

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO SÓCIO ECONÔMICO  
DEPARTAMENTO DE SERVIÇO SOCIAL

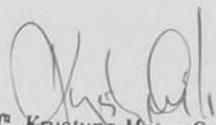
PARQUE RESIDENCIAL MADRI: A CONQUISTA DO DIREITO À  
HABITAÇÃO E O PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO  
COMUNITÁRIA

JOSIANE CRISTINE DE SOUZA

FLORIANÓPOLIS – SC

2002

*Defendido em:  
26/04/02*



Prof.<sup>a</sup> Krystyna Matys Costa  
Chefe do Depto. de Serviço Social  
CSE/UFSC

**JOSIANE CRISTINE DE SOUZA**

**PARQUE RESIDENCIAL MADRI: A CONQUISTA DO DIREITO À  
HABITAÇÃO E O PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO  
COMUNITÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina para obtenção do Grau de Bacharel em Serviço Social, sob a orientação da Prof. Dra. Teresa Kleba Lisboa.

**FLORIANÓPOLIS – SC**

**2002**

**JOSIANE CRISTINE DE SOUZA**

**PARQUE RESIDENCIAL MADRI: A CONQUISTA DO DIREITO À  
HABITAÇÃO E O PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO COMUNITÁRIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina para obtenção do Grau de Bacharel em Serviço Social, sob a orientação da Prof. Dra. Teresa Kleba Lisboa.

**Banca Examinadora**

**Dra. Teresa Kleba Lisboa  
Coordenadora da Banca**

**Assistente Social Rita de Cássia Faversani Furtado  
Assistente Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Assistente Social Valbia Campos Pereira  
Assistente Social da Secretaria Extraordinária para o  
Desenvolvimento Urbano de São José**

“O Serviço Social é uma profissão que tem características singulares. Ela não atua sobre uma única necessidade humana (tal como o dentista, o médico, o pedagogo...) nem tampouco se destina a todos os homens de uma sociedade sem distinção de renda ou classe. Sua especificidade está no fato de atuar sobre todas as necessidades humanas de uma dada classe social, ou seja, aquela formada pelos grupos subalternizados, pauperizados ou excluídos dos bens, serviços e riquezas dessa mesma sociedade. É por isso que os profissionais de Serviço Social atuam, basicamente, na trama das relações de conquista e apropriação de serviços e poder pela população excluída e dominada.”

Netto & Falcão

## AGRADECIMENTOS

A Deus que se fez presente em todos os momentos de minha vida.

A minha mãe, que apesar da distância sempre esteve torcendo por mim. A minha eterna gratidão por todo seu amor.

A meu pai (in memoriam) pelo exemplo de vida.

A minha irmã Bia, que apesar do seu gênio difícil e durão, mora dentro do meu coração. Adoro você!

A minha irmã Kátia, que muitas vezes parti vendo as lágrimas rolarem por seu rosto. Obrigada por sua doçura, meiguice e amor expressos constantemente.

A todos familiares pelo incentivo na realização desta caminhada.

Aos companheiros de apartamento por todos os momentos que dividimos ao longo dos anos.

A amiga Ana Paula, companheira de muitas horas, cujo apoio, compreensão e amizade foram fundamentais em todos os momentos deste trabalho. Muito obrigada!

A amiga Patrícia, que durante esses quatro anos de curso sempre esteve ao meu lado com uma palavra amiga. Sou profundamente agradecida por todos os momentos dedicados e que sem dúvida fortaleceram nossa amizade.

A amiga Patrícia Diemer, que mesmo distante em alguns momentos, se revelou ser uma pessoa amiga e solidária.

A equipe da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda pela oportunidade e por todas as experiências vividas, dizendo aqui que acredito e admiro o trabalho que vem sendo realizado por esta organização.

As Assistentes Sociais Vilma e Rita, pelo incentivo e contribuição na formação acadêmica e profissional.

Ao amigo Elvys pela atenção e cooperação em muitos momentos deste trabalho. Obrigada!

Ao amigo Jorginho pelos momentos de apoio. Valeu!

A orientadora, Prof. Teresa Kleba Lisboa cujas sugestões e atenção foram de grande importância na realização deste trabalho.

A todos que de uma forma ou outra contribuíram e estiveram presentes na elaboração deste trabalho.

## SUMÁRIO

LISTA DE FOTOS .....	9
LISTA DE FIGURAS .....	10
INTRODUÇÃO .....	11
CAPÍTULO I	
1 HABITAÇÃO .....	14
1.1A habitação como uma necessidade humana .....	14
1.2A habitação como um direito .....	16
CAPÍTULO II	
2 JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: UM BREVE HISTÓRICO .....	30
2.1 Parque Residencial Madri .....	31
2.2 Perfil Parcial dos Moradores do Parque Residencial Madri .....	38
CAPÍTULO III	
3 O PAPEL DO SERVIÇO SOCIAL NA CONSTRUÇÃO DA COMUNIDADE MADRI .....	49
3.1 O Serviço Social como um mediador das relações sociais .....	50
3.2 Projeto de Intervenção Comunitária .....	51
3.3 Reunião Comunitária .....	58
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	62
FONTES BIBLIOGRÁFICAS .....	65

ANEXOS .....68

## LISTA DE FOTOS

Foto 1 – maquete do empreendimento .....	31
Foto 2 – ruas condominiais .....	32
Foto 3 – casa de madeira .....	35
Foto 4 - casa de alvenaria .....	35
Foto 5 – construção comercial (bar e lanchonete) .....	37
Foto 6 – construção comercial (mini mercado) .....	37

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Composição Dos Titulares .....	39
Figura 2 – Faixa Etária Dos Titulares .....	40
Figura 3 – Situação Civil Dos Titulares .....	41
Figura 4 – Renda Familiar .....	42
Figura 5 – Profissões .....	43
Figura 6 – Nível De Instrução .....	45
Figura 7 – Número De Filhos .....	46
Figura 8 – Característica Das Construções .....	48

## INTRODUÇÃO

O trabalho aqui apresentado é resultado da construção teórica e da experiência prática de intervenção junto ao Setor de Recursos Humanos da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A crise habitacional no Brasil de hoje é crescente, e decorrente principalmente da defasagem salarial que atravessa a grande maioria da população trabalhadora. Geralmente, os salários dos trabalhadores não conseguem suprir as suas necessidades familiares.

A área habitacional na região metropolitana da grande Florianópolis encontra-se bastante comprometida. São poucas as áreas livres, que poderão ser utilizadas para esta finalidade, e que somadas às características da região reduzem mais ainda os espaços que poderiam amenizar ou suprir assim o grande déficit habitacional para as pessoas de baixa renda dessa região.

A capital catarinense não comporta mais a grande demanda por habitação. A falta de terrenos tem levado a população de baixa renda a resolver seu problema de habitação de forma improvisada, desordenada e irregular e em locais quase sempre sem infra-estrutura, gerando em curto espaço de tempo, uma série de dificuldades tanto para si como para a administração pública, que encontrará maior dificuldade para executar as obras de infra-estrutura necessária para a população.

Nesse sentido, destaca-se o trabalho realizado pela JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, que visando suprir parte do déficit habitacional na grande Florianópolis, chegou ao mercado com a finalidade de colocar em prática um trabalho inovador e diferenciado no ramo de loteamentos populares, possibilitando a uma parcela da

população a concretização da realização do sonho da casa própria, começando pela aquisição de um lote.

Para isso lançou o Parque Residencial Madri, um loteamento popular, localizado no bairro Caminho Novo, município da Palhoça. Caracteriza-se por ser um loteamento com completa infra-estrutura, com serviços de consumo coletivo e equipamentos públicos.

