesmente uma substância que contém recursos naturais e uma população (demografia) e, assim, estariam dados os elementos para constituir o Estado território é uma categoria espessa que pressupõe um espaço geográfico que é apropriado e esse processo de apropriação – enseja identidades – territorialidades – que estão inscritas em processos sendo, portanto, dinâmicas e mutáveis, materializando em cada momento uma determinada ordem, uma determinada configuração territorial... (Carlos Walter Porto Gonçalves, Da Geografia as Geo-grafias: Um Mundo Em Busca de Novas Territorialidades. p10. www.cibergeo.org/agbnacional/documentos/texaberto63/html)

devemos admitir, que a habitação deve ser entendida não só por aquilo que é, mas também, pelo conjunto das oportunidades que lhe são associadas⁴.

A habitação é um bem insubstituível, para cada família que é obrigada a encontrar no mercado um produto compatível com o seu rendimento. Dessa forma o mercado nacional oferece produtos diferenciados mas, mesmo assim, algumas famílias são excluídas do provisionamento residencial, necessitando da intervenção do Estado para assegurar o seu direito à moradia.

Quanto à regulamentação do mercado habitacional muito tem sido feito para amenizar o problema do déficit na habitação. A política habitacional do País tem sido marcada por mudanças na concepção e no modelo de intervenção do poder público no setor que ainda não alcançou êxito, especialmente no que se refere ao equacionamento do problema da moradia para a população de baixa renda.

No decorrer dos anos, estudos têm mostrado como as aglomerações ou deslocamento de populações acabam por formar favelas e concentrar-se nos centros urbanos, promovendo um desequilíbrio e dificultando a sociabilidade e acesso ao trabalho.

Os espaços de posse pública ocupados geralmente pelas formações de favelas acabam, por intervenção do próprio Estado, sendo reestruturados por meio dos programas habitacionais com a implantação de projetos, que direcionam essa população favelante para outros espaços ou os absorve dentro dos programas que favorecem a população de baixa renda. Essa iniciativa do governo acaba por combinar forças de iniciativa privada com os interesses do Estado obedecendo à ordem do processo de desenvolvimento capitalista.

A concentração urbana como afirma EBNER(1999), possibilita inúmeras combinações e relações entre atividades que acontecem na cidade. O solo urbano localiza as atividades, dá suporte as relações de produção e possibilita a combinação entre elas. Da mesma forma, ela cria uma aglomeração onde ocorre a circulação e o desenvolvimento do capital.

⁴ Ocorrem outros trabalhos que procuram realçar estes aspectos, onde esclarecem as várias dimensões que fundamentam a satisfação residencial.

A extinção do BNH (Banco Nacional de Habitação) na década de 1980, trouxe expectativas diferentes para a solução do problema envolvendo a participação popular e a descentralização na tomada de decisões, manifestadas, sobretudo, na Constituição de 1988.

Para apresentar os resultados dessa descrição analítica, este capítulo foi estruturado em três partes. A primeira expõe, sinteticamente, a questão habitacional brasileira, situando as várias dimensões da relação da habitação com o meio urbano. Em seguida, aborda-se a relação da posse da habitação com os agentes que se inter-relacionam e promovem a construção e o desenvolvimento habitacional local. Na sequência são apresentadas considerações sobre a questão habitacional na cidade, sobretudo os planos de Governo destacando a sua implicação no desenvolvimento do sistema.

É levada em consideração “morada” como ponto de concentração dos anseios humanos e sua importância sócio-econômica na cidade que oportuniza novas formas de produção do espaço em harmonia com a política municipal habitacional no contexto do mercado imobiliário.

Busca-se, de forma breve e, quando pertinente, mencionar algumas considerações sobre a experiência recente das construções de condomínios para atender população de baixa renda. Vale registrar que o sistema de produção da moradia, embora seja uma presença marcante no mercado imobiliário brasileiro, começa a aparecer como objeto de pesquisa e discussão com mais frequência e de forma mais aprofundada na comunidade acadêmica. O método escolhido para o desenvolvimento da pesquisa objetivou-se com o desejo de analisar a cidade em seu desenvolvimento e, sobretudo, dar à questão da moradia um eixo de reflexão e incentivar o interesse pelo assunto. De acordo com esta perspectiva o estudo caracteriza-se como uma pesquisa bibliográfica, no entanto, parte dela foi também desenvolvida a partir de uma pesquisa documental.

1.1 Moradia no Meio Urbano

Ao analisar as estruturas sociais, o sistema político ou ideológico, faz-se igualmente uma análise do espaço por que a produção espacial, pelos agentes do capital

não se dão ao longo do tempo por um acidente mas, como domínio, de acordo com a característica de cada sociedade.

No sentido figurativo da questão “moradia” a imagem que se forma é de ocupação espacial e temporal. Nesse contexto, a garantia da habitação não se restringe unicamente ao espaço físico para morar. Ela abrange o exercício da cidadania com o acesso a serviços de consumo coletivo, a equipamentos públicos (água tratada, energia, escola, hospital transporte, segurança, lazer, saneamento) e ao mercado de trabalho, como condição essencial ao combate da exclusão sócio-espacial.

Desse modo, o problema habitacional está inserido numa questão social mais acentuada e de caráter amplo e abrangente: o da não-efetivação das diversas políticas sociais que oportuniza a concretização das desigualdades, das contradições e da exclusão expressa na negação dos direitos sociais em todas as esferas.

De acordo com estudo do Instituto de Pesquisa Aplicada – IPEA, publicado em 2001, 53 milhões de pessoas no Brasil – 34 por cento da população – estão abaixo da linha de pobreza. Destas, 23 milhões estão na situação definida como de indigência ou de miséria, o que representa 14,5 por cento da população.

Identifica-se então certa ineficiência no que vem sendo feito em termos de políticas habitacionais no Brasil. Há muito que se fazer. A ineficiência nesse campo, se continuar, poderá causar, o caos urbano – ocupação desordenada das cidades, aglomeração de casas em lugares com condições insalubres e péssimas acomodações de famílias numerosas. Um fato que já ocorre nos grandes centros urbanos do país.

A especulação imobiliária é muito intensa, principalmente pelas empresas ligadas à construção civil que, a partir de informações estratégicas, adquirem áreas urbanas para implementação de bairros populares ou na construção de unidades individuais particulares que ajudam a incrementar os bairros, dando características que atraem compradores de alto poder aquisitivo.

A fragmentação do espaço urbano, o contínuo crescimento, o inchamento da periferia, o aprofundamento da segregação e exclusão sócio-territorial são as principais características do processo de urbanização brasileiro segundo, Nelson Saule, 2001.

Esse processo possui íntima relação com o mercado imobiliário formal e informal, cuja dinâmica vem se reproduzindo nas cidades brasileiras provocando inúmeras disfunções contra o *processo econômico viável* de uma moradia digna nas cidades. Para uma realidade brasileira. Esse processo econômico viável é amplamente discutido e de difícil conclusão, principalmente quando se leva em conta a crescente tendência do Estado de incentivar a implantação dos planos de habitação popular. Na mesma proporção que os planos aumentam, os espaços para morar também aumentam, mas a oferta por serviços urbanos (transporte, comércio, comunicação) não aumenta na mesma proporção⁵. Assim, os serviços vão se manifestando com o tempo, mas não no mesmo momento da implantação dos projetos. Desta forma o preço do solo aumenta, e acaba por não atender o objetivo principal, que é sanar as carências de condições adequadas de habitação da população mais pobre. Porém, na observância desses fatores, os municípios trabalham com instrumentos básicos de política de desenvolvimento, como os Planos Diretores, instaurados a partir da criação do Estatuto das Cidades em 2001⁶

Nas grandes cidades, a principal intervenção revela-se no campo da mobilidade urbana com constantes obras e rearranjos no sistema viário. A forma urbana resultante desse modelo e a exclusão sócio-territorial são responsáveis por enormes pressões sobre o sistema de circulação urbana.

No caso do transporte coletivo, o resultado é um maior custo das viagens, com o maior gasto de tempo e menos acesso ao sistema viário, devido ao distanciamento do centro e desagregação da área urbanizada. No caso do transporte individual, há maior pressão sobre o poder público para que reforce continuamente os investimentos no sistema rodoviário em detrimento das formas existentes de produção do espaço urbano. Como resultado, são comprometidas as condições de mobilidade urbana prejudicando a qualidade de vida dos habitantes, expressa por novas funções residenciais, sejam causadas espontaneamente por segregação ou construção de bairros afastados dos centros.

(...) a satisfação destas funções, segundo essas novas mobilidades, exige grandes extensões territoriais, quer pelo nível de concentração necessário à

⁵ Erminia Maricato. A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial, 1982 Ed. Alfa-Omega SP.

⁶ Isabel Cristina Eiras de Oliveira. Estatuto da Cidade: para compreender...RJ.IBAM/DUMA, 2001. Criado em 2001 O Estatuto da Cidade instrumentaliza o município para garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

produção de novas centralidades, quer pela escala da comercialização de bens e serviços produzida pela concentração econômica desse setor, quer pela monumentalidade, intencional ou não, que se produziu por meio das novas áreas residenciais monofuncionais. (SPOSITO; ENCARNÇÃO, 2004, p.132)⁷

Sob o ponto de vista da intervenção econômica da moradia é preciso levar em conta que a terra urbana é servida de infra-estrutura e serviços (rede de esgoto, rede de água, rede de drenagem, transporte, coleta de lixo, iluminação pública), além de estruturas que sustentam a educação e a saúde. Por isso há, sem dúvida, um investimento na terra para que ela seja viável à implantação da moradia onde essas infra-estruturas oferecidas passam a ser os eixos centrais da questão da habitação.

As práticas de ocupação de terrenos de maneira desordenada, incluindo os que não são licenciados pela prefeitura em determinadas áreas da cidade, proporcionam agressões ambientais e outros problemas estruturais que prejudicam a população. Superada pela proposta hoje difundida pelos financiamentos subsidiados aos municípios, condicionados à existência dos Planos Habitacionais,⁸ a desordem dos espaços urbanos perde lugar e começa a ser construída uma nova cidade de possibilidades, no que tange o acesso à moradia, por ser uma forma dos próprios recursos dos poderes públicos financiarem ações que evitem maior degradação do meio ambiente.

O empobrecimento da vida na cidade é retratado no habitar que, por sua vez, trás no seu bojo, a luta pelas necessidades de mudanças do espaço produzido como consequência da produção capitalista da cidade.

A proposta de discussão é a de uma geografia econômica que ajude na compreensão do ordenamento urbano como característica preventiva, evitando o quadro estável de reparo das arestas resultantes do desordenamento habitacional.

No decorrer da discussão proposta neste trabalho não houve a intenção *in loco*, sob o ponto de vista do Planejamento Urbano, uma reorganização sociológica, mas de uma idéia abrangente que focalize o evidente problema do déficit habitacional que está contido no conjunto da cidade: sua política, e população. Sem dúvida irão gerar conflitos dentro do

⁷ Maria Encarnação B. Sposito. O “direito à cidade” e a construção de uma metageografia (A questão do território nas diferentes escalas da centralidade urbana, p.31). In O espaço Urbano: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: contexto, 2004, p.137-151.

⁸ Instituto Cidadania – Projeto Moradia – Brasil, São Paulo maio 2000.

processo de reprodução capitalista e a perspectiva da melhoria de vida da sociedade no lugar onde mora o cidadão, onde tudo o que pode ser oferecido ou gerado pela dinâmica econômica em favorecimento da sua subsistência.

1.2. A moradia como um dos componentes do processo produtivo

Os projetos habitacionais, ou simplesmente a ocupação do espaço pela moradia urbana, demonstram a capacidade de estabelecer novas formas de consumo no cotidiano das sociedades e na economia local de um bairro, por exemplo. Essas novas formas de consumo estabelecem uma apropriação quase instantânea a medida que se avança no processo tecnológico⁹.

Alguns processos de desfavelamento são feitos com oferta de moradias a custo baixo, com o deslocamento dessa população para outras áreas que, depois de habitadas, dinamizam o local onde se estabelecem relações sociais e econômicas, modificando aquela parte da cidade.

Entretanto, as novas áreas podem tornar-se foco de formação de novas favelas e assim por diante. Esse processo, onde o homem se apropria do meio para preencher de forma constante suas necessidades, é demonstrado nos estudos desenvolvidos principalmente pela teoria marxista com inúmeras contribuições teóricas dialeticamente orientadas para o olhar urbano. Um método de entendimento da realidade, uma interpretação do habitar, que estabelece uma relação de rotina entre a ocupação do lugar e o desenvolvimento urbano.

Com o passar do tempo às cidades constituem uma nova redefinição dos lugares, que se expressam inclusive pelas moradias e, na sua extensão, vão se acomodando e dando à cidade características próprias. O lugar para essa situação é de identificação da posse e o início do processo da apropriação. Nesse contexto, onde se dá o direito ao lugar,

⁹ Henri Lefebvre. A Revolução Urbana (A sociedade Urbana), Belo Horizonte Ed. UFMG, 1999 (Trad. Sergio Martins).

evidencia-se nada mais que, o poder de apropriar, adquirir, porém, quando se estabelece a propriedade concretiza-se a posse dá mais complexidade do processo da apropriação.

Ao se identificar à posse de algo, estabelece-se o lugar, onde as relações são estabelecidas. A casa pode ser este lugar. Se não houver posse o lugar não existe, embora esteja lá. Nessa altura da nossa discussão o paradoxo do lugar e a existência do não-lugar remete a algumas indagações. Entre tantas, questiona-se a possibilidade de determinar o uso como condição para apropriação do lugar, ou seja, tudo o que estiver ao redor de casa pode ser consumido de certa forma, incluindo a própria casa, portanto, o que estiver fora desse limite de consumo, são não-lugares.

