

Análises das ações da COHAB e BNH no espaço urbano de Santa Maria: O caso da COHAB Tancredo Neves

**Analysis of COHAB and BNH urban spaces actions in the city of Santa Maria:
the case of COHAB Tancredo Neves**

Graziela Rossatto Rubin
Mestre em Geografia
Universidade Federal de Santa Maria
grazirrubin@gmail.com

Resumo

A problemática habitacional é fruto da urbanização acelerada e da falta de infraestrutura adequada para suportar o crescente aumento populacional. No Brasil, a tentativa de atenuar os problemas urbanos, em específico o habitacional, gerou muitas ideias e ações, tanto no setor público quanto no setor privado. Porém, o problema persiste e as ações realizadas, principalmente, pelos governos não têm sido suficientes para que a população de baixa renda tenha condições de moradia e infraestrutura adequadas. O presente trabalho abordará a problemática habitacional no espaço urbano do município de Santa Maria. Assim, serão abordadas algumas ações que tiveram como intenção amenizar esse problema, como ocorreu, entre as décadas de 1960 e 1980, com a implementação dos conjuntos habitacionais da Companhia de Habitação do Rio Grande do Sul (COHAB - RS) no município. O trabalho apresentará a conformação e implantação da COHAB Tancredo Neves, localizada na porção oeste da cidade de Santa Maria. Esse conjunto habitacional foi o maior empreendimento realizado na cidade pela COHAB, juntamente com o Banco Nacional de Habitação (BNH), órgão financiador. O principal objetivo proposto para o trabalho é mostrar os resultados da análise do processo de produção habitacional implementada pelo BNH e COHAB em Santa Maria. Além disso, identificará qual é a população residente na COHAB Tancredo Neves atualmente, qual a sua satisfação com o local, renda e a qualidade dos serviços públicos e comunitários, considerando sua centralidade e acessibilidade.

Palavras-chave: Problema habitacional; COHAB; BNH.

Abstract

The housing problem is the result to accelerate urbanization and the deficiency to a adequate infrastructure to support the increase population. In Brasil, the attempt to attenuate the urban problems, in specific the housing, generated a lot of ideas and actions, both in public and the private sector. But, the problem continue and the realized actions, mainly, to the governs don't be sufficient to the poor population have housing conditions and adequate infrastructure. This article will treat the housing problem in urban space to Santa Maria. So, will be discusses some actions to had intention to assuage this problem, like occured, between 1960 and 1980 years, with the implementation to housing to Housing Company of Rio Grande do Sul (COHAB – RS) in the city. The paper will submit the conformation and implementation to COHAB Tancredo Neves, located in western portion to city of Santa Maria. This housing was the bigger enterprise realized in the city to the COHAB, with the National Bank of Housing (BNH), the financier. The main goal for the work is show the results to analisys to housing prodution process implemented to BNH and COHAB in Santa Maria. Furthermore, will identify what is the resident population in COHAB Tancredo Neves today, what is the satisfaction with the place, lace and the quality to public and community services, considering your centrality and acessibility.

Keywords: Housing problem; COHAB; BNH.

1. INTRODUÇÃO

É visível o fenômeno de urbanização existente no mundo, principalmente nos países em desenvolvimento, no qual se percebe a tendência de concentração em centros urbanos, associada à formação de extensas periferias e ao crescimento populacional (KRAFTA; POLIDORI, 2003).

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

Para Santos (1988), “a questão do desenvolvimento urbano e da pobreza ou, ainda melhor, do empobrecimento são intimamente relacionados”.

Chaffun (1997) enfatiza que:

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

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

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

Neste sentido, Santos (1989) destaca que a situação das favelas é periférica e a tendência geral é para o

afastamento, cada vez maior, das favelas para longe do centro da aglomeração, à medida que a área urbana se expande.