O tema central do trabalho é: Parque Residencial Madri: a conquista do direito à habitação e o processo de participação comunitária, e para que ele possa ser melhor compreendido, o estudo constitui-se em três capítulos.

O primeiro capítulo falar-se-á da habitação, e esta, será concebida sob dois enfoques: como uma necessidade humana e como um direito. Na ótica da necessidade humana a habitação constitui-se como uma forma de garantia da segurança e melhoria das condições de habitabilidade do cidadão. Além de segurança e abrigo a habitação adquiriu também o significado da realização dos sonhos, e aqui destaca-se a aquisição da casa própria como um dos maiores e mais justos sonhos da população. Mas na atualidade, pequena tem sido a atuação do Estado para dar conta da questão habitacional do país. O resultado das políticas habitacionais face ao grande déficit habitacional brasileiro tem sido irrisório. Desta forma, será mostrado como o Estado vem tratando a questão habitacional e como a classe trabalhadora se organiza reivindicando o direito à habitação, aos equipamentos sociais e serviços urbanos de qualidade.

O segundo capítulo conta com um breve histórico da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda e como esta organização trabalha para proporcionar a sua clientela meios e condições para adquirir um lote e conseqüentemente a realização do sonho da casa própria. Ainda neste capítulo, será apresentado o Parque Residencial Madri, carro chefe da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, além da pesquisa realizada no período de estágio, que traça o perfil parcial dos moradores do local.

O terceiro capítulo refere-se ao papel do Serviço Social junto a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, seus objetivos e como está se dando a sua caminhada interventiva. Procuramos analisar o trabalho na

linha reflexiva, sendo que trabalhamos no sentido da organização e participação dos clientes e moradores do Parque Residencial Madri com vistas a alcançar o desenvolvimento da Comunidade Madri.

Para finalizar, apresentaremos as considerações finais e as fontes bibliográficas utilizadas na fundamentação deste trabalho.

# 1 HABITAÇÃO

## 1.1 A habitação como uma necessidade humana

Nos últimos anos, o conceito de necessidades humanas passou a ser amplamente discutido, assumindo um papel fundamental na justificação dos direitos sociais e das políticas públicas que lhe são correspondentes, constituindo um critério preponderante na tomada de decisões políticas, econômicas, culturais, ideológicas e jurídicas.

Num estudo sobre necessidades humanas Pereira (2000) resgata os autores ingleses Len Doyal e Ian Gough que apresentaram um completo levantamento sobre as mesmas. A obra publicada em 1991 e intitulada *A theory of human need*, consagrou-se pela rigorosa conceituação e defesa da teorização das necessidades, pelo estudo comparativo dos significados práticos da satisfação das necessidades e pela análise das implicações políticas e estratégicas de suas preposições teóricas.

Doyal e Gough (apud Pereira, 2000, p. 66) sustentam “que todos os seres humanos, em todos tempos, em todos os lugares e em todas culturas, tem necessidades comuns. (...) Embora a satisfação das necessidades humanas básicas possa variar, essas necessidades não são passíveis de variação.” Desta forma, os autores afirmam que há um consenso moral em diferentes visões de mundo, que só ocorrerá o desenvolvimento de uma vida digna, se certas necessidades fundamentais (comum a todos) forem atendidas.

Porém, o termo necessidades humanas apresenta muitas imprecisões e ambigüidades. Segundo Pereira (2000) as necessidades humanas são freqüentemente consideradas como: preferência por

determinado bem ou serviço, desejo, demanda e compulsão por determinado tipo de consumo.

As necessidades humanas são comuns a todos e independem de preferências individuais. Porém, a sua satisfação não implica em uniformidade. Existe uma diversidade de satisfadores (bens, serviços, atividades, políticas) que em maior ou menor grau, podem ser empregados para atender a essas necessidades.

Tendo em vista a otimização da atenção às necessidades humanas básicas, Doyal e Gough (apud Pereira, 2000) identificam as características desses satisfadores como necessidades intermediárias. Essas por sua vez estão organizadas em onze categorias:

- a. Alimentação nutritiva e água potável;
- b. Habitação adequada;
- c. Ambiente de trabalho desprovido de riscos;
- d. Ambiente físico saudável;
- e. Cuidados de saúde apropriados;
- f. Proteção à infância;
- g. Relações primárias significativas;
- h. Segurança física;
- i. Segurança econômica;
- j. Educação apropriada;
- l. Segurança no planejamento familiar, na gestação e no parto.

Tendo em vista, o desenvolvimento e atuação de estágio realizado na JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, das onze categorias citadas acima, dar-se-á maior ênfase nesta análise, ao enfoque da habitação.

A habitação é uma necessidade intermediária e a sua satisfação visa o atendimento das necessidades humanas básicas. Doyal e Gough (apud Pereira, 2000, p. 77), destacam três características de satisfadores referentes à habitação que, se não forem atendidas, causarão sérios danos à saúde física e mental dos homens, em todos os contextos sócio-culturais:

- a) garantia de abrigo suficiente em climas adversos e proteção razoável contra intempéries, riscos de epidemias e vetores

patogênicos. Isso inclui casas adequadas, água corrente, sistema sanitário básico(...); b) existência de saneamento para evitar contaminação bacteriana da água e das redes de distribuição (...); c) ausência de superlotação residencial (...).

A habitação é para o ser humano o mais primitivo e mais importante elemento de segurança. Desde os tempos mais remotos, os humanos conferiram à casa um estatuto assegurado de três dimensões da pessoa: segurança física, refúgio da individualidade diante do mundo público e proteção de sua intimidade. A ausência de habitação, portanto, produz um violento impacto de desagregação da personalidade.

A falta de habitação agrava a crise social pela desestruturação emocional, psicológica e familiar que ela provoca. Sem habitação, o indivíduo perde a identidade indispensável ao desenvolvimento de suas atividades, enquanto ente social e produtivo.

A habitação, a certidão de nascimento, o documento de identidade, a carteira de trabalho e até o emprego, é condição de cidadania para o homem. Ter um endereço, a segurança de um bem imóvel é prova de cidadania.

Da necessidade material, ligada à subsistência, a casa passou a significar mais do que um abrigo seguro, passou a significar a realização dos sonhos, dos desejos. A conquista da casa própria, além de garantir segurança e melhoria das condições de habitabilidade, corresponde naturalmente ao ser humano à satisfação de uma necessidade básica, o direito à habitação.

## **1.2 A habitação como um direito**

A habitação em qualquer sistema de produção é considerada um direito absoluto e exclusivo do cidadão, sob as limitações da lei. Dentro do sistema de proteção internacional dos direitos humanos, é definido e assegurado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (ONU,

1948), o direito a um padrão de vida adequado e o direito à habitação. O seu Art. 25, inciso 1, estabelece que:

Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família, saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda de meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

Para Vêras e Bonduki (1986, p. 40), “conceitualmente, a habitação deve ser encarada no seu duplo aspecto: abrigo (teto, parede, piso) e como inserção no espaço urbano, e aí, com seus complementos de infraestrutura, transporte, equipamentos sociais, abastecimento, localização e paisagem.”

Inserindo a habitação no espaço de consumo, ela assume a característica de valor de uso, atende à necessidade de abrigo, de local para a satisfação de necessidades, de segurança, sendo indispensável a existência de serviços e equipamentos tipicamente urbanos.

O direito à habitação não se restringe a um simples teto, mas ao direito de morar em um local adequado, com acesso a serviços básicos de fornecimento de água tratada, luz, captação de esgoto, transporte, pavimentação de ruas, escola, creche, centro de saúde e áreas de lazer. Não é apenas ter um espaço físico para morar, mas morar com direito a usufruir da cidade no que ela tem de positivo e importante.