Vê-se bem por “não-lugar” designamos duas realidades complementares, porém distintas: espaços constituídos em relação a certos fins (transporte, trânsito, comércio, lazer) e a relação que os indivíduos mantêm com esses espaços “. (AUG MARC 1994, p. 87)¹⁰

Um condomínio fechado atrai os iguais ou aqueles que passam a se comportar de maneira parecida e a cidade como um todo também atrai quem nela quer permanecer, com todas as suas contradições. Isso é uma forma concreta da relação do indivíduo com o meio. Uma interpretação antropológica citada por Michel de Certeau. A supermodernidade¹¹ é originária de três figuras¹²: Superabundância factual, superabundância espacial, individualização das referências, que contribuem para a formação dos não-lugares.

De forma bem restrita podemos exemplificar as figuras respectivamente como: deslocamento dos olhares e imagens, consumo do espaço – as rodovias, funcionando como determinante do lugar e do não-lugar – cada referência tem sua importância. O obstáculo que determina a relação, ou melhor, a coexistência dos lugares e não-lugares é firmado, sobretudo, pela circulação de mercadorias.

¹⁰ Marc Auge. Não-lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade. 1994 (Trad.Maria Lúcia Pereira)

¹¹ Para o conceito de “supermodernidade” seria necessário uma rediscussão, sobretudo para compreender a localização dessa nossa questão “moradia”. Neste contexto sugiro a utilização do termo genérico para identificar as mudanças aceleradas ocorridas no meio urbano principalmente nas áreas de aglomeração de moradias fundamentalmente urbanas (exceto citações autorais).

¹² Idem nota 10. Não lugares: introdução a uma antropologia da supermodernidade – Marc Auge. 1994 (Trad.Maria Lúcia Pereira)

O processo produtivo que acaba por envolver as relações de consumo traz, em si, uma forte interferência na conjuntura moderna de formação das cidades e aglomerados de moradias onde se determina a possibilidade do indivíduo estabelecer e firmar sua existência por meio da casa.

O habitar é condição inerente em toda a sociedade. Os bens móveis e imóveis que constituem o habitar envolvem e significam as relações sociais. As relações entre os sistemas que compõem o habitar, alteram definitivamente cada um, seguindo uma lei interna e atuam diferentemente. Os sistemas são: a casa, a cidade, a aglomeração. Esta reflexão é importante, pois vai valorizar o processo de concentração do capital que, por sua vez, tem como objeto de urbanização principal a casa, que acaba se transformando numa mercadoria.

Fazendo um paralelo, considerando a vertente sociológica, observa-se que no princípio da formação da cidade com característica capitalista, a divisão do trabalho revolucionou as camadas sociais, contribuindo para a expansão demográfica, onde essa sociedade em busca da sobrevivência e se adequando ao processo de transformação capitalista, passando pela revolução industrial, acabou formando grandes concentrações das populações nos centros urbanos o que contribuiu para formação da densificação. Hoje a densificação causa fatores tão ou mais intensos que as provocadas pela divisão do trabalho, querendo dizer que a proximidade dos homens provoca a multiplicação e intensificação das suas relações, resultando, com isso, numa necessidade da elevação do nível de civilidade e intensificação da produção dos meios que melhore a qualidade de vida. A oferta da moradia, bem como, a procura por ela, passa a ser um indicador de desenvolvimento social uma vez que, retrata a constante busca por melhores condições de vida.

A distinção do homem dos outros seres é que o homem tem uma consciência que só pode ser identificada pela produção e para dar continuidade a essa produção o homem tem que viver em sociedade. Em busca disso é que se desenvolve o fenômeno urbano impulsionado pela intensificação da produção.

Os excedentes (sociais e produtivos) estabelecem valores, comandados por firmas e demais instituições sociais. Ou seja, na medida em que a produção se intensifica o homem

produz mais que o suficiente. A produção mobiliária identifica os excessos e evidencia as desigualdades. A especialização do trabalho leva à alienação da consciência (conscientização ideológica) há uma regulamentação espontânea que se manifesta onde o mercado é regulado pelo Estado, o dinheiro regulado pelas classes e a propriedade privada regulada pela família (sociedade).

O fenômeno urbano renova os meios de produção e o crescimento reprime o fenômeno urbano, contudo o ele carrega uma característica de transpor fronteiras e, por isso, está sempre em renovação.

O comércio local de uma determinada região, por exemplo, está sempre atendendo as diversas formas de consumo com a da prestação de serviços e, conseqüentemente, se tornando atrativo para a população de outros locais que acaba se tornando um lugar onde se reproduz a mão-de-obra. Com a força-de-trabalho disponível haverá a ampliação do processo de produção, fortalecendo a economia local e estruturando o complexo urbano.

A cidade passa a ser um aparato de recursos sociais e econômicos que se estabelecem espontaneamente com intensificação da distribuição dos bens. Portanto, a própria manifestação da ocupação do espaço é espontânea e, ao mesmo tempo, influenciada pelo desenvolvimento urbano até o limite do que ele pode proporcionar, seja ele, advindo da intervenção do Estado ou da simples busca pela sobrevivência.

Os efeitos da ruptura do plano industrial (superprodução) e plano financeiro (crise monetária), são acentuados pela extensão do fenômeno urbano. Nas cidades ocorre o domínio que se localiza no centro, chamado capital, uma espécie de centro decisional, de onde todas as contradições se deslocam e se concentram no interior do fenômeno urbano (centralidade). O urbano cria, logo, possui uma prática. Na verdade utiliza elementos já dotados de significados e todos os conflitos e contradições existentes neles.

Ademais, o fenômeno urbano recompõe profundamente os dispositivos da produção: forças produtivas, relações de produção, contradições entre forças produtivas e relações de produção. Mostramos que ele prolonga e acentua num plano novo, o caráter social do trabalho produtivo e seu conflito com a propriedade (privada) dos meios de produção. Ele continua a” socialização da sociedade “. Isto quer dizer que o urbano não suprime as contradições do industrial. Ele não as resolve somente por assomar ao horizonte. Mais que isso: os conflitos inerentes à produção (nas relações

de produção e de propriedade capitalista, como também na sociedade” socialistas “) entravam o fenômeno urbano, impedem o desenvolvimento do urbano, reduzindo-o ao crescimento. Em particular, à ação do Estado no capitalismo e no socialismo de Estado. (LEFEBVRE, Henri 1999, p.152)¹³

Os conflitos inerentes à produção criam leis negativas que são limitadores que impedem o desenvolvimento, por isso se faz necessário manter o quantitativo constante, acabar com as separações entre pessoas e coisas e destruir obstáculos que impedem as transgressões. Pelas restrições, o Estado ajuda a retroceder o urbano e estende para a sociedade os tipos de organização. O urbanismo no fundo elabora um espaço político que realça a existência de vida no campo e na cidade que possuem duas formas diferentes de produção.

A cidade é o lugar onde aguçam as diferenças. No campo as famílias não são postas em conflito. A cidade possibilita convivência com as diferenças e o debate das idéias, embora haja uma justaposição de uma classe sobre a outra e foi justamente a divisão do trabalho que trouxe a separação da cidade, do campo e das classes sociais. Com isso a classe dominante tem o domínio da produção e desencadeia todo o processo econômico da cidade.

A concentração de capitais inclui o processo de urbanização, pela possibilidade da obtenção da terra e da renda dela proveniente onde a propriedade fundiária torna-se uma mercadoria. Enquanto mais se encere no processo produtivo e obtém maior apropriação o indivíduo é mais alienado, por isso, esse processo é uma relação inerente à alienação. No momento em que o desenvolvimento da cidade é por si só constituído da força do processo capitalista de produção que, ela se auto-regula e determina a formação da estrutura urbana por isso das edificações e necessidades da população de um determinado lugar. Na prática foi observada tal relação inerente de alienação na fase de ampliação das indústrias onde há um considerável aumento da população e com isso a necessidade de se construir mais moradias.

¹³ Henri Lefebvre. A Revolução Urbana (A sociedade Urbana), Belo Horizonte Ed. UFMG, 1999 (Trad. Sergio Martins).p152.

O proprietário do dinheiro, de capitais, de títulos e ações, perdeu esse prestígio. Retirou da propriedade todo esse valor místico. Onde? Em que quadro? Na vida citadina, meio (ambiente, meio, mediação, intermediário) da transformação. Eis aí enfim, nomeado o monstro, o lugar das metamorfoses e dos encontros, o espaço teatral que mistura o ilusório e o real, que simula a apropriação (onde a apropriação aparece como alienação constitui o “direito à cidade”, cf.p.69) – onde enfim o capital vitorioso parece ter descoberto o trabalho humano como fonte de riqueza...(LEFEBVRE, Henri.1999, p. 33 A 39¹⁴)

A cidade deixa de ser o centro assumindo outras funções na sociedade no momento em que a indústria expande as relações para a periferia. A complexidade do assunto não nos permite aprofundar nas questões que envolveram o surgimento da indústria e todas as contribuições que trouxe para a formação das cidades, entretanto, destacar alguns aspectos pode ser de suma importância.

Como afirma (SPOSIT, 1991), que para entendermos o espaço, sob a perspectiva da cidade é importante fazer um retrospecto na história da humanidade, verificando as transformações pelas quais passaram, sendo construídas e reconstruídas ao longo dos tempos. Uma atenção especial quando aponta no seu texto¹⁵ a preocupação do homem no início dos tempos, no período paleolítico que, mesmo divagando itinerante, manifestou a preocupação em dar um lugar aos mortos retratando-os como os primeiros a obterem uma moradia. Depois disso, o mundo muito se modificou em aperfeiçoamento, sobretudo na importância dos grandes impérios, onde a riqueza era ostentada por grandes moradas e imensos jardins.

A autora fundamenta o desenvolvimento pelo número de cidades formadas com absorção da atividade mercantil que, por sua vez, deu estrutura ao modo de produção capitalista e a formação da acumulação primitiva do capital. No mundo contemporâneo, uma das formas de produção do espaço era transformá-lo em forma efetiva de produção, por meio do surgimento da indústria.

O Brasil é um país de industrialização tardia, com heterogeneidades social e regional, dramática concentração da renda, formas precárias de inserção no mercado de trabalho e um contingente expressivo de excluídos e miseráveis, no campo e na cidade.

¹⁴ Henri Lefebvre. A cidade do Capital. Rio de Janeiro: DP&A, 1999. (Trad. Rubens Eduardo Frias).

¹⁵ SPOSITO, Maria EB. Capitalismo e Urbanização. 4^a.Ed.Repensando a Geografia, 1991.Ed.Contexto, pg.11 a 60.

Essas formam condições econômicas e sociais que colocavam e ainda colocam limites às fontes de financiamento das políticas sociais. Para promover a redistribuição da renda, indiretamente, pelas políticas sociais, são usados mecanismos de efetivo combate à pobreza. A área da habitação foi uma das primeiras em que os militares intervieram após o golpe. Em agosto de 1964, foram instituídos: a Política Nacional de Habitação, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo.

Na verdade, a apropriação no ponto de vista habitacional decorre da existência de vínculos e de várias formas de ocupação. Nesse contexto é pertinente observar características de centralidade e descentralização da cidade.

Onde mais se intensificam as relações sociais do trabalho, mais o capital se concentra (SPOSITO, Maria E.B.1991)¹⁶. Em observação aos referenciais da autora, nota-se que na verdade o que se descentraliza são as relações sociais de trabalho e que centralizado fica o capital. Algumas atividades tradicionalmente centrais que eram desenvolvidas são descentralizadas para outros núcleos. Essa característica muito bem notada primeiramente na década de 70 a 80 no Brasil com a popularização dos shoppings que estimulavam a criação de novas centralidades.

Para reforçar a tese definida por SPOSITO lembramos que outros postos de serviços e atividades comerciais são gerados no entorno dos conjuntos habitacionais capazes de gerar novas centralidades. A interferência de novas oportunidades de trabalho, a diversificação com que a situação sócio-econômica passa a apresentar-se, é retratada na valorização da terra com alteração do preço dos imóveis, atraindo novos benefícios: transporte, escola, iluminação pública, saúde e segurança, com isso fica concretizada a centralização oriunda de outra já pré-existente que acabou por se descentralizar.

De acordo com o dinamismo das forças produtivas e sociais, as características de diversas áreas mudam ao longo do tempo, consolidando o espaço urbano com durações longas ou curtas de acordo com os ciclos de construção. No tocante à habitação, os ciclos produtivos determinam, a forma de descentralização das relações sociais de trabalho para uma maior acumulação do capital.

¹⁶ SPOSITO, Maria EB. A gestão do território e as diferentes escalas de centralidades urbana. Território Rio de Janeiro - RJ Junho.18 pg.27-37.

O capitalismo nada mais é que uma sociedade de consumo. O aumento da produção aumenta o consumo, que implica na qualidade da habitação que reflete como um conjunto de serviços e de oportunidades para a expansão do capital procurando sanar ou intensificar os problemas da habitação.

1.3 Valorização da habitação na cidade

É importante salientar que muitas transformações urbanísticas são identificadas nas tentativas de estudar a habitação no espaço urbano, que nada mais é que tentar compreender as causas e conseqüências da sua distribuição, como ela evolui e a sua segregação espacial. Os fatores físicos, sociais e econômicos destacam as características do local, a topografia, o sistema de transporte, a base social e econômica, e o rendimento, que ultrapassam o passado e o presente do poder público notados em alguns pontos da trajetória das políticas habitacionais brasileira que, dessa forma, por comprimento de meta ou interesse nos sucessos das estratégias políticas, controlam o espaço urbano.

Todos esses fatores influenciam o tipo de ocupação predominante, a distribuição dos solos, os preços da habitação, a característica de cada área residencial, as relações sociais da comunidade urbana que condiciona o estilo e condições de vida nas áreas urbanas. Tudo isso torna as cidades mais sustentáveis em termos ambientais e evita impor os custos do desenvolvimento ao seu ambiente próximo, às zonas rurais circundantes, às regiões, ao próprio planeta ou às gerações futuras, incentivando processos de decisões e criação de instituições urbanas inovadoras e flexíveis. A participação e a integração das ações dos parceiros nos setores urbanos públicos, privados e das comunidades locais, aumenta a sinergia e cooperação entre os processo e recursos institucionais existentes.