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

Nesta linha de raciocínio Maricato (1997) destaca que,

O direito à moradia e à cidade exigem a superação de duas heranças do Brasil arcaico, que estão sedimentadas nos procedimentos estatais: a concentração dos investimentos públicos seguindo a lógica de valorização imobiliária e a legislação urbanística (propriedade fundiária e imobiliária, parcelamento, zoneamento, código de obras etc.), que se pretende moderna, mas que tem o efeito de contribuir com a escassez de moradias e o atraso tecnológico na construção civil (MARICATO, 1997, p.39).

Ainda se percebe que os investimentos realizados no país não têm como único interesse resolver os problemas existentes nas cidades, as ações existentes tentam privilegiar, em função de interesses, uma minoria. Mas, não se pode negar que existem ações implantadas pelo Governo Federal e pelos municípios para tentar amenizar os problemas urbanos.

2. OBJETIVO

O principal objetivo proposto para o trabalho é mostrar os resultados da análise do processo de produção habitacional implementada pelo BNH e COHAB em Santa Maria. Além disso, identificará qual é a população residente na COHAB Tancredo Neves atualmente, qual a sua satisfação com o local, renda e a qualidade dos serviços públicos e comunitários, considerando sua centralidade e acessibilidade.

3. JUSTIFICATIVA

Existem tentativas de amenizar os problemas gerados pela expansão urbana da cidade de Santa

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

O município de Santa Maria localiza-se na região central do estado do Rio Grande do Sul. Possui uma população de aproximadamente 260 mil habitantes fixos e cerca de 30 mil habitantes flutuantes (estudantes, militares, servidores públicos), segundo IBGE 2011.

O município possui grande atração populacional devido a sua estrutura de prestação de serviços, como educação e saúde. Esse alto índice de urbanização e a facilidade de atrair a população agravam seus problemas já existentes, tais como a falta de habitações adequadas, o problema da mobilidade urbana, o aumento constante do valor dos imóveis.

O presente trabalho trará contribuições ao município de Santa Maria, na medida em que o crescimento urbano é um fenômeno existente e cada vez mais presente. A questão habitacional é encarada como um dos maiores problemas gerados pela expansão urbana e influencia o surgimento de outros problemas como a falta de saneamento, a deficiência do sistema de transportes, o desemprego e a marginalização.

4. MÉTODO

Para a interpretação e compreensão do processo de produção habitacional produzida na COHAB Tancredo Neves em Santa Maria - RS foram

realizadas duas etapas principais: resgate histórico e bibliográfico e trabalho de campo com a realização de entrevistas.

Num primeiro momento, foi elaborado um referencial teórico para melhor entendimento da realidade. O levantamento bibliográfico aprofundou a temática habitacional e ampliou os conhecimentos referentes ao processo de urbanização e problemática habitacional e suas consequências para as cidades.

O trabalho trata especificamente, da atuação do BNH juntamente com as COHABs e o município de Santa Maria, representado pela COHAB Tancredo Neves.

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

Para identificar a eficácia da produção habitacional realizada pela COHAB, especificamente na COHAB Tancredo Neves, foram analisadas as plantas e estudos da época de implantação da mesma. O principal método de investigação da realidade da COHAB foi a realização de entrevistas na população residente, visando compreender profundamente os resultados dessa implantação. As entrevistas foram realizadas com base em um questionário, que contém questões relativas à situação da moradia, dados socioeconômicos, a existência e eficiência de serviços públicos (escola, creche, posto de saúde) e de infraestrutura urbana (abastecimento de água, coleta de esgoto, recolhimento de lixo). As entrevistas fizeram parte da pesquisa de campo, que tiveram por principal objetivo o levantamento de dados qualitativos e quantitativos da população residente na COHAB.

5. RESULTADOS

5.1 Referencial Teórico

Durante o Governo Militar (1964 - 1985), Santa Maria foi beneficiada por grandes investimentos em

habitação junto à COHAB-RS e o BNH, onde foram construídos quatro conjuntos habitacionais. Na Vila Kennedy, durante os anos de 1966/1967, um conjunto com aproximadamente 200 habitações; a Santa Marta, no ano de 1979, com aproximadamente 900 habitações; a Fernando

Ferrari, no ano de 1982, com aproximadamente 400 habitações e a COHAB Tancredo Neves, o maior dos empreendimentos, com 3184 habitações, objeto deste estudo. Na figura 1 estão destacadas as áreas onde foram implantados os conjuntos habitacionais financiados pelo BNH no município de Santa Maria.