A luta por moradia exprime a atividade de quem busca não somente um espaço a habitar, mas também merecer usufruir os serviços de consumo coletivo e os equipamentos públicos, uma vez que a habitação cria condições mínimas para alcançar a cidadania, somente quando está vinculada aos equipamentos sociais. Esta cidadania dará ao indivíduo o direito de pertencer e participar da dinâmica da cidade como sujeito político que age e que nessa cidade deve ter um nome e um endereço.

Situando a habitação no âmbito da política urbana, vale destacar a Lei nº 10.257, denominada de Estatuto da Cidade, decretada e sancionada

em 10 de julho de 2001 pelo Congresso Nacional, que regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, determinando as diretrizes gerais da política urbana.

Segundo o Art. 2, do Estatuto da Cidade:

a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:  
I- garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para presentes e futuras gerações.

Sendo assim, a função social da cidade está ligada ao princípio constitucional da função social da propriedade. A CRFB de 1988 em seu Art. 5, incisos XXII E XXIII, dispõe que é garantido o direito de propriedade, e ainda estabelece que toda propriedade atenderá a sua função social.

O exposto acima representa que o direito à habitação está inserido na função social da utilização do espaço urbano, bem como, o exercício do direito de propriedade ao atender a sua função social deverá alcançar a habitação necessariamente.

A consequência da inobservância desta fundamento revela-se na crise habitacional que resulta ocupação do espaço urbano, quer em relação à oferta no mercado imobiliário, quer quanto ao crescimento das ocupações irregulares num contexto de exclusão social.

Vale ressaltar que o espaço urbano é resultado da ação de inúmeros agentes: o poder público, os promotores imobiliários, os movimentos e formas associativas ligadas à problemática urbana e os extratos sociais sem condição de habitabilidade.

Mais do que um direito à cidade, o que está em jogo é o direito a obter do Estado aqueles bens e serviços mínimos, sem os quais a existência do cidadão não é digna. Esses bens e serviços constituem um encargo do governo, e são devidos a todos.

Em nosso país, as políticas econômicas recentes só fizeram agravar os problemas sociais. A falta de uma reforma agrária, aliada ao modelo

excludente e concentrador de renda vigente nas últimas décadas, acentuou a migração do campo para as cidades, envolvendo-as em um cinturão de miséria e violência. A descontrolada explosão demográfica humana aliada a políticas públicas inconsistentes e a planejamentos urbanos e rurais inadequados têm resultado no aumento da pobreza, principalmente nas cidades e suas periferias, o que tem causado falta de atendimento médico, transportes urbanos e saneamento básico adequados. São milhões de pessoas que vivem em precárias condições embaixo de pontes, viadutos, terrenos baldios e em favelas.

As cidades estão se tornando verdadeiros caos, pois seus administradores, apesar dos esforços despendidos por alguns, não estão conseguindo solucionar os problemas. Assim estamos caminhando cada vez mais para uma situação que poderá se tornar irreversível, como aponta Campos Filho (1999, p. 53):

a escassez de recursos públicos destinados às cidades ao longo das décadas, vem acumulando um brutal déficit na oferta de infra-estrutura e de serviços urbanos, e as poucas áreas que recebem esses melhoramentos públicos, que em geral no Brasil são as áreas mais centrais, supervalorizam-se pela enorme diferença de qualidade que oferecem face às áreas periféricas. Essa escassez de recursos públicos destinados às cidades provoca assim a ampliação da diferença diferencial imobiliária, traduzida na ampliação da diferença de preços de terrenos, de imóveis construídos e de seus aluguéis.

Os extensos processos de migração populacional, a expansão física e a alteração do sistema produtivo e de mercado de trabalho não possibilitaram, para amplos segmentos da população, a materialização das perspectivas econômicas, gerando um quadro de pobreza e exclusão social.

Neste quadro o problema da habitação urbana vem se agravando pela crise econômica, pelo desemprego, pelo êxodo rural e pela inexistência de programas governamentais de habitação popular.

Nesse sentido, vale mostrar, como o Estado ao longo dos anos vem trabalhando a questão da habitação no Brasil.

O Estado somente intervem na habitação a partir do Estado Novo e do Populismo. Até então, a questão habitacional ficava a cargo da iniciativa privada, o governo tinha apenas o papel de regular as condições de produção, via legislação sanitária, urbanística ou predial.

No Populismo, o Estado operava através de caixas, institutos, sindicatos e fundação da casa popular. Mas, a atuação por parte do Estado foi quantitativamente inexpressiva, o que confirmou a eficiência nos sistemas de barganha política, clientelismo e distributivismo. Após 64, a política habitacional e urbana assume características bancárias e economicistas.

Com a criação do BNH em 1964, o Estado buscou na habitação popular um meio de maior legitimação (ouvir o povo, diminuir o arrocho salarial, através da ideologia da casa própria), além de oferecer emprego, estimular a construção civil, tornando-a atrativa para o capital e sendo uma forma de amenizar a recessão econômica.

O BNH foi criado a fim de orientar, disciplinar e controlar o SFH - Sistema Financeiro da Habitação - e promover principalmente às classes de baixa renda a construção e aquisição da casa própria.

Sob o comando do BNH o mercado habitacional foi seccionado com a divisão de trabalho entre diferentes agentes (públicos e privados). O mercado popular, composto por famílias de até três salários mínimos e depois até cinco salários mínimos, seria atendido pela COHAB (companhias de habitação em nível municipal ou estadual). O mercado econômico que contempla as famílias com renda familiar de três a seis salários mínimos, faixa posteriormente ampliada, ficou sob responsabilidade das cooperativas habitacionais. Já o mercado médio, que atendia as famílias com renda superior a seis salários, atuavam os agentes privados.

Pode-se dizer que a atuação do BNH teve êxito enquanto instrumento de dominação ideológica, como geradora de empregos na construção civil e como amortecedora de recessões econômicas. Entretanto, sua atuação social ficou bastante comprometida, a oferta de habitação para o mercado popular sempre foi baixa, diante da demanda

de moradias por parte desta classe. A política habitacional para as classes trabalhadoras ficou em segundo plano, enquanto as edificações de luxo foram impulsionadas, estimulando o mercado superior, enquanto, o destino das verbas da habitação foram canalizadas para operações urbanas (sistema viário, saneamento, metrô, etc.).

Um dos principais pontos de estrangulamento do BNH face a seus objetivos sociais foi seu caráter bancário. Para assegurar o retorno de seus investimentos, operava de acordo com as normas do mercado privado. Pressionavam os agentes promotores financeiros e executores, que por sua vez pressionavam os adquirentes de habitações. Além de canalizar os investimentos lucrativos, incentivando os setores de maior poder aquisitivo e operar com correção monetária altíssima, muitas vezes chegando a atingir 130%.

O BNH foi bem sucedido como uma instituição financeira, mas as expectativas de sua clientela não foram correspondidas. Os financiamentos eram explicados em matemática financeira e na lógica do capital. Para aprovação do financiamento exigia-se uma série de procedimentos e documentos, estabilidade de emprego e remuneração comprovada, sendo que poucos conseguiam cumprir esses requisitos. Os custos das unidades, mesmo para faixas estipuladas no mercado popular, são altos. A escassez da oferta para a população de até cinco salários mínimos revela irrisório o saldo de atendimento, o que revela uma inoperância de sua política social. Aqueles que não possuíam renda suficiente para adquirir uma determinada mercadoria estavam excluídos da demanda, não obstante dela necessitarem.