De acordo com as forças produtivas locais os espaços urbanos não permanecem rígidos, estão em constante mutação. As demolições, as novas construções, a ampliação das antigas e alterações de trajetos, introduzem alteração nas cidades, na tipologia, nos preços e modo de vida, ou desvalorizando os espaços habitacionais.

Símbolo de poder social, assim é reconhecido à habitação na sociedade. Contudo, depois da industrialização, com a divisão técnico-econômica do trabalho e com a revolução dos transportes há um afastamento cada vez maior entre a habitação e o local de trabalho, que se tornou uma das características mais importantes e fundamentais para a produção do espaço urbano. Na primeira fase da cidade pré-industrial, devido à limitação da mobilidade, a habitação localizava-se perto do trabalho, posteriormente, a produção do espaço vai sendo determinada pela estruturação das atividades econômicas.

Na cidade ocorrem às trocas de informações e as relações sociais são mais intensas. Disso vai se evidenciando a concentração e, com surgimento da grande indústria, a cidade deixa de ser o centro, e passa a viver em função da indústria, conforme foi evidenciado para Marx e Engel para quem o sujeito da história era a cidade (LEFEBVRE, 1999 p. 48). Embora não afirmem isto de forma enfática, em algumas páginas de sua obra, às admitem em primeira instância. No decorrer da obra nota-se que a, como elemento irradiou de fluxos, decisões e modelos.

Ocorre assim, uma interferência muito complexa que se manifesta em várias situações: o tempo deixa de ter relação direta com a natureza e passa a ser estabelecido mecânicamente determinante no cumprimento dos horários de trabalho. Desta forma, a sociedade começa a ter um novo ritmo, as relações do homem com a natureza também sofrem influência e os locais de moradia, o transporte, a escolas, são determinados pela concentração que a indústria traz.

As obras vão se espalhando por todos os lados da cidade, aos poucos o capitalismo vai estabelecendo relações de cumplicidade com Estado a partir da estruturação da indústria. Há uma relação entre o desenvolvimento e a divisão do trabalho e as diferentes formas de propriedade¹⁷.

A divisão técnica do trabalho no interior das fábricas é de cooperação, com maior sociabilidade e participação do trabalho do outro. Na divisão social ocorre o inverso, há uma evidência da sua supremacia, embora uma seja consequência da outra.

¹⁷ Henri Lefebvre. A cidade do Capital. Rio de Janeiro: DP&A, 1999p.39-40 “A cidade e a divisão do trabalho”.

Mas e a natureza? Como tratá-la no meio capitalista? A proposta é entender o dualismo burguês (sociedade e natureza) pelo capital. Segundo (LEFEBRE, 1999) a natureza é uma unidade diferenciada, um estudo que se compromete a mostrar o que se torna natureza sob as condições reais do capitalismo, dentro de um ensaio da política e da idéia do que for abstrato e concreto. Para Smith¹⁸ há dois tipos de natureza: a original (qualidade) produzida para o trabalho e a produzida (quantidade) que produz as relações humanas e determina a estrutura econômica.

De uma forma prática entendemos que: a natureza original tem qualidade e a natureza produzida tem quantidade. A primeira produzida para o trabalho (matéria-prima) e a segunda produzida para as relações humanas. Ainda observamos que na primeira não se produz natureza, mas ela se transforma e na segunda não é produzida para as relações, mas as relações que são humanizadas são frutos dela.

Em nosso mundo visível ou material, o trabalho mede e controla o metabolismo com natureza. Esse metabolismo é a apropriação que o homem faz dos recursos naturais para produzir bens materiais que preenchem as suas necessidades. Como os recursos naturais não estão totalmente disponíveis, a apropriação da natureza é realizada com a utilização de instrumentos ou técnicas para processar o seu trabalho e produzir bens materiais consumíveis.

Nesse contexto, a consciência é produto da atividade humana e, por isso, os seres humanos se desenvolvem para o trabalho e vivem se relacionando com a natureza. A distinção do homem em relação aos outros animais, é que o homem possui a consciência que só pode ser identificada pela produção e, para dar continuidade a essa produção, o homem tem que viver em sociedade. O desenvolvimento da produção possibilitou que a humanidade pudesse produzir excedentes (sociais e produtivos) ao qual possuem seus valores comandados por firmas, instituições sociais que podem levar a uma produção mais que suficiente (lucro ou excedentes). No caso da produção mobiliária, são identificados os excessos e imediatamente evidenciam-se as desigualdades à natureza (unidade). “A produção para a troca faz com que a relação com a natureza deixe de ser exclusivamente a

¹⁸ Neil Smith, Desenvolvimento Desigual: natureza, capital e a produção do espaço. RJ, 1988.

de valor-uso; valores-uso não são produzidos para uso direto, mas para o intercâmbio.” (SMITH, Neil 1988¹⁹, p.77)

Os excessos se multiplicam pela concentração de renda favorecendo os déficits sociais, sobretudo no que tange as necessidades básicas da população marginalizada. Ao evidenciarmos essa questão deve ser respeitada a relação valor-uso da necessidade e não como exclusividade do intercâmbio como afirma. (SMITH, 1988)

A regulamentação é a intervenção do homem para equilibrar a ruptura que o próprio homem provoca entre a natureza e a sociedade. Aos poucos o crescimento econômico, sob a forma de acumulação do capital, tornou-se uma necessidade social absoluta de ampliação contínua da dominação da natureza, provocando mudança quantitativa e qualitativa da natureza. (SMITH, Neil 1988)

Como se identificar o valor para que possa se estabelecer à troca? Para Marx, segundo (LEFEBVRE, 1999), só o trabalho gera valor. A mercadoria é a base elementar do modo de produção capitalista, a representatividade da riqueza produzida. Tanto como coisa ou como algo que se produz nas fábricas que são feitas no sentido de satisfazer as necessidades.

A quantidade de força de trabalho é que determina o valor de uma mercadoria. A partir desse referencial entende-se que o valor da casa não se limita ao trabalho desenvolvido para construí-la, mas inclui todo trabalho contido em cada mercadoria utilizada na construção. Todo o trabalho contido na construção de uma casa é que determina o quanto ela vale. O valor da habitação é assim constituído socialmente ao longo do tempo em virtude de sucessivas decisões de investimento. A apropriação decorre da existência de vínculos e de várias formas de ocupação, por exemplo, o Estado promove habitação essencialmente para arrendamento, as famílias de modo particular, para a ocupação própria. De acordo com o dinamismo das forças produtivas e sociais, as características de diversas áreas mudam ao longo do tempo, consolidando o espaço urbano com durações longas ou curtas de acordo com os ciclos de construção.

¹⁹ Neil Smith. Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço RJ. Ed. Bertrand Brasil, 1988 (Trad. Eduardo de Almeida).

Alguns autores consideram a autoconstrução como “trabalho não pago”, isto é “supertrabalho”²⁰. No entanto ao produzir sozinho sua casa, o trabalhador cria um valor de uso, apropriado totalmente por ele, e que é, potencialmente, uma mercadoria, pois pode ser comercializado a qualquer momento.(COLEÇÃO URBANISMO, 1982).

Estudar a moradia no espaço urbano é tentar compreender as causas e consequências da sua distribuição. Esses objetivos ultrapassam os da simples ocupação espacial e acabam por evidenciar outros fatores como, desenvolvimento urbano e mudança das relações sociais. Não é um assunto para se tratar de forma uniforme, a habitação sempre foi um símbolo de poder social é aí que identificamos a relação com o processo de reprodução do capital e todas as contradições que ele mesmo acarreta. Exatamente por não haver a distribuição uniforme deste objeto que vai se identificando com características peculiares para a ocupação do espaço urbano, principalmente após a industrialização.

Fundamentalmente há dois pontos que podem explicar tal fato, por um lado necessidade da elite controlar o poder econômico, estar próximo de onde tudo é produzido e, por outro lado, com o modo de produção capitalista, surge uma nova produção do espaço, cujo objetivo maior é a maximização dos lucros. Junto com a industrialização e a revolução dos transportes, ocorreu uma concentração e especialização do capital refletindo nas empresas.

O capital industrial modifica, profundamente as condições das áreas residenciais, destacando a crescente procura pela habitação. Com a chegada da população do campo atraída pelos empregos das indústrias é provocado um desequilíbrio entre a oferta e a procura que acabam por evidenciar o objetivo principal do mercado privado – o enriquecimento, que por sua vez, desenvolve as injustiças sociais que derivam do seu funcionamento conduzindo, então, à necessidade da intervenção do Estado no mercado habitacional.

O processo de industrialização que intensifica as modificações urbanas desenvolve a divisão social do trabalho, que nada mais é que um produto das relações sociais de produção que podem ocorrer, tanto na indústria, como em outros processos de produção derivados da especialização. Essas relações sociais vão se intensificando e criando

²⁰ Francisco de Oliveira – A economia brasileira: crítica à razão dualista. Seleção CEBRAP, no.1.

complexos sistemas hierárquicos de classes sociais que acabam por estabelecerem uma relação de competição, onde se pode atingir certo grau superior social ou uma melhoria na qualificação profissional. Cada complexo social fortalecido tenta se distanciar do que se estabeleceu mais fraco, e estes, procuram copiar os que estão acima deles.

Em termos espaciais, estamos falando de segregação espacial do espaço residencial em relação ao centro e do seu poder de compra como função da classe social. Nesse contexto o “bem nascido” passa a ser o indivíduo que nasce no círculo do sucesso financeiro, com o maior número de bens, onde o valor simbólico é determinado pela habitação, o bairro onde mora como referencial da classe social que se pertence.

Deixando de lado um pouco a questão social e retomando à vertente econômica, percebe-se que a procura pela habitação depende de uma série de fatores: do crescimento da população; da estrutura sócio-demográfica; dos rendimentos; das preferências das famílias; e das políticas de investimentos. Estas alterações variam diretamente no espaço e afetam a procura da habitação em diferentes partes do território urbano. Essa procura significa capacidade de acesso ao mercado, num resultado entre o preço e o rendimento, que denota um sentido econômico. Ao definir habitação como um bem social, substituindo a simples procura por uma necessidade de habitação, que tem suas características avaliadas, sobretudo, em função dos processos históricos do desenvolvimento social. O principal fator que altera na procura é a mobilidade, uma vez que são as famílias que decidem onde morar e que também acabam por criar a oferta desocupando uma casa, tornando-a acessível a outro que queira morar. Dessa forma se dá um dinamismo ao mercado imobiliário e as mobilidades residenciais, que são, pois interdependentes.

O gosto das pessoas a influencia dos seus desejos em querer um determinado tipo de casa de acordo com suas necessidades, faz com que o mercado se manifeste oferecendo o que as famílias precisam. No entanto, as condições socioeconômicas ou a possibilidade do indivíduo pagar, são fatores fundamentais da segregação residencial. Os que possuem maiores rendimentos podem escolher livremente.

A preocupação com o déficit habitacional e as inúmeras tentativas de estruturação das políticas habitacionais, como visto anteriormente, fez com que ocorressem movimentos sociais e manifestações de algumas entidades civis. Esses movimentos tomaram a causa da

moradia digna e da estruturação das cidades, apresentando a reforma urbana como uma necessidade urgente, trazida pela própria sociedade durante a elaboração da constituição de 1988²¹. Com isso, e pela primeira vez, a cidade foi tratada na constituição federal, com intuito de assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça.

O estabelecimento desses mecanismos na nova constituição possibilitou a incorporação fundamental da participação popular nas decisões de interesse público. Aos poucos essa participação vem gerando alguns resultados dentro do poder público que utiliza dessas contribuições para levar adiante suas ações.

A cidade adota um perfil urbano que pode ser o resultado desses atores locais combinados em virtude do conjunto do quadro institucional onde favorecem os estímulos (subsídios, reduções ou isenção de impostos, infra-estrutura, facilidades de créditos) ou restrições à ocupação do espaço (impostos, regras de construção, planejamento urbano) a sua ação propiciada pelo Estado leva para além dos processos e dos agentes que intervêm no mercado.

Os planejamentos feitos em torno das populações de baixa renda viabilizando a aquisição dos imóveis por elas, também estabelecem uma relação com os Planos Diretores, instituídos pela constituição como obrigatório nas cidades. Essas são decisões que se relacionam com o capital e com o Estado que se tornam longas nesse período, mais ainda do que quando se dá, na produção de outras mercadorias.

O preço elevado da moradia, comparado com o rendimento médio das famílias impõe um período de circulação muito longo ao capital. Quanto menor a renda da população mais escassos são os serviços a serem oferecidos. Isso pode evidenciar a suspeita de que o Estado agrava os desníveis econômicos e sociais ao adotar apenas uma parcela da sociedade com os privilégios dos serviços urbanos. Quem cresce na verdade e promove este desnível agressivo da oferta dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário²². Na cidade as pessoas exercem várias atividades é evidente que a necessidade

²¹ (art.182) acerca ordenação do plano de desenvolvimento, incluindo o Plano Diretor aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para as cidades. (art.183) acerca da usocapião constitucional.

²² Maricato, Erminia – A produção capitalista da casa e da cidade. O Estado e o uso do solo urbano, 1982-p.35,36.

de se disputar uma parcela do solo para seu múltiplo uso acaba por criar, então, a propriedade privada que uma vez fundamentada, começa a gerar renda que se assemelha ao capital.

Deve ser ampliado o capital imobiliário, num momento em que o espaço é apenas condição necessária para realização de qualquer atividade, inclusive da produtividade. O espaço, não é meio de produção, mas entendido como uma emancipação do trabalho humano que o potencializa. Isso faz do mercado habitacional um setor econômico com um funcionamento particular²³.

O capital imobiliário tem um componente que se valoriza constantemente e que não se origina na atividade produtiva, mas do monopólio das benfeitorias que cercam a propriedade imobiliária, ajudando a formar o capital imobiliário, também chamado de “falso capital”. (MARICATO, 1982).