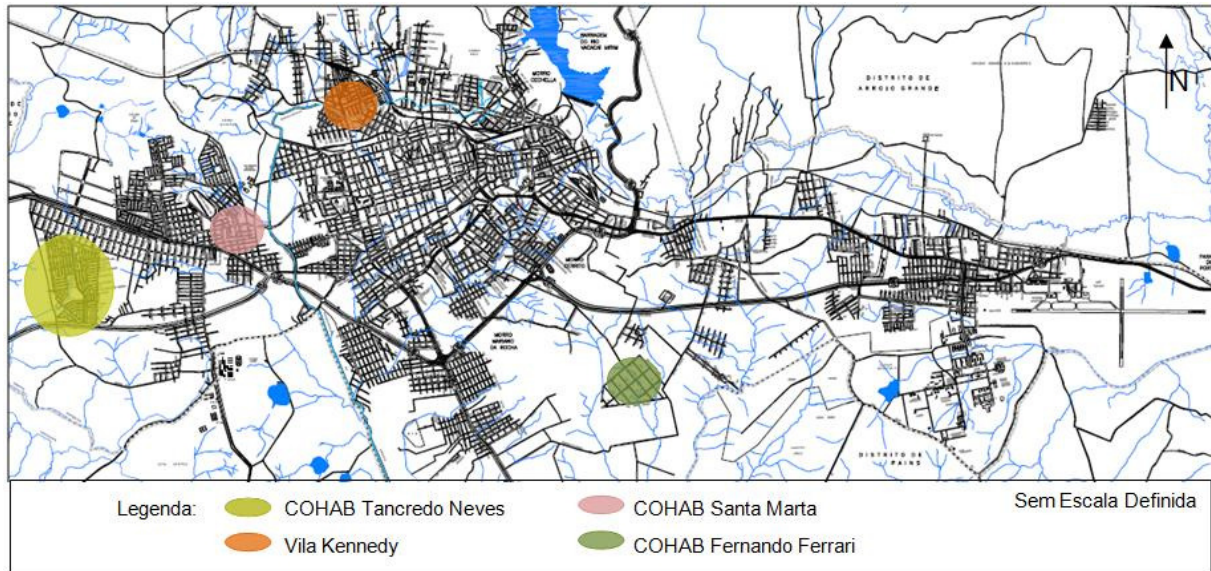


Figura 1 – Mapa da cidade de Santa Maria localizando as obras realizadas pelo BNH.

Fonte: PDDUA, adaptado pela autora.

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

A área onde foi implantado o Conjunto Habitacional Tancredo Neves era uma propriedade rural, desapropriada com indenização do BNH para a construção do conjunto. A área era constituída por campos, sem a presença de arborização de grande porte e onde a ocupação urbana era pequena.

O Núcleo Habitacional foi construído pela Taba S.A., empresa de engenharia, com sede em Curitiba. As obras iniciaram em 1982 seguindo as legislações Federal e Municipal de zoneamento e parcelamento do solo e, em 1986 as habitações começaram a ser distribuídas às famílias selecionadas.

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

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

Quadro 1 – Tipologia e número das unidades habitacionais da COHAB Tancredo Neves.

Fonte: Arquivo Prefeitura Municipal de Santa Maria.

O Bairro Tancredo Neves (Figura 2) possui, atualmente, uma grande independência com relação ao restante da cidade, pois possui diversos serviços que conseguem suprir a necessidade dos moradores locais e até de bairros próximos.

Quando se percorre o bairro, percebe-se um comércio forte, predominantemente na avenida principal, a Avenida Paulo Lauda, além disso há uma boa distribuição de serviços como escolas, bancos, posto de saúde, ginásio de esportes, áreas verdes.