E depois de 1986, com o fechamento do BNH, ficou ainda mais difícil ter uma política centralizada com a participação popular e diretrizes claras.

A habitação, no entanto se torna cada vez mais inacessível para o trabalhador e mesmo para a classe média da população brasileira, cujo empobrecimento vem-se aprofundando em conseqüência da política econômica do Estado, do arrocho salarial e desemprego. Percebe-se que os salários não cobrem os gastos com habitação ou com outras

necessidades básicas dos trabalhadores, servindo apenas para reproduzir no mínimo a sua força de trabalho, afastando-o cada vez mais do sonho da casa própria.

Vale ressaltar, que a habitação não pode ser vista como único direito do cidadão, haja vista que a família trabalhadora de baixa renda precisa equacionar estratégias para não prejudicar os gastos com alimentação, transporte, educação, saúde, entre outros itens indispensáveis.

Para Campos Filho (1999, p. 47):

atender ao direito mínimo do cidadão urbano, que é o de habitar com dignidade, está se tornando importante reivindicação política dos movimentos sociais urbanos. Isso significa ter o cidadão uma casa ou apartamento, ainda que singelo, com transporte para o trabalho e algum lazer, os serviços essenciais à saúde, como água potável, (...) e os serviços essenciais à sua segurança como ruas iluminadas e transitáveis o ano todo.

Neste contexto, os movimentos reivindicatórios pelo direito à habitação surgem em virtude ao não atendimento da clientela popular pelas políticas públicas. As primeiras aquisições de abrigo que marcaram esta fase foram as favelas, cortiços, casas precárias, ocupações e invasões, sempre de má qualidade habitacional e sem redes de infraestrutura e serviços.

Percebe-se que as lutas e movimentos reivindicatórios em torno da terra, da habitação, de equipamentos sociais e serviços urbanos, denunciam o fracasso da atual política habitacional, que atingiu níveis insuficientes de atendimento.

As lutas urbanas nasceram e se impuseram no cenário político por obra quase exclusiva dos próprios setores populares. E suas reivindicações incidem sobre bens relativos ao espaço de consumo: direito à habitação, meios de consumo coletivos, equipamentos urbanos, etc.

De acordo com Gohn (1991) a partir dos anos 70 o Brasil registrou o (re) surgimento de um número significativo de movimentos sociais. Os movimentos populares marcaram a década de 70 por lutas isoladas, por água, luz, transportes, creches. E no final da década, aglutinaram-se em

organizações locais. Eram apoiados por facções da esquerda e por setores liberais. Foi uma década marcada por uma atuação decisiva em relação a questão urbana, onde aconteram inúmeras manifestações com o intuito de pressionar o governo a investir em habitações populares.

Já nos anos 80, os movimentos sociais deram um grande salto, saindo das reivindicações isoladas para as formas agregadas mais amplas das demandas populares. Nesta década, a questão da habitação para a classe trabalhadora ficou um pouco mais dramática com a crise econômica e com as altas taxas de desemprego, o que levou essa população a se organizar e mobilizar em torno de novas alternativas de habitação. Parte da população desprovida de recurso para adquirir habitação de forma legal e regularizada se mobilizou e construiu casas em regime de mutirão em diversas localidades, de forma clandestina e irregular.

Ainda que existissem um cruzamento intenso de formas organizacionais dos setores das camadas médias com setores das classes populares, havia denominadores comuns entre eles: a construção das identidades através das semelhanças pelas carências e o desejo de se ter acesso aos direitos mínimos e básicos dos indivíduos e grupos enquanto cidadãos. Mas aos poucos esses denominadores comuns foram se quebrando em virtude da nova conjuntura política do início dos anos 80. As diferenças ficaram explícitas, a unidade construída foi sendo esfacelada e as diferenças político-partidárias se acentuaram. Os movimentos populares subdividiram-se. Alguns se fortaleceram, outros não resistiram à nova conjuntura e desapareceram.

O período compreendido entre os anos 70 e início dos anos 80 teve na sociedade civil o seu principal sustentáculo de apoio dos movimentos sociais, sendo os setores da Igreja Católica os de maior destaques.

Korc (1997, p. 27) aponta que:

a partir da década de 90 ganhou força todo um processo de mobilização de cunho popular visando uma maior organização frente à problemática urbana. Eventos promovidos por pastorais, movimentos populares e entidades de assessoria, trouxeram à tona o debate sobre a necessidade de unificar as

luta pela moradia e articular os movimentos, visando superar a fragmentação e o imediatismo das ações.

Um grande acontecimento em nível regional, estadual e nacional, foi a elaboração da primeira emenda examinadora pelo Congresso Nacional, que cria o Fundo Nacional de Moradia Popular, o que resultou o Movimento Nacional da Moradia. Movimento este, que impulsionou a criação de uma Central de Movimentos Populares, fundada oficialmente em 1993.

O ano de 1993 também foi palco de inúmeras discussões da situação habitacional em virtude da Campanha da Fraternidade que trouxe como tema: "Moradia e Fraternidade, e lema: "Onde moras?". Realizada pela Igreja Católica, a Campanha da Fraternidade serviu de apoio às reivindicações populares, promovendo debates e divulgando a problemática da habitação através dos meios de comunicação.

Reportando a capital catarinense - Florianópolis, foi no final da década de 70 e início da década de 80, que os problemas habitacionais, decorrentes do êxodo rural e da própria pauperização da população urbana foram realmente sentidos. Florianópolis como capital do Estado, é um dos centros urbanos mais procurados por migrantes. Os migrantes que aqui se instalam vem em busca de melhores serviços de saúde, educação e principalmente melhores oportunidades de emprego. Diferente de outras capitais brasileiras não é o centro industrial e econômico do Estado. Apresenta um setor industrial bastante modesto, formado em geral por empresas de pequeno porte. Desta forma, não consegue absorver esse fluxo migratório, que busca como saída habitar em favelas, constituindo mão-de-obra barata e desqualificada, caindo muitas ao sub-emprego.

Conforme CECCA (2001) a intervenção do poder público em relação a situação habitacional tem sido lenta, pontual e emergencial. Em Florianópolis, a primeira intervenção no setor habitacional popular, se deu em 1978, com o Projeto Sapé. Este fazia parte de um programa de reassentamento de famílias que incluía a construção da casa em parceria com os moradores que ocupavam uma área de preservação ambiental

denominada Pedregal. Mais tarde, em 1990, foi criado um novo programa destinado à urbanização de lotes ocupados por famílias de baixa renda da Serrinha e de algumas comunidades do continente. No continente, na comunidade Nova Esperança, em 1992 foi implementado o projeto, onde 50 famílias construíram suas casas em mutirão, com material financiado pela prefeitura. Em 1996 iniciaram-se dois projetos de reassentamento de famílias que ocupavam áreas públicas em Canasvieiras e do Conjunto Habitacional Abraão que atendeu as famílias que ocupavam as margens da Via Expressa. Em 1998 iniciou-se o Conjunto Habitacional Vila Cachoeira e o projeto Chico Mendes em 2001.

No final dos anos 80 e início dos anos 90, ganham visibilidade, espaços e grupos de pessoas articulados através de centros de formação, de educação popular, de apoio a diversas temáticas relacionadas aos conflitos urbanos. De acordo com Fantini (1997, p. 175) “as chamadas ONGs marcaram esse período como novos sujeitos políticos, que direcionaram suas inúmeras ações através de estatutos e entidades autônomas da Igreja, dos partidos, dos movimentos populares.”