Um dos aspectos interessantes que podem nos ajudar a entender as características desse mercado habitacional está no fator tempo. No mercado habitacional o tempo é muito mais longo entre o investimento e a obtenção do produto final, diferentemente do que ocorre com a produção de outras mercadorias. O período que o capital circula se dá também, durante um tempo muito longo, pois, o preço da moradia é elevado se comparado com os rendimentos das famílias. Esses aspectos determinam mais uma vez a relação do capital com o Estado, com objetivo de permitir ao promotor/construtor reaver seus investimentos num prazo razoável. Nesse caso é fundamental o papel do capital financeiro, quer seja pelos empréstimos para a construção ou pelos empréstimos individuais para a compra da casa própria viabilizada pela intervenção do Estado através dos Programas Habitacionais, junto com as instituições de crédito ou fiscais.

²³ Existem muitos estudos que realçam estes aspectos, principalmente no que se preocupam em evidenciar os vários níveis de satisfação residencial.

CAPÍTULO II

CAMPO GRANDE E OS PROGRAMAS HABITACIONAIS

2.1 A Renda da Terra Urbana

Nas cidades capitalistas o espaço urbano é caracterizado pelas suas diferentes formas de exploração e sua produção é o resultado das ações dos agentes de desenvolvimento urbano, entre eles o Estado.

As parcelas da terra na cidade não são iguais, cada uma tem a sua especificidade e acabam se tornando “raridades”, como considera alguns autores. (SCHOR, 1999).

Com o aumento do crescimento populacional tem-se uma procura maior pelo solo urbano e um conseqüente o aumento do seu consumo. Com isso a terra urbana passa a ser considerada como uma mercadoria, adquirindo preço a partir da incorporação de valor.

No caso europeu, citado por (SPOSITO, 1991), houve aglomerações populacionais na cidade, em virtude da expansão industrial na Inglaterra, que atraiu não só a população rural, mas àquela que já estava vivendo na cidade com produção artesanal. Onde houve aglomeração social também se formou uma habitacional. Com esse quadro, veio à transformação da terra em mercadoria, onde os terrenos eram comercializados ou alugados. Assim, a cidade ficou configurada de maneira densa e desorganizada na medida em que ocorreu a ocupação desses terrenos próxima às indústrias.

Essa mercadoria vai depender de alguns critérios de avaliação onde irá determinar se vai oferecer uma maior ou menor renda da terra urbana ao seu proprietário. Com isso pode-se entender que os empreendimentos terciários vão dar certo dinamismo à economia, gerando emprego, aumentando a arrecadação de impostos e atraindo novos empreendimentos ao redor daquele já implantado. A valorização do solo também aumenta, por que à medida que se implanta a infra-estrutura urbana e os serviços públicos, a terra fica tendo mais procura e melhores atributos que lhe faça atrativa aos especuladores e àqueles que se interessam produzir nela.

No caso brasileiro, especificamente da implantação do PAR – Programa de arrendamento residencial, pode-se observar essa valorização da terra mediante as melhorias implantadas no local.

No momento em que consideramos a terra urbana como mercadoria, levamos em consideração que uma parte dela é de propriedade privada, de quem detém a posse desse bem e pode usufruir da maneira que lhe convier. Quando parte desta terra começa a ser trocada no mercado, significa que esse bem possui “valor de uso” e começa a ter “valor de troca”. Para Harvey - atribui-se ao valor esses dois significados diferentes: o de uso é utilidade e o de troca determina o poder de compra de outros bens, a partir da posse que esse bem transmite.

Considerando a terra como mercadoria que possui valor de troca é quase inadmissível deixar de lado a quantidade de trabalho que ela incorpora, pois é ele que irá realizar o processo de reprodução capitalista da cidade.

À medida que o solo vai se dividindo, pelas diferentes formas de uso, o espaço vai se reestruturando e configurando o espaço urbano que se modifica com a implantação da infra-estrutura necessária para assegurar as projeções capitalistas de desenvolvimento.

Essa reestruturação resulta do uso do espaço urbano que serve às funções de comércio, trabalho, habitação, lazer. Sua articulação resulta da inter-relação entre as diversas partes da cidade gerada das relações espaciais do processo de reprodução capitalista na cidade.

O valor de troca de uma mercadoria não é visível ao seu próprio valor de uso. Como objetivação do tempo de trabalho social geral, o valor de uso de uma mercadoria está relacionado, todavia, com outros valores de uso de outras mercadorias. Dessa maneira o valor de troca de uma mercadoria se manifesta nos valores de uso das demais mercadorias.(Marx, K 1982, p.38).

Para K, Marx o “incremento” que acompanha a mercadoria vai fazer dela algo que valha mais ou menos, isso é, se contiver mais ou menos trabalho. As diferentes condições do aumento da renda, portanto o preço da terra, pode atuar alternadamente. O autor considera as terras bem tratadas, a que possui aumento dos investimentos de capital, sem que os já investidos nela se percam.

No caso do PAR, a renda da terra se assemelha à interpretação dada por K. Marx que afirma que, em relação ao arrendatário que paga ao proprietário parte do seu lucro adquirido com seu trabalho sob qual ele tem direito como dono. O arrendatário residencial nada mais é que o arrendatário que paga pelo seu proprietário, que é o Estado, sem extinguir a figura do arrendatário como dono do imóvel. A posse dos meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo²⁴. “A ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém.” (SINGER, Paul, 1978).

Analisando a transformação do processo individual da produção da terra como mercadoria, combinado com o preço e benefícios da localização já nos esclarece, em parte, o significado da produção espacial desempenhada pelo capitalismo.

Um dos fatos que remete a essa interpretação é reconhecer que nem tudo na economia é mercadoria, os juros, as preferências e condições de obtenção do bem, modificam a dinâmica e diante da ótica da produção espacial, a intervenção estatal, que é um complemento necessário, mesmo que a regulação natural do mercado se propague.

A regulação desse mercado manifestada na forma de tributação, controle de assentamentos, formação de favelas, ou leis de zoneamento que garantem a compatibilidade com a forma globalizada do processo produtivo, que entra em relação direta com a produção do espaço. Por intermédio dos preços das localizações em determinado ramo, sejam eles, habitacionais, industriais, seja qual for, esse preço tende a aumentar. A especulação se acirra com essas transformações o que dinamiza o mercado e a procura por produtos de alta demanda, no caso, habitação.

O próprio mecanismo do mercado que se manifesta na economia capitalista é identificado com o uso do solo no pagamento do aluguel ou da compra de um terreno que concretiza – o direito à propriedade. Já no mercado dinamizado pelos produtos ou preços vão gerar custos ou margens de lucro sobre o capital investido. Já os preços especificamente no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo o que a demanda estiver disposta a pagar.

²⁴ Paul Singer. A produção capitalista da casa e da cidade. 1978.

A oferta de preços não depende da oferta de preços correntes. A valorização de uma determinada Vila ou Bairro pode ser dada pelas benfeitorias ou mudanças dos benefícios que existem ou que possam a vir a acontecer. A sociedade que especula essas áreas espera por algum tempo para que a região adquira condições próprias para que elas se transformem e se tornem em um ideal sob o ponto de vista daquele que pretende adquiri-la.

No tocante aos conjuntos habitacionais, as ocupações são trazidas de imediato, logo após a implantação do Projeto, ao término das obras.

O arrendatário é beneficiado pelo acesso ao bem. A sociedade especula a área da implantação do projeto, onde está sendo habitada. A especulação é fortalecedora da continuidade do processo da expansão da produção da moradia (como mercadoria). As demais áreas circunvizinhas servem de objeto de trabalho dos promotores imobiliários, que trocam o mesmo produto que o Estado.

Utilizando-se de determinada técnica, econômica, política e ideológica, “o Estado indiretamente, por meio dos agentes sociais, é o responsável pela ordem e pela garantia de espaço para que o capital se reproduza, com a formulação de leis, normas e regulamentos que irão determinar a sua forma de apropriação”.(RODRIGUES, 2004, p.171).

2.2 Estruturação Urbana por meio dos Programas Habitacionais

A partir da década de 1960 as políticas habitacionais se caracterizam pela produção direta do Estado e pela importância da produção de novas unidades habitacionais para substituição das favelas. Assim, diferentemente do que ocorreu em algumas cidades do Brasil, em Campo Grande os conjuntos habitacionais de pequeno e grande porte passaram a ser construído nas áreas periféricas, sobretudo nas saídas da cidade.

A atuação do governo estadual, em busca das adaptações para facilitar o acesso a esses locais que ficaram distantes do centro da cidade, sempre foi em utilizar recursos do Sistema Financeiro de Habitação. A ampliação das ruas configurou, segundo Oliveira Neto

(2005), uma reestruturação do espaço urbano campo-grandense, em rede e vias que se hierarquizavam sempre no sentido bairro-centro-bairro, dando-lhe uma forma radial.

Essa estratégia significou uma forma de enfrentar o problema habitacional e, dessa maneira, gerar um incentivo ao crescimento da cidade sem permitir o favorecimento das aglomerações no centro, mudando a estruturação, até então, de uma forma centralizada na região central da cidade. Assim os agrupamentos formados a partir da implementação da moradia em lugares estratégicos, permitiram que esses grupos sociais se comunicassem entre si e não mais com o centro, daí a necessidade de se incrementar o comércio que se formou nessas áreas habitadas e incentivar a criação de escolas e redes de transporte e outros equipamentos que facilitassem a mobilidade dessas comunidades em busca de recursos para suas famílias.

Urbanizar favelas é, sem dúvida, um processo caro, afinal de contas, urbanizar significa – transformar favelas em espaços que sejam beneficiados por infra-estrutura como: água, luz, esgoto, asfalto, melhorias, remoções, realojamentos, consolidações, novas unidades habitacionais, regularização fundiária que envolve processos jurídicos e outros processos de cunho burocrático. E não se esquecendo também do sistema viário, implantação (topografia) e equipamentos sociais. Em virtude desses deslocamentos de pessoas e recursos para resolver um futuro problema que poderia se tornar complexo em Campo Grande foi pensada uma estratégia de desenvolvimento que favorecesse a população sem permitir o inchamento do centro urbano, ou de certa forma evitar as favelas.

Hoje, Campo Grande conta com programas que ajudam a manter esse perfil urbano, girando em torno dos Programas habitacionais. No Brasil inteiro, o déficit chega a sete milhões de unidades, seja por moradia precária, coabitação por diversas famílias ou aluguel incompatível com a renda familiar. Programas como: Casa da Gente, Mudando para Melhor e Meu Lar, envolvem novos conceitos de acesso à moradia que sustentam as bases formais da parceria entre as três esferas do governo e a Caixa Econômica Federal, fundamentadas pelas diretrizes do Plano Diretor instituído em 22 de novembro de 1995 que asseguram as funções sociais da propriedade mobiliária urbana.

Além dos recursos já assegurados por meio da Caixa Econômica Federal, sempre ocorrem tentativas por parte do governo do estado junto ao Ministério da Integração

Nacional para obtenção de recursos do Programa de Subsídio Habitacional (PSH). Esse programa é operacionalizado pelas companhias hipotecárias filiadas ao Sistema Financeiro da Habitação. Isso significa que os programas podem dobrar a capacidade de atendimento inicialmente prevista, reduzindo o déficit habitacional em quatro mil famílias em todo o Estado.

É notado um grande esforço por parte dos governos: federal, estadual e municipal e inclusive da sociedade em realmente levar a diante a conquista da moradia, ainda assim, como necessidade e também como objeto de forte atuação social de transformação e extensão do desenvolvimento econômico no Art ° .10º.do Plano Diretor da cidade de Campo Grande- MS que atesta: “A política urbana do município de Campo Grande, integrante da política de desenvolvimento do Município de Campo Grande, tem como finalidade o cumprimento da função social da cidade e da propriedade...”

Para se possuir um imóvel não basta apenas um contrato de compra e venda. No sistema de arrendamento o uso não é suficiente para transmitir o domínio. Essa transferência somente se opera com o registro do título imobiliário.

Com a abertura das linhas de crédito para facilitar a obtenção de bens muitos mutuários que adquiriram suas casas pelo sistema PAR tiveram a não quitação do imóvel, mas os incentivos são uma prova de que o governo continua sensível à situação gerada com a venda da carteira imobiliária (hoje administrada pela CEF e pela Empresa Gestora de Ativos - EMGEA - detentora dos créditos), ou seja, 8.028 contratos em 2005, um resultado das articulações do governo, em conjunto com a AGEHAB (Agência de Habitação Popular) junto a Caixa Econômica Federal.

Com o incentivo oferecido pelo governo observamos que ajudando a comprar foi possível registrar a obtenção do imóvel por parte daqueles que o adquiriram com uma dívida gerada dentro do seu orçamento familiar. Com a posse do imóvel houve uma concretização do registro, e com isso ficou implementado o desenvolvimento territorial, a conferência da formação de uma cidade uma nova formação urbana com possibilidade de ir para longe dos centros onerosos, e mesmo fazendo uso das vias já asfaltadas com infraestrutura básica.

Por outro lado, a forma de oferta desses bens, tanto pode ocorrer através da produção direta do poder público ou, por vezes, do financiamento deixando que o setor privado se responsabilize de suprir as demandas desses bens.

Certo também, que já existem estudos na CEF no sentido de encontrar uma solução para os 6000 mutuários que ainda não tiveram acesso à quitação do imóvel, esperando-se que grande parte tenha a chance de aderir a um novo plano. No caso dos 2.000 contratos a serem quitados de imediato, estão sendo beneficiados com quitação de 100%, os mutuários com contratos assinados até 1987 também aqueles que pagavam prestação de até R\$ 37,00 até janeiro de 2002, mediante pagamento de cinco vezes o valor da prestação atual. A quitação desses imóveis também salda um antigo compromisso de governo, firmado na época da venda da carteira imobiliária do Estado. (Jornal Correio do Estado, 02 março 2004).

No limite do espaço municipal ficam evidentes os pontos de desenvolvimento das comunidades facilitando a tentativa da promoção do desenvolvimento local, como afirma Buarque, 1999 - um processo endógeno de mobilização das energias sociais na implementação de mudanças que elevam as oportunidades, favorecendo o desenvolvimento local.