Figura 2 – Cohab Tancredo Neves – Ano de 2008.

Fonte: Marchiori, Machado, Noal Filho, 2008.

A partir da realização das entrevistas na COHAB Tancredo Neves, da análise dos mapas da época de sua implantação e da atual instalação dos equipamentos urbanos, foi elaborado um mapa com os raios de abrangência dos equipamentos públicos. A delimitação dos raios foi baseada na obra de Moretti (1997), que estabelece raios de abrangência considerados ideias para um bom atendimento dos

serviços à população. Esses raios (Quadro 2) são dados a partir de uma área plana, não considerando barreiras eventuais que possam existir no percurso até os referidos equipamentos.

No mapa, representado pela figura 3, visualizam-se os equipamentos urbanos existentes na área, que são duas escolas estaduais, uma escola de ensino infantil municipal (creche) e uma unidade de saúde.

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

Quadro 2 – Raios de Abrangência dos equipamentos urbanos básicos de saúde e educação.
Fonte: Moretti, 1997.

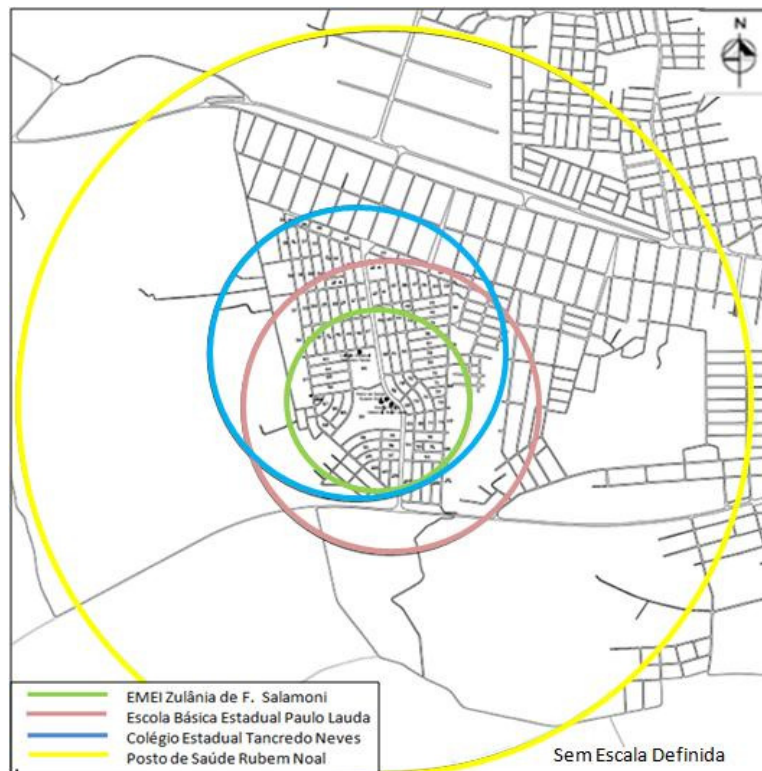


Figura 3 – Mapa da COHAB Tancredo Neves com os raios de abrangência dos equipamentos públicos.
Fonte: PDDUA, adaptado pela autora.

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

relevantes para avaliar a eficácia desses equipamentos.

5.2 Análise das entrevistas

Após a realização das entrevistas, com base nos questionários, foram obtidos valores, que trouxeram resultados para a pesquisa. Esses resultados foram analisados e estão apresentados a seguir.

A população residente na COHAB desde sua implantação, em 1986, corresponde a 42% da população entrevistada. Dentre essa população, a maioria dela já realizou reforma nas casas, para uma

ampliação que beneficiasse maior espaço e conforto aos moradores. Porém, para a ampliação das casas é necessário Licença da Secretaria de Obras da Prefeitura, segundo memorial descritivo do projeto original da COHAB.