Conforme Canella (1992) os movimentos populares urbanos mobilizaram-se em torno de dois conjuntos de reivindicações: as que envolvem lutas por melhores condições de moradia (infra-estrutura e equipamentos urbanos) e as que envolvem lutas pela própria moradia (ocupações de terras urbanas). Em Florianópolis, estes dois conjuntos correspondem a agrupamentos de atores, que tem atuado em espaços diferenciados e com dinâmicas específicas. De um lado as associações de moradores e centros comunitários organizados em torno da UFECO (União Florianopolitana de Entidades Comunitárias) e de outro lado, o MST (Movimento dos Sem Teto) assessorado pelo CAPROM (Centro de Apoio e Promoção ao Migrante).

O CAPROM foi resultado da luta pelo solo urbano, com o objetivo específico de assessorar os migrantes. Criado no final de 1987 como uma entidade civil, sem fins lucrativos, com o apoio da Igreja, o CAPROM veio a se tornar uma referência nos trabalhos com migrantes e nas lutas pela terra na cidade. Com a fundação do CAPROM, os trabalhos

começam a ter um fundo mais organizativo e coletivo, deixando para trás o atendimento de casos isolados, centrando forças na organização das áreas de conflito, desenvolvendo um verdadeiro trabalho de defesa comunitária.

Atuando como um centro de assessoria ao MST até 1994, o CAPROM se articulou com o objetivo de subsidiá-lo na sua organização interna e no encaminhamento de suas ações externas.

O MST consolidou-se como representante de novos atores no espaço público, colocando-se efetivamente como sujeito coletivo no jogo político da cidade, negociando com as autoridades públicas suas reivindicações.

É importante acrescentar que as lutas desencadeadas pelo CAPROM e pelo MST não se resumem à satisfação de algumas necessidades básicas da população mais carente, ela é percebida enquanto parte de um conjunto maior de lutas em direção a nova sociedade preocupados na construção e constituição de um sujeito coletivo e popular que permanentemente se mantenha ativo na luta por seus direitos. Como também afirma Viana (2000, p. 264):

os anos 90 no Brasil nascem sob a égide de um arcabouço jurídico inovador quanto à política urbana, isso não foi suficiente para que as cidades resolvessem seus problemas crônicos de desigualdades, segregação, pobreza crescente, déficit habitacional, ausência e insuficiência de equipamentos de uso coletivos, entre outras tantas questões que alimentam a desesperança de muitos cidadãos brasileiros.

Todavia, nas circunstâncias atuais, o planejamento social parte de uma definição de recursos que é residual. Os reclamos de ordem social são atendidos com o que sobra de outras prioridades, consideradas mais prioritárias e que, de maneira geral, se incluem na órbita do econômico, do político e do estratégico. Por isso, as somas devotadas à educação, à saúde, à cultura, ao lazer, à habitação, entre outros, estão sempre se reduzindo, enquanto aumentam as necessidades reais criadas pela pressão da modernidade. O resultado são os déficits permanentes e crescentes

nessas áreas. Assim os autores Vérias e Bonduki (1986, p. 45) apontam que:

a crise habitacional é, pois inerente à sociedade capitalista e reflete uma defasagem entre as necessidades socialmente definidas, os salários dos trabalhadores e a produção de moradias e equipamentos segundo as leis econômicas que regulam o mercado. Dessa forma, os temas da especulação do solo urbano e os sobrelucros advindos do capital, assim como as características da indústria da construção, são importantes para a definição da crise.

Contudo, a habitação, assim como todos os bens e valores de uso social, são transformados em mercadoria, isto é, em uma propriedade que assume um valor de troca nas relações de compra e venda no mercado.

De acordo com Viana (2000) a produção do espaço urbano dentro de um sistema de orientação capitalista tem sustentação, na propriedade privada do solo. Isso significa, que para obter acesso à utilização do solo para habitar, ou para adquirir uma casa em condições dignas de habitabilidade segundo diretrizes legais do Estado, o cidadão precisa dispor de renda monetária suficiente. No entanto, o funcionamento da economia de mercado não assegura um mínimo a todos, o que significa que uma parte da população não tem condições de ocupar um pedaço do solo urbano, restando-lhe recorrer a mecanismos ilegais de acesso a terra para morar ou o teto que garanta o abrigo contra as intempéries.

Na visão de Vérias e Bonduki (1986, p. 41) “o consumo da habitação é, portanto, um aspecto da questão social mais ampla, do quadro de distribuição de renda e dos significados e a valores associados a ela. (...) Trata-se da existência de parcelas da população que não possuem meios para comprar ou alugar moradias (...).”

Na configuração e dinâmica das formas de apropriação e uso do solo urbano, antagonizam-se as lógicas da propriedade privada da terra, das infra-estruturas e dos serviços públicos. Assim, padrões produtivos, mercados de trabalho, ação política e estatal, bem como relações entre as esferas pública e privada, concernentes ao usufruto coletivo, no interior das cidades capitalistas, define modos peculiares de racionalização

capitalista do processo de trabalho e de segmentos de atividades produtivas e de socialização urbana.

Em sociedades como a brasileira, ocorreu um histórico processo que transformou a terra de produto não mercantil, em mais um negócio a ser explorado sob condições capitalistas.

O Estado, privilegiando o investimento à esfera da produção, está contribuindo na criação de uma cidade diferencialmente servida de benfeitorias, o que gera uma apropriação diferencial do espaço e solo urbano e provocando uma série de conflitos pelo acesso aos meios de consumo coletivo.

Nesse sentido é preciso, entender a questão da habitação no bojo da questão urbana e principalmente, no contexto atual do capitalismo. Ainda que a produção do espaço urbano seja obra coletiva, seu consumo é mediatizado pela desigualdade de classes.

Apesar de que morar é uma necessidade inerente a todos, a existência de classes sociais implica a desigualdade de classes, de localização e de consumo da habitação. Como afirma, Campos Filho (1999, p. 46):

no quadro do capitalismo, a distribuição da população e das atividades econômicas no solo urbano segue a regra básica pela qual quem pode mais, em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades em relação ao emprego, à oferta de serviços urbanos, ao comércio e serviços gerais, especificamente aos de cultura e lazer.

Assim, a habitação em se tratando de um direito legítimo do cidadão, deve ser colocada na lista das prioridades sociais, ao lado da educação, saúde, alimentação e lazer, sem os quais a conquista da cidadania reduz enormemente o seu alcance.

Como já foi descrito no decorrer deste capítulo, ocorre no sistema construtivo e habitacional verdadeira discriminação na oferta de moradia para pessoas de baixa renda. As instituições que lidam com esse segmento, trabalham dentro de critérios dificultadores e excludentes para essa faixa de pessoas, principalmente aquelas que vivem de economia informal e não conseguem comprovar a sua renda. Devido isso,

difícilmente estas pessoas terão acesso aos recursos destinados a esse fim.

Partindo dessa realidade a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, colocou em execução projetos adequados a realidade econômica desta parcela da população e com uma nova alternativa em relação aos procedimentos e critérios para compra e venda de lotes.

## **2 JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS: UM BREVE HISTÓRICO**

Com grande experiência no ramo imobiliário, João Bitencourt Furtado e sua família fundaram a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda em 13 de outubro de 1999, com a missão de: “promover qualidade de vida e respeito à vida através de seus loteamentos”.

Anterior a essa experiência, João Bitencourt Furtado foi sócio proprietário e Diretor de Marketing da JOTA’S Empreendimentos Imobiliários Ltda no período de 1996 a 1999, empresa esta, que é atualmente a sua principal concorrente no mercado, principalmente no nicho popular, da qual sente-se orgulho de ter feito parte.