A Secretaria de Estado de Habitação (SEHAB) já vem buscando recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) para, num segundo momento, ampliar os programas em Mato Grosso do Sul. O fundo vai ter R\$ 1,3 bilhão destinado pelo PAC (Programa de Aceleração do Crescimento), lançado pelo governo federal em janeiro de 2007.

Quanto à previsão orçamentária para o fundo, que era de R\$ 450 milhões, o Estado teria direito a 1,3%; com o aumento de recursos pelo PAC, a participação de Campo Grande para obtenção deste recurso, aumenta afirmação avaliada em fevereiro de 2007, pelo ainda secretário de habitação do Estado, Antônio Carlos Marun²⁵.

²⁵ Fonte: www.agehab.gov.br 2006 a 2007. Mato Grosso do Sul. Incluindo dado sobre Secretário da habitação eleito Presidente do Fórum dos Secretários de Habitação durante o 53º. Fórum Nacional de Secretários de Habitação e Presidentes de COHAB's, em março de 2007 Palmas TO, sua posse aconteceu em abril de 2007 em Brasília DF.

As propostas de adesão encaminhadas pelas prefeituras e Secretaria de Estado de Habitação indicam que, pelo menos, 2.886 famílias vão ser beneficiadas com os primeiros programas da área habitacional que serão implantados pelo governo de Mato Grosso do Sul. A previsão inicial era de duas mil unidades a serem construídas conforme a disponibilidade de contrapartida dos municípios. A apresentação de propostas superiores a esse montante não representa problema.

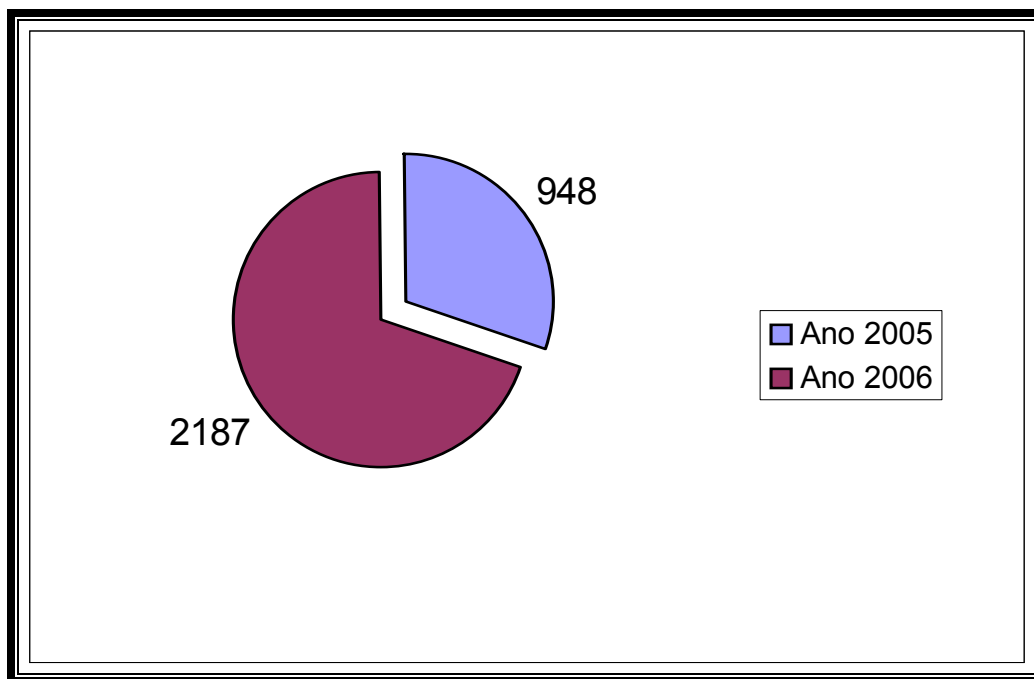
O Ministério das Cidades vem ampliando os investimentos em obras e serviços de Habitação. Em 2004, o governo destinou cerca de R\$ 6 bilhões. Esses recursos estão sendo usados em benefício de mais de 690 mil famílias na compra, reforma e ampliação de casas; na urbanização de assentamentos precários e na reforma de imóveis com a finalidade de virarem moradia. Neste ano, a estimativa é firmar contratos no valor de R\$10,6 bilhões. Fazer com que esses investimentos cheguem a quem mais precisa é prioridade para o Ministério das Cidades. Ações nesse sentido foram tomadas para facilitar o acesso aos programas habitacionais para as famílias que ganham até cinco salários mínimos – faixa de renda na qual se concentra 92% do déficit habitacional do país estimado em 7,2 milhões de novas moradias.

Quer do ponto de vista político ou sócio-econômico a estrutura urbana trás a participação da comunidade para que o governo possa priorizar as necessidades essenciais. Então abre-se à relação nas três dimensões: Estado, comunidade e projetos que, na sua aplicação é abrangente, mas no resultado pode não dimensionar o que se objetiva, como veremos no terceiro capítulo.

Outros setores da sociedade se organiza e se compromete com a ampliação da inclusão social por meio da moradia. Característica das políticas de descentralização de recursos com a participação da empresa privada.

2.3 Notações das Políticas Habitacionais

Gráfico 01 - Unidades Habitacionais Entregues 2005/2006



Fonte: EMHA, 2006 * as áreas mistas foram computadas junto os as particulares conforme orientação do Banco Mundial

Em julho de 2005 aconteceu em Campo Grande a Segunda Conferência da Cidade de Campo Grande-MS tendo como palestrante a geógrafa Maria Encarnação Beltrão Spósito (UNESP/Presidente Prudente). Veio propor o debate para o tema: Construindo a Política Habitacional de Desenvolvimento Urbano. O evento contou com a presença de Berenice Maria Jacob Dir-Presidente da PLANURB e do Presidente da Empresa Municipal de Habitação, Rodrigo de Paula Aquino. Importante evento que veio concretizar os objetivos do Governo do Estado junto aos municípios em torno da questão da moradia.

As políticas de desenvolvimento e as políticas de urbanização dos municípios foram incrementadas com as atribuições dos Conselhos Regionais abrindo os canais de participação da população. No decorrer de 2003 a 2005 observou-se uma defasagem entre

as necessidades imediatas das comunidades e as prioridades por parte do poder público, o que se tornou um dos maiores desafios.

A Conferência possibilitou esclarecer a competência de coordenação nas Prefeituras, fortalecer sua capacidade técnica e institucional nas áreas de planejamento, serviços urbanos, gestão territorial e ambiental.

A apropriação inicial se dá de forma aditiva, orgânica, mantendo a ordem interna, com um plano regulador. A formação da cidade é naturalmente defendida pela posse e plenamente desenvolvida pelo Estado. Importante notar que no caso da cidade de Campo Grande a ocupação nem sempre é da população favelante, mas de uma parcela que mora em condições irregulares ou que não pode mais dividir outros cômodos. Um tipo de população em constante crescimento que desenvolve ao entorno da moradia que agrega outras possibilidades de desenvolvimento, quando esta passa a optar por um novo modo de vida muitas vezes longe dos centros.

Nota-se pelo estudo dessa ocupação que há na cidade um grande desvio. Os efeitos destas transformações, entretanto, são sentidos ao longo dos anos à medida que vão sendo paulatinamente implantados. É o próprio pensar a cidade no seu caráter mais humano, moderno e sustentável que vem sendo desenvolvido. Passamos ver a cidade com um olhar mais abrangente. Neste novo alcance das cidades a paisagem urbana alcança uma nova forma, resultado de estímulos que o conjunto edificado e natural provoca no cotidiano. Deve ter como fim um espaço que venha a ser apropriado ou desenvolvido de forma espontânea, independente de sua função.

Todos os programas de políticas habitacionais implantados em Campo Grande estão vinculados ao Sistema Municipal de Planejamento e Órgãos como a PLANURB – Instituto de Planejamento Urbano e Conselhos Municipais, onde são discutidas e deliberadas as necessidades e atribuições do município como treinamento de equipes técnicas e atores sociais sobre legislação e gestão urbanística e ambiental, acompanhamento e avaliação de projetos e participação comunitária.

Campo Grande também conta atualmente com o SILAM, uma legislação ambiental para desenvolvimento local que regulamenta suas atividades dentro de suas políticas

urbanas e regionais. A política ambiental do município implantada pelo SILAM - Sistema Integrado de Licenciamento Ambiental e CONAM, responsável pelas autorizações de licenciamento municipal, deram à cidade uma política para o meio ambiente e desenvolvimento, o município passou a realizar licenciamentos de diversas atividades geradas, com grande impacto ambiental para a cidade. Com a criação da SEMADES - Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – investiu-se em política ambiental para conter as migrações. Um dos processos para contenção de fluxos migratórios municipais se baseava numa política para o desenvolvimento urbano estadual com a implementação de novas centralidades urbanas, priorizando interesses regionais, fixando a população em suas cidades de origem.²⁶

Quanto à implementação dessas políticas faz-se necessário aprimorar as políticas referentes à conservação do meio ambiente, em especial às áreas de fundo de vale os espaços recreativos em áreas públicas e os demais espaços livres urbanos, os quais trazem o desenvolvimento urbano e são prioritários para a realização de ações cooperadas e coordenadas entre Municípios, Estados e União.

Nesse processo o incentivo é a criação de consórcios intermunicipais regulando a contenção de fluxos para os municípios de maior urbanização e equilibrando o processo de desenvolvimento dos outros municípios, incentivados pelos investimentos em políticas de saneamento no município e melhorias na qualidade de vida da população, bem como a proteção ao meio ambiente urbano. Combinado com políticas de saúde e habitação, o saneamento ambiental diminui a incidência de doenças e internações hospitalares.

Para não comprometer os recursos hídricos disponíveis na região, a implementação da política de saneamento ambiental garantiu o abastecimento e a qualidade da água melhorando a qualidade ambiental. O município torna-se atrativo para investimentos externos, podendo inclusive desenvolver sua vocação turística. (PLANURB, 23 de junho 2005).

Notadamente devemos observar que os direitos humanos fundamentais de acesso à água potável e à vida em ambiente salubre nas cidades e no campo, vêm basicamente dos

²⁶ PLANURB. Políticas Habitacionais. MS, 13ª.Ed. revista junho 2006.

investimentos em políticas habitacionais, que viabilizam os recursos para essa “teia” de serviços ofertados à comunidade, mediante a universalização do abastecimento de água e dos serviços de esgotamento sanitário, coleta e tratamento dos resíduos sólidos, drenagem urbana e controle de vetores e reservatórios de doenças transmissíveis. A urbanização, no sentido dessas ocupações residenciais, evita as ocupações espontâneas que não são nada saudáveis para a cidade.

O objetivo maior gira em torno da satisfação das necessidades humanas e por isso o resultado da questão ambiental envolve fatores do meio social e identifica como um cidadão que precisa de uma casa, e que também vai movimentar os requisitos básicos da sua infra-estrutura. Requisitos inseridos na malha urbana como parte essencial dos meios coletivos de produção no que tange ao desenvolvimento urbano. Notamos que nesse momento histórico da formação da cidade acontece um crescimento que vem sendo aceito pelas forças sociais dominantes. Amparado pelas prefeituras e governos estaduais de forma responsável dentro dos critérios estabelecidos no código de edificações, código de parcelamento e de uso e ocupação do solo, têm ajudado a regularizar as distorções habitacionais e formação de favelas.

Ao lado disso o crescimento é cada vez mais rápido e a cidade se desenvolve no setor periférico não ocorrendo o deslocamento do centro para o periférico, mas, aponta uma boa qualidade de vida distante dos centros. Dessa forma os investimentos são direcionados com planejamento e prioridades em determinados serviços oferecidos pelo governo à população e também da manutenção e ampliação das estruturas urbanas.

A mobilidade urbana dentro de um planejamento favorece a circulação, a fluidez do transporte e das pessoas como forma de se garantir um crescimento urbano sustentável e uma apropriação mais justa e democrática dos espaços públicos.

Com o crescimento populacional entre 1980 e 2000 e com a implantação dos programas habitacionais, em Campo Grande além de crescer em extensão, possibilitou mais condições de acessibilidade dos cidadãos aos bens e serviços essenciais, ao trabalho, à moradia e ao lazer, sistema de transporte, considerado o princípio de acesso universal à cidade.

Dentro da estratégia de combate ao déficit habitacional em Campo Grande, observamos que essa questão precisa ser enfrentada de forma articulada com as políticas urbana, fundiária e de saneamento, com atenção voltada para estratégia de implantação da política municipal de habitação, incentivada pela criação de programas habitacionais, as carências e disponibilidades, bem como as potencialidades existentes para definir as ações de financiamento do desenvolvimento urbano.

Os incentivos financeiros do governo refletiram principalmente em 2002 com um aumento das unidades construídas. Junto a Secretaria Municipal de Habitação e ao SEBRAE-MS foram levantados alguns dados e informações com entrevistas, no intuito de identificar o desenvolvimento da cidade pelas iniciativas privadas em parceria com o governo do Estado. Nesse resultado, houve muito, da participação das pequenas e médias empresas de construção civil que contribuíram significativamente para a geração de empregos e desenvolvimento urbano.

Ao longo da pesquisa evidenciamos o desempenho dos planejamentos e suas funções, hoje é um modelo adotado pela cidade a custo de muita resistência política e de pesquisadores que observaram uma preocupação com as áreas pouco habitadas e outras áreas limitadas com grande concentração de pessoas. “A construção de um conjunto residencial e a consecutiva dotação necessita de habitação, mas sem poder pagar pelo longe, ampliando o processo de periferação”. (SANTOS, 1993).