Nas entrevistas realizadas, grande parte das moradias possui um número pequeno de moradores, entre 2 a 4 pessoas por habitação. Também se constatou que em boa parte das habitações, os responsáveis pela renda da casa são aposentados, autônomos e empregados com carteira assinada. Nas entrevistadas, observou-se que a renda média familiar é de 2 a 4 salários mínimos, considerando o salário mínimo de R\$622,00.

Como foi encontrado um número grande de aposentados na COHAB, e uma população expressiva que reside há bastante tempo no local, foi realizada essa relação e, encontrou-se 60% dos entrevistados na condição de aposentado e morador do local desde a implantação da COHAB. Também se constatou que a renda familiar desses aposentados, em média, é de 2 a 4 salários mínimos.

Além da relação entre os aposentados e sua renda média familiar, foram analisadas as rendas dos autônomos e dos empregados com carteira assinada, que prevalecem entre as principais ocupações dos responsáveis das habitações. A renda média familiar tanto dos autônomos como dos empregados com carteira assinada é, na sua grande maioria, de 2 a 4 salários mínimos. Com esses dados percebe-se que a população residente no bairro possui uma renda razoável, podendo, dessa maneira, arcar com as despesas relacionadas à infraestrutura existente no local.

Outras questões tratadas nas entrevistas estão ligadas à ocupação dos equipamentos públicos e entidades utilizadas na COHAB e à qualidade desses serviços. A população entrevistada que ocupa escola é de 67%, creche é 5%, posto de saúde é 74%, igreja 36%, Associação de Moradores 8%, parques ou praças 12%. Uma boa parcela dos entrevistados considera os serviços fornecidos existentes na COHAB de boa qualidade.

O meio de transporte utilizado pela população também foi questão abordada nas entrevistas,

sendo que 85% da população utiliza o transporte público e a grande maioria o considera de boa ou ótima qualidade. Além do transporte público, o carro também é meio de transporte de 32% dos entrevistados.

Conforme relatos dos moradores, o transporte público da COHAB é considerado um dos melhores da cidade, pois as linhas de ônibus têm uma boa disponibilidade de horários, porém, em horários “de pico”, os ônibus encontram-se muito cheios. As linhas de ônibus que existem levam a população até o centro, universidade e bairros próximos, facilitando o acesso da população a toda a cidade.

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

Buscou-se saber o que os moradores acham do local objeto desse estudo. Assim, registrou-se que a grande maioria está satisfeita com o bairro onde reside, não pensa em mudar-se para outros lugares. Muitos moradores consideram que não têm a necessidade de sair do bairro para fazer comprar, ocupar serviços públicos e privados, pois encontram todos os serviços necessários no local onde residem.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a realização das entrevistas, da tabulação dos dados e da pesquisa realizada no bairro percebeu-se que os moradores encontram-se bastante satisfeitos com o local. Os primeiros investimentos no local foram realizados pelo Governo do Estado, mas o município tem investido bastante no bairro, como a implantação de infraestrutura urbana, como o asfaltamento de ruas, melhoria nos locais de lazer, melhorias na escola e na unidade de saúde, que conforme relatos dos moradores e funcionários, tem melhorado bastante e acaba por receber moradores de bairros vizinhos pela qualidade de atendimento e do número de pessoas atendidas.

Referências Bibliográficas

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

MARCHIORI, J. N. C.; MACHADO, P. F. dos S.; NOAL FILHO, V. A. **Do céu de Santa Maria.** Santa Maria: Prefeitura Municipal de Santa Maria, 2008.

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

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

POLIDORI, M.; KRAFTA, R. **Crescimento Urbano – Fragmentação e Sustentabilidade.** Anais X Encontro Nacional da ANPUR. Belo Horizonte: ANPUR, 2003

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado.** São Paulo: HUCITEC, 1988.

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

Site Oficial da Prefeitura Municipal de Santa Maria. Disponível em <<http://www.santamaria.rs.gov.br>>. Acesso em 10 maio 2012.

Site Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Disponível em <<http://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em 20 out. 2012.

PDDUA 2006 Santa Maria – **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santa Maria.** Disponível em: <www.santamaria.rs.gov.br>. Acesso em 10 maio 2012.