Após pesquisa de mercado, e ainda na empresa de sociedade familiar (JOTA’S Empreendimentos Imobiliários Ltda), João Bitencourt Furtado implantou o Parque Residencial Lisboa, Parque Residencial Pagani, Cidade Universitária Figueira Velha e o condomínio Recanto das Marés Residence Club.

Então, em 1999, lançou o Parque Residencial Madri, loteamento de nível popular, destinado a todas as pessoas que desejam adquirir não apenas um lote, mais junto com a sua família, morar com segurança, conforto e qualidade de vida.

O Parque Residencial Madri partiu das necessidades detectadas nesse ramo, a fim de oportunizar as pessoas de baixa renda, a aquisição de lotes e conseqüentemente a construção da casa própria. É um empreendimento inovador e criativo, que oportuniza aos seus moradores desfrutar de um bom padrão de qualidade de vida, considerando toda a infra-estrutura destinada a esse fim.

Inserida num mercado competitivo, a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, tem como diferencial a forma como é elaborado e apresentado o seu produto.

Os resultados que a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda busca em sua caminhada empresarial, são a plena satisfação de seus clientes com os produtos por eles adquiridos. O projeto Parque Residencial Madri é um grande exemplo disso.

## 2.1 Parque Residencial Madri

O Parque Residencial Madri, carro chefe da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, está localizado no município da Palhoça, bairro Caminho Novo, com uma área de 610.114,08 m<sup>2</sup>. Apresenta 1.579 lotes, sendo 128 lotes uso comercial e os demais residenciais. Abaixo podemos visualizar a maquete do empreendimento.



Foto 1 – Maquete do empreendimento

Apresenta uma Avenida Central com 18 metros de largura, sendo 9 metros de pista e 4,5 metros de passeio em cada lado, sendo esta exclusivamente comercial, o que busca incentivar e gerar empregos e renda para a comunidade.

As ruas transversais são residenciais com formas condominiais, procurando proporcionar privacidade e segurança aos moradores, como mostra a ilustração abaixo.



Foto 2 – ruas condominiais

O projeto Madri serve de exemplo para todo o Estado, pois está previsto para a estrutura, do empreendimento:

- Rede de distribuição de água potável dos dois lados da rua e sob o passeio, evitando assim a quebra do asfalto;
- Sistema de drenagem pluvial hiper-dimensionada;
- Iluminação pública com vapor de sódio;

- Rede coletora e estação de tratamento de esgoto sanitário;
- Pavimentação asfáltica;
- Arborização;
- Lotes aterrados com no mínimo 10 cm acima do meio fio;
- Todas as ruas com meio-fio, onde o cliente escolhe o lado que deseja rebaixar para fazer a sua entrada de garagem.

Área de lazer com:

- 01 campo de futebol oficial;
- 02 campos de futebol suíço;
- 02 quadras poli-esportivas;
- 02 canchas de bocha;
- 2000 metros de pista de caminhada e ciclovia.

Área de apoio social com:

- Creche;
- Posto de saúde;
- Posto policial (base de operações militar);
- Sede para associação de moradores.

Praça com:

- Playgronds equacionados por idade;
- Bancos e mesas para prática de xadrez, dominó e outras atividades;
- Planejamento paisagístico e preservação de uma figueira centenária.

Além da completa infra-estrutura do Projeto Parque Residencial Madri, a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda oferece aos seus clientes uma série de benefícios e vantagens. São eles:

- Sorteio mensal de um televisor de 29 polegadas e um carro 0 km a cada seis meses para os clientes que estão em dia com suas prestações.

- Flexibilidade nas formas de pagamento. Na impossibilidade da total quitação da parcela, o cliente pode efetuar pagamento parcial. Ou ao contrário, caso tenha uma quantia sobrando, ele opta pela antecipação de prestações, em que são concedidos descontos de até 60% na parcela.
- RV (rede de vendas), cada novo cliente conquistado através de uma indicação que este cliente fizer, ele recebe o valor de R\$ 98,50.
- Titulares de lotes rigorosamente em dia que tenham até 50 anos, caso venham a falecer, acontece a quitação do financiamento e o bem é escriturado no nome do parente mais próximo.
- Permutas, rescisões, renegociações e transferências.
- Informativo bimestral para acompanhamento do andamento das obras e dos procedimentos tomados com outros órgãos e instituições. Serve também como meio de comunicação com a clientela a fim de capacitá-la na organização de estratégias para o enfrentamento das suas necessidades.
- Sugestão de oito modelos de casas, com a relação de materiais necessários para a construção.

O Parque Residencial Madri não é apenas um loteamento, ele se difere dos demais pelo fazer bem feito e com qualidade.

Como já foi citado acima o Parque Residencial Madri se trata de um loteamento popular. Quando se fala em loteamentos populares não é possível deixar de imaginar aquelas moradias padronizadas e massificadas. Ao longo dos anos as políticas habitacionais acabaram consolidando a idéia de que loteamento popular tem que ser montado em um cenário de monotonia, isolando as populações em áreas distantes dos núcleos urbanos. A JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda está preocupada em mostrar que as coisas não precisam ser assim.

Apesar de possuir oito “sugestões” de modelos de casas, a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda deixa livre aos seus clientes a escolha do tipo de casa que desejam construir, pois acredita que desta forma o morador terá a possibilidade de expressar a sua criatividade, de

realizar o desejo de construir a sua moradia da forma que sempre almejou, valorizando a sua autonomia.

Quando ao morador é assegurado o direito de construir à sua maneira, com a liberdade de escolher seu lote, o projeto de sua preferência, materiais de construção, locais de compra e a mão de obra que precisar, a casa que surge tem raízes, apego e individualidade. O resultado é uma melhor tradução do que pode pretender em termos de respeito à dignidade das famílias moradoras num cenário tão diversificadas em tipos físicos.

Os adquirentes de lotes no Parque Residencial Madri, poderão inicialmente construir sua pequena casa de madeira, para ficar livre do aluguel e mais tarde, dentro de suas possibilidades econômicas ampliar a sua casa agregando valor a seu lote. As fotos que seguem são exemplos de algumas das casas do loteamento.



Foto 3 – casa de madeira



Foto 4 – casa de alvenaria

A JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda tem na alteridade, o instrumento para viabilizar os seus projetos, tratando cada cliente como um ser único.

A forma como trabalha possibilita não apenas construir loteamentos e vender lotes, mas sim gerar no íntimo de cada um a responsabilidade de querer construir uma comunidade organizada, fazendo valer seus direitos e cumprindo suas obrigações. Faz parte da sua meta não construir apenas lotes, mas sim verdadeiras cidades, urbanizadas, organizadas e com qualidade de vida, que transformam os clientes em seres apaixonados pelo bem adquirido.

A JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda diferencia-se das outras no mercado, pelo seu atendimento horizontal e personalizado. Conta com uma equipe competente e qualificada disposta a atender da melhor forma a sua clientela, com carinho e respeito que ela merece.

Os clientes da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda são na maioria residentes na Grande Florianópolis, especialmente no município de São José. Mas tem-se ainda clientes em todo o Estado e até mesmo de outros Estados, como Rio Grande do Sul, São Paulo e Mato Grosso do Sul. Uma característica dos clientes de outros Estados, é que eles estão distante por motivo de trabalho e desejam retornar para a sua cidade de procedência, tornando assim, clientes. Outro motivo deve-se muitas vezes a famílias de clientes, que em visita a parentes, conhecem o empreendimento e adquirem lotes.

Ainda que o Parque Residencial Madri seja um loteamento de nível popular, não atende somente pessoas de baixa renda. O empreendimento destina-se também aquelas pessoas com melhores condições econômicas, inclusive a investidores que desejam iniciar e/ou aumentar seus negócios. Tem-se como exemplo clientes que desejam implantar supermercados, escolas, inclusive um galpão para reciclagem do lixo local.