Muito tem sido feito para incrementar o planejamento urbano de Campo Grande, principalmente em reduzir a formação das favelas e periferação desordenada. A tramitação dos projetos de lei no congresso nacional, na tentativa de promulgada legislação complementar que fixará normas para a cooperação entre os entes federados de acordo como está previsto no art. 23, parágrafo único da constituição federal e implementar a lei n. 10.257/01 – estatuto da cidade, com a revisão do plano diretor municipal, onde constem os instrumentos estabelecidos no estatuto da cidade como a identificação dos vazios urbanos a fim de cumprir a sua função social. Um exemplo desse planejamento foi o Projeto Integrado Mudando para Melhor Buriti/Lagoa²⁷. A implantação do Projeto teve início com

²⁷ Melhores Práticas - Prêmio Caixa Econômica Federal 2005/2006. Habitar –Brasil- HBB Programa Ação.

a pesquisa censitária, seguida pela apresentação da proposta às lideranças e posteriormente à comunidade, só então, com o aval da população local, com 100% de adesão, os projetos sociais/urbanísticos foram elaborados, tornando clara e transparente a intenção em mudar a realidade encontrada, retirando as famílias das áreas de risco e de preservação ambiental; propondo regularizações fundiárias permitidas por Lei e/ou melhorias habitacionais necessárias; envolvendo em todas as etapas do Projeto o público alvo. Foi um Projeto inovador que serviu de modelo para execução de outros projetos.

Um plano diretor não pode contentar-se em ser apenas uma disciplina do crescimento físico ou da dotação de serviços, mas deve incluir uma clara preocupação com a dinâmica global da cidade, buscando orientá-la no interesse das maiorias. (SANTOS, M.1996)

As competências municipais e as formas de organização e participação da comunidade ou conselhos regionais ajudam a fixar diretrizes gerais dentro do plano nacional de desenvolvimento urbano que realize um diagnóstico da rede de cidades e oriente recursos para reduzir as desigualdades sociais e econômicas para o desenvolvimento local e urbano, com a realização de um diagnóstico das necessidades da cidade, relativo às questões do desenvolvimento urbano.

Campo Grande é dotada de infra-estrutura privilegiada demonstrada nos dados publicados do último perfil econômico (2006), organizado pelo Instituto Municipal de Planejamento Urbano – PLANURB. Hoje a cidade tem área de município de 8.096 Km², área urbana de 35.302,82 há, população de 749.768 (IBGE 07/2007), taxa de urbanização de 98,84%, taxa média geométrica de crescimento anual 1996/2000: 2,55%, densidade demográfica (hab/há) 81,74 Hb/Km² (CENSO 2000/IBGE).

O governo do estado embora tenha feito muito pela população de baixa renda, tem consciência de alguns obstáculos que impedem o bom funcionamento do mercado habitacional, na tentativa de removê-los por meio do PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade de Produção no Habitar), uma das exigências da Caixa Econômica Federal para as parcerias instituídas dentro dos programas desenvolvidos pelo governo estadual e também por meio de mudanças na legislação ambiental e referente ao uso do solo urbano, onde o Estado procura se adequar as decisões da União. Essas iniciativas de caráter

estrutural não são suficientes, uma vez que do ponto de vista macroeconômico as altas taxas de juro encarece significativamente os financiamentos SHF (Sistema Financeiro Habitacional), corrigidos pela TR, o que diminui a demanda por novos financiamentos e aumenta o saldo devedor dos já concedidos.

Com a obtenção do imóvel há uma concretização do registro e com isso fica implementado um zoneamento territorial, a conferência da formação urbana e uma cidade com nova formação com a possibilidade de ir para mais perto do que se idealiza longe do centro já denominado de vias de acesso oneroso.

CAPÍTULO III

RESIDENCIAL PALMARES – CARACTERÍSTICAS

Como foi mencionado no primeiro capítulo: todo cidadão brasileiro têm direito a um lugar adequado para viver. Isto significa que as pessoas têm o direito a uma moradia segura e confortável, localizada em um ambiente saudável que promova a qualidade de vida dos moradores e da comunidade. Com a crescente demanda de famílias interessadas em obter casa própria, muitas parcerias foram fortalecidas com a potencialização dos investimentos do governo e de financiamentos que estenderam suas linhas de crédito à população de baixa renda.

Algumas iniciativas vêm contribuindo para que esse interesse vire realidade. O Ministério das Cidades, em parceria com Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea) e o Plano Diretor Participativo, orienta o governo junto com a participação da sociedade e direciona os recursos principalmente no setor de habitação. Todos esses instrumentos básicos são caracterizados como política de desenvolvimento e ordenamento da expansão urbana. Pelo Estatuto das Cidades os municípios que ultrapassam a 20mil habitantes, que estejam localizados em regiões metropolitanas, em áreas de especial interesse turístico ou de influência de empreendimentos de impacto ambiental de âmbito regional, deviam ter elaborado os seus Planos Diretores até o ano de 2006.

Para caracterizar a idéia de moradia como forma de desenvolvimento em Campo Grande, achamos melhor especificar em torno de um residencial, podendo assim evidenciar as particularidades da moradia no meio urbano dentro das políticas habitacionais. Vamos

tomar como exemplo o Residencial Palmares em Campo Grande. Lembramos que não se trata de pesquisa sobre o residencial, que é citado apenas como referencial de inserção da casa na cidade.

3.1 Aspectos Gerais

O empreendimento executado dentro dos critérios do Programa de arrendamento residencial – PAR, que compreende um Conjunto Habitacional fechado com 125 unidades, localizado na região do Segredo como mostra o mapa. O empreendimento foi desmembrado do Rancho Alegre e posteriormente incorporado ao Bairro Monte Castelo.

Figura 01 – Mapa de Zonemanto digital de Campo Grande – MS



Fonte Prefeitura Municipal de Campo Grande – MS . Imagem digitalizada de CD de divulgação 2004.Campo Grande. Instituto Municipal de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente-PLANURB Perfil Socioeconômico de Campo Grande / Instituto Municipal de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente- PLANURB. 11 ed. rev. Campo Grande, 2004.

Fonte: Imagem digitalizada de CD de divulgação 2004. Campo Grande. Instituto Municipal de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente- PLANURB Perfil Socioeconômico de Campo Grande Instituto Municipal de Planejamento Urbano e de Meio Ambiente PLANURB. 11 ed. rev. Campo Grande, 2004.

O condomínio vem amparado por infra-estrutura de rede de água, rede de esgoto, luz, telefone, terraplenagem/pavimentação, micro drenagem que incidem nos custos de aquisição. A infra-estrutura disponível próximo ao empreendimento e os equipamentos comunitários no entorno podem ser classificados como: água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias sarjetas, águas pluviais, escola, creche, comércio e segurança pública. As unidades construídas são no total de 125 com área útil de 40,93 e custo unitário de R\$ 24.755,90. O valor na região do aluguel gira em torno de 200,00. As casas são divididas em 02 quartos, sala, cozinha, banheiro, circulação e área de serviço.

As unidades são caracterizadas como de alvenaria com telha cerâmica, forro de pinus-verniz com padrão de acabamento baixo, feita em processo construtivo convencional. A característica do terreno é de loteamento na forma retangular, ocupando a área de uma quadra inteira na forma livre de ocupação com plano/semiplano de (0 a 10%) em 70% e aclive/declive (10% a 15%) em 20% acima do greide da rua. O terreno é compreendido num total de 19.446,30 M2, com seguintes aproveitamentos:

Tabela 01 – Área e aproveitamento do Projeto Palmares

Aproveitamento	M2	%
Área dos lotes	13.600,00	69,94
Sistema viário	2.914,53	14,99
Praças/área verde	2.931,77	15,08

Total	19.446,30	100
-------	-----------	-----

Fonte: Agesul/2002

3.2 Especificações e análise da Área

A área escolhida pra execução do projeto foi dividida em Palmares I e II com área total está compreendido em 16.845,86 m². Área total construída coberta é de 2.620,56 m², com taxa de ocupação de 15,56%, em 57 unidades ²⁸. Não houve ocorrência de edificações demolidas, consideramos ocupação em área aberta, em razão de topografia original. A dimensão da área pode ser observada na figura 03 que nos dá uma imagem com vista aérea da região.

Figura 03 - Vista aérea do Condomínio Residencial Palmares



²⁸ Agência Estadual de Gestão e Empreendimentos de MS– AGESUL, 2004.

Fonte: www.earth.google.com/intl/pt/google.com/earth/html (2007)

O custo da área demonstrada na tabela 02 identifica uma valorização em torno de 2.59% em dois anos no terreno de 45,83 m² na mesma região. O preço por m² de 2004 a 2006 beneficiou a região propiciando a aceleração do crescimento da região.

Tabela 02 - Preço por m² do imóvel territorial na região do Projeto Palmares

Terreno/2004		
área	m ²	16.845,86
custo unitário	R\$/m ²	8,50
valor do terreno	R\$	143.189,81
custo médio do terreno	R\$/unid	2.512,10
Terreno/2006		
área	m ²	16.845,86
custo unitário	R\$/m ²	22,00
valor do terreno	R\$	370.608,92
custo médio do terreno	R\$/unid	6.501,91

Fonte: Agesul/2002 (dados primário).
Cálculo do custo (2006) ARM²⁹

A valorização do solo destaca-se como a principal força de ocupação territorial promovendo uma descentralização das várias atividades, entre elas da habitação. As famílias daquela região estabelecem uma relação entre o custo da moradia no centro e a maiores distâncias, em função dos seus rendimentos, ou seja, a compensação da alocação em um bairro mais distante do centro trouxe para essas famílias o acesso a infra-estruturas

²⁹ Dados calculados pela mestranda Adriana da Rosa Mercês.

básicas como água, energia elétrica, acesso pavimentado, esgotamento sanitário, além de serviços públicos essenciais como transporte e coleta de lixo, que são muito mais caras nas regiões centrais.

Os imóveis arrendados permanecem como propriedade do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial, durante todo o período de arrendamento; gerando um comprometimento de todos os atores envolvidos, especialmente os arrendatários, com a sustentabilidade do Programa³⁰. Esse comprometimento consiste na responsabilidade do arrendatário em manter suas obrigações em dia (pagamento das taxas e mensalidades), isso é uma condição para efetivar o seu acesso à moradia.

A realidade atual dos moradores do Residencial Palmares é o contrário de uma situação da moradia que muitas dessas famílias possuíam anteriormente, ou seja, afastadas do centro, porém, com pouca infra-estrutura. Explicando-se a relação na procura pela relação custo da casa, transporte e salário dentre as várias hipóteses das despesas com habitação, foi notado que cada família procura aproveitar o máximo de espaço possível que o projeto oferece dentro da cota do seu rendimento.

Esse tipo de construção está inserida na malha urbana de uso predominantemente familiar com densidade de ocupação habitacional na região considerada como normal, amparada por uma boa parte rede de transporte. Essa característica é como em economias com aceleração de crescimento contribuindo com a desconcentração demográfica dos grandes núcleos urbanos.

Nesse contexto, a importância do planejamento já demonstra resultados positivos na prática, pois com a implantação de sistemas habitacionais desvinculados de estratégias sócio-econômicas provoca uma dinâmica inadequada para atender as necessidades urbanas. O processo da favelização é um exemplo disso. O padrão da apropriação e da valorização imobiliária provoca exclusão por si só e com isso é necessário a intervenção do Estado para provisionar recursos destinados à população carente que necessita de uma moradia, uma espécie de gestão democrática da cidade. Essas são medidas adotadas para evitar e corrigir distorções do crescimento urbano e os seus feitos negativos sobre o meio ambiente.

³⁰ Caixa Econômica Federal, DIDUP/GEPAD, TR PAR – 26 de janeiro de 2004.

Muitas dessas características aqui apontadas puderam ser evidenciadas através da aplicação de questionários dentro do condomínio. Foi entrevistado um grupo de dez pessoas sendo, 03 moradoras e 07 pessoas fora do condomínio – outros moradores e comércio adjacentes. Com base no conteúdo do questionário com perguntas genéricas tanto domiciliar como comercial, foi possível detectar a característica do condomínio e perfil do morador proprietário. Houve participação voluntária e com registros fotográficos da área.

Em torno do Residencial Palmares muitas preocupações ainda incomodam alguns moradores como afirma a dona de Casa moradora do residencial, Cleonice Vieira de Lima: *não há farmácia próximo ao residencial e falta caixa eletrônico de agência bancária. A linha de ônibus existe, mas os moradores estão reevindicando ônibus de linha rápida direto para o centro sem passar pelo terminal rodoviário.* De modo geral o residencial está bem amparado de infra-estrutura com colégio e posto de saúde. A mensalidade fica em torno de R\$ 260,00 incluindo condomínio. Hoje para morar no Palmares o morador tem que arcar com uma despesa de do mínimo R\$ 500,00 e máximo de R\$ 700,00 conforme informação também da moradora Sandra de Araújo Domeni. A variação vai depender do tamanho das famílias.