O Parque Residencial Madri teve as suas construções residenciais iniciadas a partir de outubro de 2000 e de lá para cá elas seguem em ritmo acelerado. O comércio local também está crescendo bastante. Já

possui duas lojas de materiais de construção, mercearia, bar, padaria, lanchonete, entre outros negócios que estão em fase final de construção. Vejamos abaixo as fotos de dois grandes negócios do comércio local.



Foto 5 – construção comercial (bar e lanchonete)



Foto 6 – construção comercial (mini mercado)

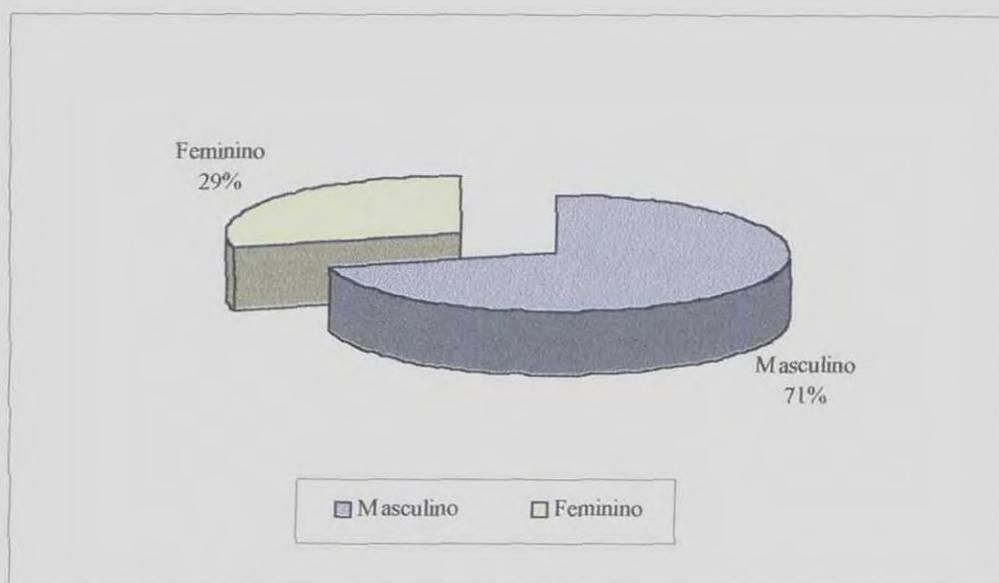
## **2.2 Perfil Parcial dos Moradores do Parque Residencial Madri**

A primeira família a mudar-se para o loteamento foi no início de novembro de 2000 e atualmente verifica-se o número de 158 famílias residentes totalizando aproximadamente 580 moradores, dados estes obtidos através de uma pesquisa que será visualizada e sistematizada no decorrer deste capítulo.

Através das fichas sócio-econômicas dos clientes da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, podemos realizar uma pesquisa referente ao perfil parcial dos moradores do Parque Residencial Madri. As fichas sócio-econômicas são preenchidas pelos profissionais do Serviço Social, inclusive pelas estagiárias no momento da entrevista para assinatura do contrato de compra e venda e voltam a ser atualizadas no momento em que os clientes solicitam autorização para iniciar a construção no seu lote.

Passaremos a apresentar os dados parciais da pesquisa que deu-se no período de 18 de fevereiro de 2002 até 08 de março 2002, dados estes que já possibilitam a visualização do que pode-se denominar “perfil parcial dos moradores do Parque Residencial Madri”.

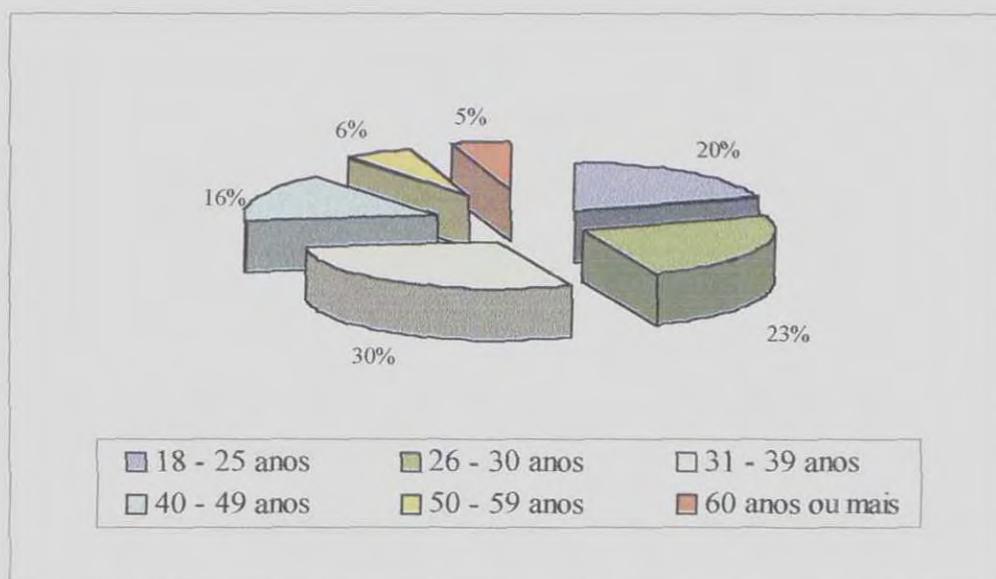
**Figura 1 – Composição Dos Titulares**



Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através da fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

Conforme a Figura 1, das 158 famílias residentes no Parque Residencial Madri, somente 46 mulheres se identificam como titulares da família, ou seja 29% em contraposição aos 112 homens que foram indicados como titulares da família perfazendo 71%.

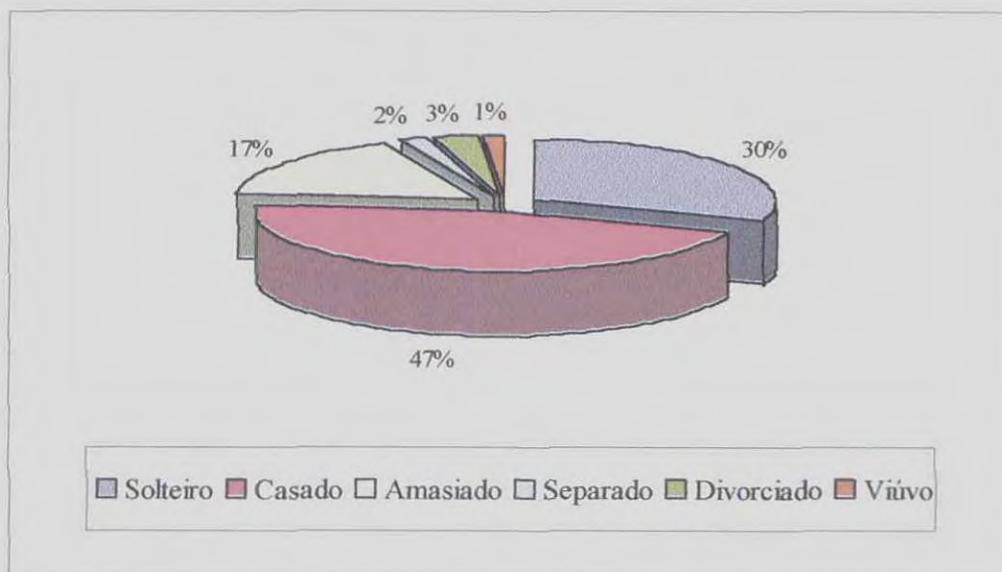
**Figura 2 – Faixa Etária Dos Titulares**



Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através das fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

De maneira geral os titulares do Parque Residencial Madri estão numa faixa etária mediana. Somando os titulares com 18 a 39 anos, tem-se um total de 73%, um número alto em relação às outras faixas etárias, principalmente a faixa correspondente aos titulares com mais de 60 anos.