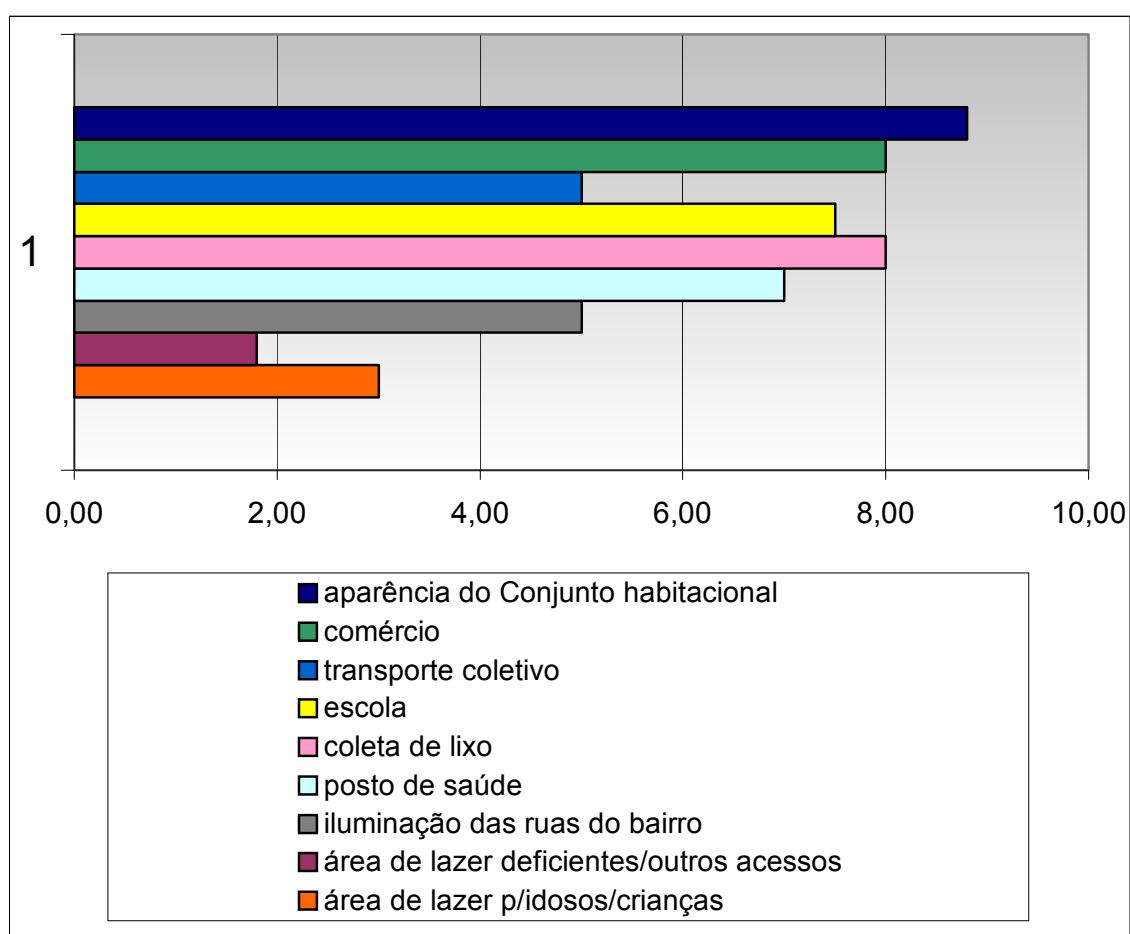
O convívio é de ótima qualidade, as pessoas se relacionam bem dentro e fora do condomínio e o mais importante é que fica localizado próximo do centro e que para o governo repetir um programa do PAR numa área dessas é difícil, pois, os já construídos depois do Palmares são em áreas bem afastadas³¹.

Muitos equipamentos comunitários do local, já haviam sido devidamente instalados na região, não incidindo quaisquer custos no condomínio e a seus moradores, são eles: creche, escola, posto de saúde, posto policial, ônibus, mercados.

Na preferência dos moradores foi identificada através de notas de satisfação com os equipamentos conforme quadro 02:

³¹ Moradora Sandra e Araújo Domeni. Entrevistada em 05/01/2008

Gráfico 02 – Notas da infra-estrutura complementar



Fonte: Dados compostos na planilha de questionário aplicado em 05/01/2008

Atualmente, a questão urbana de Campo Grande enfrenta um campo de concorrência e procura potencializar a sua eficiência, tanto na área de construção civil, como na prestação de serviços públicos. A infra-estrutura pública é vista como altamente custosa e, por isso, se faz cada vez mais necessário o acompanhamento desses projetos

habitacionais por parte dos órgãos de fiscalização que nada mais são que instituições administrativas presentes no espaço urbano. Essas instituições têm suas raízes na própria formação social brasileira e que é decorrente das relações sociais estabelecidas entre os habitantes da cidade, não apenas em nível local e no espaço de moradia, mas fundamentalmente a partir das relações de trabalho.

É inegável, no entanto, que a intervenção do Estado, em termos de habitação de interesse social, possibilita algumas condições para a constituição de uma cidadania real, embora, por via dessa intervenção se reproduza a oposição entre dominantes e dominados de forma mais complexa, compreendendo uma participação subordinada dos dominados e, com isso, evidenciando cada vez mais a participação do setor privado como parceiro e garantidor do sucesso do planejamento urbano.

O Estado tem um papel central na criação dessas condições que sustentam a urbanização tendo como vetor a implantação da residência, estimulando o consumo residencial com de políticas fiscais e monetárias, promovendo um dinamismo da indústria da construção, gerando trabalho e promovendo a ocupação daqueles que esperam uma oportunidade da casa própria.

A defesa externa e a ordem jurídica e institucional, abrangendo as garantias individuais, os direitos civis e políticos e o arcabouço normativo das atividades econômicas, entre outros. Em sua acepção ampliada os bens públicos englobam, além dos anteriores, os bens e serviços que a sociedade define como direitos do cidadão, por exemplo, educação, saúde, infraestrutura, saneamento etc. Entre estes dois extremos há possibilidades de inúmeras definições intermediárias de bens públicos, mais restritas ou abrangentes. (AZEVEDO & ANDRADE, 1997, p.3)

Consideramos que o papel do Estado, em um determinado momento histórico, pode ser compreendido, por um lado, em termos da definição de bens públicos e, por outro, em função da forma de oferta desses bens. Embora a conceito tradicional de bem público o defina como aquele que não pode ser apropriado individualmente, sabemos que em cada situação concreta a maior ou menor amplitude desses bens depende de um pacto social e político.

Quer do ponto de vista político, quer do ponto de vista sócio-econômico e urbano a participação da comunidade representa no projeto de trabalho técnico social- PTTS, uma

relevante importância. Com esse trabalho são colhidos dados que direcionam e sistematizam os projetos que estão sendo elaborados com base nas informações geradas pela população alvo do projeto que é caracterizada pela participação da comunidade diretamente beneficiada. Um projeto de âmbito local acaba por se relacionar em três dimensões: Estado, comunidade e projeto. É uma correlação de forças que evidencia a intervenção forte do Estado predominando, em algumas fases, como: seleção da clientela a ser beneficiada e distribuição dos recursos para os terceirizados contratados na execução do projeto. Embora O projeto PAR seja de característica participativa não abandona os critérios de relação entre a instituição financeira e o setor privado da construção civil, bem como outros setores produtivos. Nesse contexto não há, contudo, a evidência da manipulação do Estado e sim uma tentativa de harmonização entre os projetos do governo e as necessidades da população.

Como uma forma de expressão da política neoliberal, o uso da participação das comunidades nos projetos pode parecer uma transferência de responsabilidades aos mercados, à sociedade. Um dos exemplos são as políticas de descentralização que são defendidas por setores democráticos populares e que acabam favorecendo o controle social dos espaços locais – representam uma tendência da economia em transferir responsabilidades federais aos Estados e Municípios, produzindo uma compensação àqueles que não têm acesso aos serviços privados. Uma espécie de descentralização que não descentraliza os recursos. CARVALHO (1998) entende que a racionalização pode ser causa dessa descentralização que está diretamente ligada ao uso desses recursos. Essa racionalidade tornou-se um fato imposto, uma nova forma de modernização que pretende reduzir o Estado.

A participação popular que se consolidou ao longo dos anos noventa foi a da participação na gestão dos interesses coletivos, ou seja, a sociedade disputando com o estado o espaço na definição das políticas públicas. E por isso se questiona o estado como único gestor da coisa pública³².

Em relação ao conjunto habitacional na sua infra-estrutura o que mais atraiu os moradores foram as vias pavimentadas, e com o processo de urbanização houve uma

³² CARVALHO, M do C. Participação social no Brasil hoje. Polis Papers. São Paulo, n.2 p.9, 1998.

melhora no bairro. Na prestação de serviços (transporte, comércio, escolas) as entrevistas realizadas no local evidenciaram um bom nível de satisfação. A maioria demonstrou uma insatisfação relativa às áreas de lazer mesmo porque na parte interna do condomínio há um local reservado para atividade de lazer, como podemos ver na figura 4. As ruas internas são para tráfego de veículos e o trânsito de pessoas ou de crianças pode se tornar perigoso, contudo, a implantações de normas de condutas³³ evidenciadas em convenção de condomínio que ajudam aos moradores a se adequarem aos espaços internos do condomínio.

De uma forma geral há uma grande satisfação dos usuários em relação ao conjunto habitacional, conforme já relatado anteriormente. Composta em média de três a cinco pessoas por família, as casas são maiores para aquelas famílias que se alojavam em cômodos menores e com números de ocupantes bem maiores em média duas vezes mais.

Acompanhamos através das fotos as melhorias em relação a estrutura e disposição das casas no condomínio.

Figura 4 - Área de lazer interna ao Condomínio Residencial Palmares

³³ Convenção de Condomínio elaborado pela Caixa Econômica Federal. Documento que compõe processo de liberação para ocupação e posse do imóvel.



Foto ARM³⁴ 01/2008

Figura 5 - Fase terminal de entrega da obra do Condomínio.



³⁴ ARM – fotos tiradas pela mestrandia Adriana da Rosa Mercês no Residencial Palmares I.

Foto Engepar³⁵ 04/2005.

Figura 6 - Condomínio com dois anos de ocupação todas as unidades



Foto ARM 01/2008

Figura 07 - Vista frontal da casa do residencial ocupada por morador de média renda.

³⁵ Engepar Engenharia e Participações Ltda. Empresa contratada para execução das Obras do residencial Palmares I e II.



Foto ARM 01/2008

A observação do desenvolvimento local é detectada por migração de famílias ou pessoas interessadas em ocupar regiões de infra-estrutura de qualidade. Esta população seria remanescente de outros bairros que já haviam sido beneficiados com melhorias e que deram condições dessas famílias migrarem para bairros mais próximos ao centro. Lembrando que nessa observação não se trata de famílias que ocuparam casas populares, mas daquelas que se beneficiaram ao redor delas e migraram para outros bairros. Pode ocorrer a hipótese de se criar um círculo vicioso com uma população voltando para o centro ao invés que se habitar a periferia com benefícios de infra-estrutura. Mas na verdade isso é uma forma de remodelar o quadro urbano de forma organizada evitando as favelas. No caso do condomínio Palmares é uma exceção, devido ao fato de estar localizado próximo ao centro da cidade, que nem por isso foge da afirmativa que: onde há casa tem desenvolvimento. Depois da implantação do condomínio o comércio foi significativamente fomentado. Com o incentivo, os comerciantes investiram nos estoques e incremento na fachada dos imóveis.

Figura 08 - Mercado localizado à cinco quadras do condomínio Rua Julia Maksoud. Construído antes da implantação do condomínio.



Foto ARM 01/2008

O mercado Kambaru já existe há pelo menos dez anos como afirma o proprietário Carlos Henrique³⁶ que já comprou de outro comerciante. E afirma que com a vinda do residencial as vendas melhoraram um pouco já que muitos moradores tanto do condomínio como das residências locais possuem carros e optam por procurar os mercados maiores.

Embora tenha sido construído em 2004 o condomínio ainda não havia sido ocupado pelos moradores, mas com o potencial da região e muitos anos morando no Monte Castelo o Sr. Eduardo Lucena³⁷ inaugurou o Mega Box com muitas perspectivas de crescimento e relata que está bem estruturado e com boa clientela.

Figura 09 - Mercado localizado ao lado do condomínio Rua Canaã. Construído em 2004

³⁶ Carlos Henrique, comerciante concedeu entrevista em 01/2008.

³⁷ Eduardo Lucena, comerciante concedeu entrevista em 01/2008.



Foto ARM 01/2008

Isso pode significar um crescimento espontâneo no primeiro momento, a implantação do residencial, foi na verdade, quem trouxe uma população residente com padrão de consumo que propicia o atendimento pela economia local, onde os pequenos mercados puderam ampliar a oferta e se consolidar na região com possibilidade de crescimento já que após a ocupação do residencial a região se caracterizou bem mais populosa.

Uma importante observação desta abordagem é decorrente do fato dela favorecer o quadro interpretativo da importância dos agentes públicos e privados no que se refere à habitação, permitindo-nos entender como certos tipos de família estão localizadas em certos tipos de habitação.

Os diferentes atores que contribuem para o desenvolvimento urbano em torno da moradia podem privilegiar mais os proprietários, os promotores os arrendatários ou ainda os financiadores. Para todas as expectativas criadas em torno dos empreendimentos o objetivo é atender a população, que no caso do residencial Palmares foi mesmo atendida,

porém não tomou característica de “baixa renda”, mas se formou um “mix” de renda em torno das características dos ocupantes desqualificando o programa nas normas e qualificando-o para o atendimento dos que se interessavam em ocupar.

Sob a interpretação marxista, salientamos aspectos importantes que relacionam a moradia com todo o sistema econômico e social em que se observa: a habitação é uma mercadoria, uma fonte geradora de lucro, se torna instrumento para a acumulação e capital, sobretudo do capital industrial ligado à construção civil. E como ela é mercadoria necessita da intervenção de outro capital para que se obtenha o lucro, nesse caso do capital financeiro. E a idéia de que a habitação é um bem de consumo como afirma SPOSITO (1991), é também um veículo utilizado para a reprodução das forças sociais dominantes.

A questão da moradia é essencialmente fruto da sua crise, do aumento da procura que favorecem a manifestação dos aspectos relacionados à moradia citados anteriormente, que uma vez não co-relacionados harmonicamente, gera um colapso de necessidades e interesses gerando conseqüências em todo o sistema econômico. A intervenção do Estado se faz necessária onde essa intervenção vai favorecer as diferentes classes. O maior ou menos predomínio das diversas fracções do capital, vai determinar uma maior ou menor intervenção do Estado no âmbito municipal, estadual ou federal..

Nesse contexto podemos admitir que o Estado é reflexo dos problemas da habitação que se relaciona diretamente com a reprodução das relações sociais. A variação da renda vai ser determinante na ocupação das casas uma vez que predomina a movimentação do capital para a reprodução das forças produtivas e com isso a descaracterização do plano de arrendamento em atender a classe baixa vai migrar para a classe média. A reprodução das forças produtivas se faz, sobretudo, em nível ideológico manifestado na habitação por esse nível, ou seja, ao ser proprietário da sua própria casa tem por efeito reforçar certos comportamentos e atitudes, além de acarretar o endividamento maior, estabelecendo uma aposição de dependência de um emprego estável.

Dentro da questão dos conflitos sociais em torno da habitação já se volta para a relação capital e o trabalho. Contudo, há de considerar os conflitos entre as diversas formas do capital, ou seja, o capital industrial onde convém manter a habitação barata, pagar menos aos operários e obter maior lucro como uma alta taxa de acumulação do capital, e o

setor da construção ou até mesmo o capital financeiro onde o preço mais alto da habitação permite maiores lucros e maiores oportunidades de investimento. Como afirma HARVEY (1993), o crescimento do setor imobiliário coincide com transferência de capital na esfera produtiva.

Essa interpretação compõe uma série de instrumentos de análise que possam ser úteis para a problemática da habitação no território especificamente campo-grandense. Valorizando o papel dos agentes e instituições (públicas e privadas) atuantes no mercado que acaba desenvolvendo um conceito de desenvolvimento pautado na moradia, um instrumento para ser incorporado ao processo de produção e consumo da habitação.

Em relação aos parques residenciais já existem que influenciam os processos atuais é importante notar como a habitação é produzida onde permeia a produção e a utilização final do produto e com seu custo elevado tornando o processo extremamente sensível à gestão financeira e de acesso social. Assim sendo as escolhas e métodos das formas de desenvolvimento ou mesmo os projetos são independentes do modo como a comercialização final se processa. O capitalismo é impecável na sua conduta e determina as ações do produto final. A ideologia configura a mais forte parte realizável dos Planejamentos Habitacionais, contudo, a tendência será fruto do processo de produção.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atualmente a questão urbana de Campo Grande enfrenta um campo de concorrência e procura potencializar a sua eficiência tanto na área de construção civil como na prestação de serviços públicos. A infra-estrutura pública é vista como altamente custosa e, por isso, se faz cada vez mais necessário o acompanhamento, por parte dos órgãos de fiscalização, dos projetos habitacionais que envolvam recursos ou financiamentos públicos. Em muitos casos eles são instituições administrativas presentes no espaço urbano que têm suas raízes na própria formação social brasileira e que é decorrente das relações sociais estabelecidas entre os habitantes da cidade, não apenas em nível local e no espaço de moradia, mas fundamentalmente a partir das relações de trabalho.

Mesmo com a intervenção do Estado ainda ocorrem a exclusão e a segregação sócio espacial da cidade. A política habitacional foi importante no processo de expansão do espaço urbano de Campo Grande, no início do ano 2000, que teve reflexos ainda hoje constatados.

Observando a localização do conjunto habitacional Residencial Palmares, podemos fazer algumas inferências importantes e significativas. Ele foi construído em uma área não muito afastada do centro da cidade, o que possibilitou um desenvolvimento urbano na região, de forma mais rápida caso fosse construído em alguma outra região periférica.

Desse modo outros conjuntos habitacionais que, depois dele, foram construídos em áreas periféricas, contribuíram para aumentar o perímetro urbano, com a incorporação de novos terrenos, que ficaram “disponíveis” para o mercado de terras.

Assim, com a construção de novos conjuntos habitacionais, expandiu-se a infra-estrutura urbana, como: telefonia, coleta de lixo, água e luz. Com isso o Estado financiou toda a infra-estrutura dos novos espaços urbanos construídos, que passaram a se constituir em áreas mais valorizadas.

É inegável, no entanto, que a intervenção do Estado, em termos de habitação de interesse social, possibilite algumas condições para a constituição de uma cidadania real, embora, com isso, se reproduza a oposição entre dominantes e dominados de forma mais complexa, compreendendo uma participação subordinada dos dominados e evidenciando cada vez mais a participação do setor privado como parceiro e garantidor do sucesso do planejamento urbano.

Observa-se que o processo de urbanização é mais acelerado que as práticas do Estado. Isso se deve ao fato da cidade ter uma população crescente e que a sua maior parte esteja em fase produtiva, almejando recursos para obter moradia ou formando família que necessita de um lar.

Em virtude dessa situação sócio-econômica, a população da cidade passou a vivenciar certo dinamismo econômico, configurando-a com novos bairros e novas vias de acesso. Nessa fase, profundas mudanças ocorreram na sociedade como um todo e, de modo especial, na estrutura produtiva, que passou a ser guiada pela indústria da construção, embora sob uma forte intervenção estatal, principalmente no que se refere aos setores estratégicos da sociedade.

O setor produtivo da cidade deve possuir o tamanho e a força adequados para responder aos sinais do mercado, mesmo por que o interesse social é de todos, uma vez que, parte dessa produção é transferida para o setor privado. Nesse contexto fica evidenciado que os recursos disponíveis nos setores não atendidos pelo mercado passam a gerar os próprios recursos, ou seja, onde houver moradia haverá desenvolvimento. Um novo foco que desenha a cidade e reintegra as forças produtivas através do empreendedorismo e dos projetos estratégicos.

BIBLIOGRAFIA

ABREU, S. **Planejamento governamental: a Sudeco no espaço mato-grossense - contexto, propósitos e contradições**. São Paulo: USP/FFLCH, Tese (Doutorado), 2001.

AFONSO, C. A. & SOUZA, H. **O estado e o desenvolvimento capitalista no Brasil**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1977.

AGEHAB. Disponível em: www.agehab.gov.br Acesso em: 22 de janeiro de 2006.

_____. Disponível em: www.agehab.gov.br Acesso em: 14 de fevereiro 2007.

AGLIETA, M. "Concentración y centralización del capital" In: _____. **Regulación y crisis del capitalismo. La experiencia de los Estados Unidos**. 3.ed. México: Siglo Veintiuno, 1986.

ANDRADE, M. C. **Espaço, polarização e desenvolvimento**. São Paulo: Grijalbo, 1977a.

AOQUI, C. **Velhas fórmulas atraem 'abonado'**. Folha de São Paulo, São Paulo, 3 fev. 2002.

AZEVEDO, S. **A política habitacional para as classes de baixa renda**. Dissertação (Mestrado), IUPERJ, Rio de Janeiro, 1975.

AZEVEDO, Sérgio de e MELO, Marcus André. "Mudanças Institucionais e Reforma Tributária", **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, Vol. 12 Nº 35 Outubro 1997.

BECKER, B. K. & EGLER, C. A. G. **Brasil: uma nova potência regional na economia mundo**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1993.

BENJAMIN, C. et al. **A opção brasileira**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1998.

BERTRAN, P. **Uma introdução à história econômica do Centro-Oeste do Brasil**. Brasília: Codeplan, 1988.

BIELSCHOWSKY, R. **Pensamento econômico brasileiro**. Rio de Janeiro: Contraponto, 1986.

BRASIL. Ministério do Interior. **Plano de ação do governo para a região Centro-Oeste período 1980/1985**. Brasília: Sudeco, s.d.

_____. Presidência da República. **III Plano Nacional de Desenvolvimento 1980/85**. Brasília, março 1985.

_____. Presidência da República. **Brasil em Ação: investimentos para o desenvolvimento** Brasília, 1996.

_____. República Federativa do. **I PND da Nova República – 1986/1989**. Brasília: Secretaria de Planejamento da Presidência da República, junho 1986.

BRAVERMAN, H. **Trabalho e capital monopolista: a degradação do trabalho no século XX**. 3.ed. Trad. Nathanael C. Caixeiro. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.

BUARQUE, C. **O colapso da modernidade brasileira e uma proposta alternativa**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1991.

CAMPO GRANDE AGEHAB – Agência de habitação do MS. www.ageab.ms.gov.com.br

_____. Caixa Econômica Federal. Disponível em: www.caixa.gov.br

_____. Agência de Empreendimentos de Mato Grosso do Sul – AGESUL.

_____. Instituto municipal de planejamento urbano - PLANURB. **Perfil econômico de Campo Grande-MS**. Campo Grande-MS, 13ª. Ed. revista junho 2006.

_____. Prefeitura Municipal de. Disponível em: www.pmcg.ms.gov.br

_____. **Perfil econômico de Campo Grande-MS**. Campo Grande-MS, 13ª. Ed. revista junho 1988.

CANO, W. **Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil (1930--1995)**. Campinas: Ed. Unicamp, 1998.

CARVALHO, M do C. **Participação social no Brasil hoje**. São Paulo, n.2. Polis Papers. 1998.

CARVALHO, P. F. **O planejamento na instância política da luta de classes - Análise do plano para a metrópole recifense**. Rio Claro: UNESP, Tese (Doutorado), 1992.

CASTORIADIS, C. "Reflexões sobre o "desenvolvimento" e a "racionalidade" In: **As encruzilhadas do labirinto/2 - os domínios do homem**. Trad. José O. A. Marques. São Paulo: Paz e Terra, 1987.

CASTRO, C. M. P. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1999.

COSTA, J. G. **Planejamento governamental: a experiência brasileira.** Rio de Janeiro: FGV, 1971.

EBNER, I. **A cidade e seus Vazios.** Ed.UFMS, Campo Grande/MS 1999. Cap. II e III. **Eixos nacionais de integração e desenvolvimento - visão de Mato Grosso do Sul.** Campo Grande, 1999.

GONÇALVES, R. **Globalização e desnacionalização.** São Paulo: Paz e Terra, 1999.

GONZÁLEZ, A. H. **Las sociedades cooperativas catalanas de vivienda.** Barcelona, 2001.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna.** São Paulo: Edições Loyola, 1993 – Parte I Capítulo 5. Parte II – capítulo 7 e 10.

_____. **A Justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

IANNI, O. **Estado e capitalismo.** 2. ed. São Paulo : Brasiliense, 1989.

_____. **Estado e planejamento econômico no Brasil.** 5ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991.

LEFEBVRE, H. "As condições sociais da industrialização" Trad. Andrade, M. M. In: Gurvitch, G. (org.). **Industrialisation et technocratie.** Paris: Armand Colin, 1949.

_____, H. "A ilusão urbanística" In: ____ **A revolução urbana.** Trad. Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

_____, H. **Espaço e Política.** 1976.

MANTEGA, G. **Economia política brasileira.** 4. ed. São Paulo: Polis, 1987.

MARANGONI, A. M. M. C. **Estado planejador e as transformações no espaço brasileiro.** São Paulo: USP, Tese (Doutorado), 1982.

MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo, Ed. Alfa-omega. Coleção Urbanismo, 1982

MARTINS, L. **Estado capitalista e burocracia no Brasil pós-64**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.

MATHIAS, G. & SALAMA, P. **O estado super desenvolvido**. São Paulo: Brasiliense, 1983.

MATO GROSSO DO SUL. Estado de. **O impacto dos programas federais em Mato Grosso**. Cuiabá: Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral, 1973.

_____. Secretaria de Planejamento e de Ciência e Tecnologia.

_____. Estado de. **A organização administrativa de Mato Grosso do Sul e o sistema estadual de planejamento**. Campo Grande: Secretaria de Planejamento, e Coordenação Geral, 1979.

_____. Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral. **O Centro-Oeste e a retomada do desenvolvimento nacional: proposições de Mato Grosso do Sul ao I PND/NR da Nova República**. Campo Grande, 1985.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Balanço nacional do setor habitacional – política nacional de habitação**. Brasília: Secretaria Nacional de habitação. Seminário Internacional: Housing Finance and House Subsidies: International Experiences and the Brazil Housing Reform (www.cidades.gov.br). Site consultado em 2006.

OLIVEIRA NETO, Antônio Firmino. **A rua, o feitiço da mercadoria e a produção da cidade**. Revista Geografia. Campo Grande-MS, p.1-56 Julho/dezembro 2001.

_____. **A rua e a cidade. Campo Grande e a 14 de julho**. Campo Grande-MS. Ed.UFMS, 2006.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da Cidade; para compreender...** Rio de Janeiro: 64p.CDD 15 ed. IBAM/DUMA, 2001

RECH, D. **Cooperativas: uma alternativa de organização popular**. Rio de Janeiro: DP&A: FASE, 2000.

RODRIGUES, Adilma de Jesus. Mudanças locacionais dos empreendimentos comerciais em Salvador-BA e o processo de desconcentração funcional intraurbana. Agora: **Revista de História e Geografia**, Santa Cruz do Sul, v.10, n. 1/2, p. 169-182, jan./dez. 2004.

SANTOS & SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século** Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, Milton. **Economia espacial: críticas e alternativas**. São Paulo: Hucitec, 1979.

_____, B.de S. **A crítica da razão indolente, contra o desperdício da experiência**. São Paulo; Cortez, 2001.

_____. **A Natureza do Espaço**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Editora Hucitec, 1993.

SAULE, Nelson. **Relatório Nacional: Direito à Moradia. Projetos Nacionais DHES. Voluntários das Nações Unidas UNDP**. 2001.

SCHOR, Tatiana. A apropriação do espaço e a lógica do automóvel. In: DAMIANI, Amélia Luisa et al. **O espaço no fim do século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999.

SILVA, A. A. **Políticas sociais e cooperativas habitacionais**. São Paulo: Cortez, 1992.

SOLA, L. **Idéias econômicas, decisões políticas**. São Paulo: Edusp/Fapesp, 1998.

SOUZA, Adauto O. “Propósitos e características da política industrial do governo Fernando Henrique Cardoso” In: Moretti, E.C. & Calixto, M.J. (orgs.). **Geografia e produção regional: sociedade e ambiente**. Campo Grande: Ed. UFMS.

_____, Adauto O. “Intervenção estatal, pólos e distritos industriais: o caso de Mato Grosso do Sul” In: **Revista de Geografia**. Dourados: AGB, 1998.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização. Repensando Geografia**. 4ª. edição. São Paulo-SP, 1991. Ed. Contexto.

Anexo A – Imagem do residencial Palmares vista aérea via satélite



Fonte: www.earth.google.com/intl/pt/google.com/earth/html (2007).

Anexo B – Malha viária interna, casas alinhadas do Residencial.



Foto - ARM 01/2008