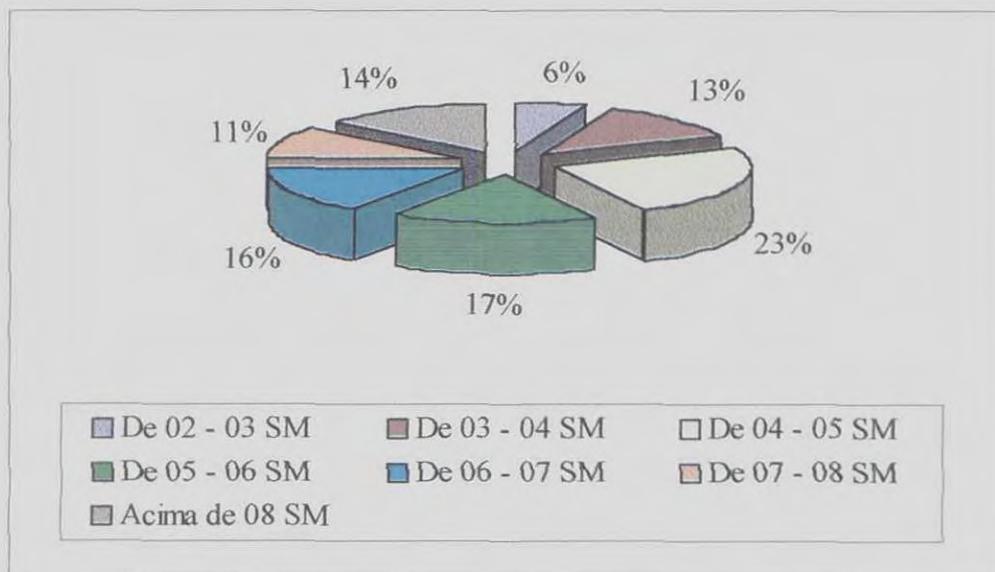
**Figura 3 – Situação Civil Dos Titulares**



Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através das fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

Com base nos dados referentes à composição civil dos titulares da casa pode-se observar que 54% possui família constituída, seja de forma legal via casamento ou não. É importante acrescentar, que as residências localizadas no Parque Residencial Madri abrigam famílias, ou seja, pessoas que procuram um espaço necessário para a existência de uma convivência harmoniosa entre seus membros.

**Figura 4 – Renda Familiar**

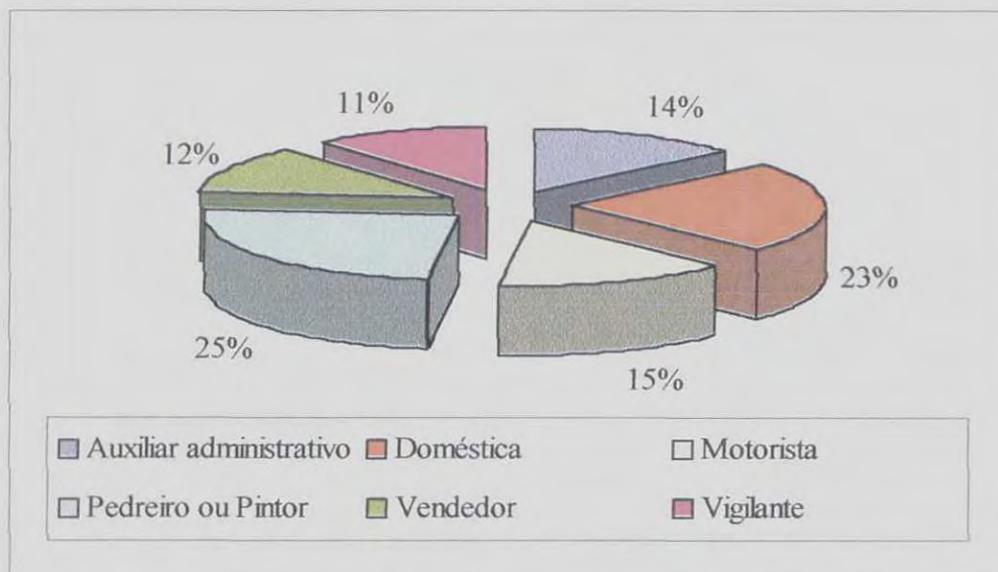


Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através das fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

A maior concentração de renda encontra-se na faixa salarial de 04 a 05 salários mínimos, representando 23 % do total.

Observar-se ainda no Parque Residencial Madri a significativa participação dos membros da família no sustento da casa, onde toda a família busca estratégias para equacionar as despesas e conseguir se manter.

**Figura 5 – Profissões**



Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através das fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

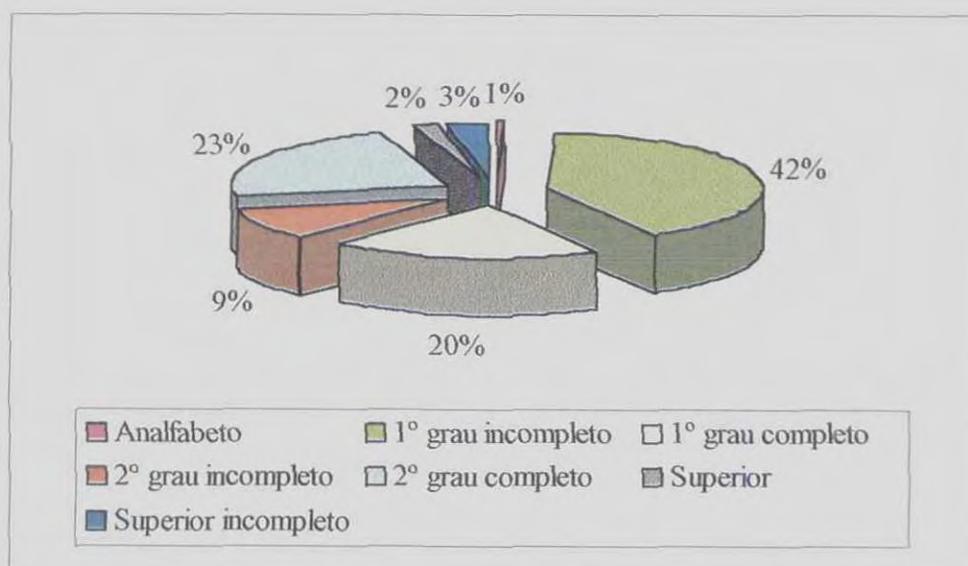
A relação dos moradores com o mercado de trabalho é bastante diversificada. Optou-se em demonstrar através do gráfico as seis atividades com maior número de titulares.

Os dados coletados nos põe diante de aproximadamente 28 atividades diferentes. Além das atividades que constam na figura acima encontramos:

- Cobrador
- Comerciante
- Contador
- Construtor
- Costureira
- Eletricista
- Enfermeiro
- Frentista
- Funcionário público
- Garçom
- Mecânico
- Militar ou Policial
- Montador
- Operador de caixa
- Professor
- Técnicos
- Telefonista
- Zelador

Salienta-se que o fato de uma pessoa apresentar uma profissão, não significa necessariamente que ela esteja trabalhando, os dados dizem respeito à situação profissional do titular da família.

**Figura 6 – Nível De Instrução dos Titulares**

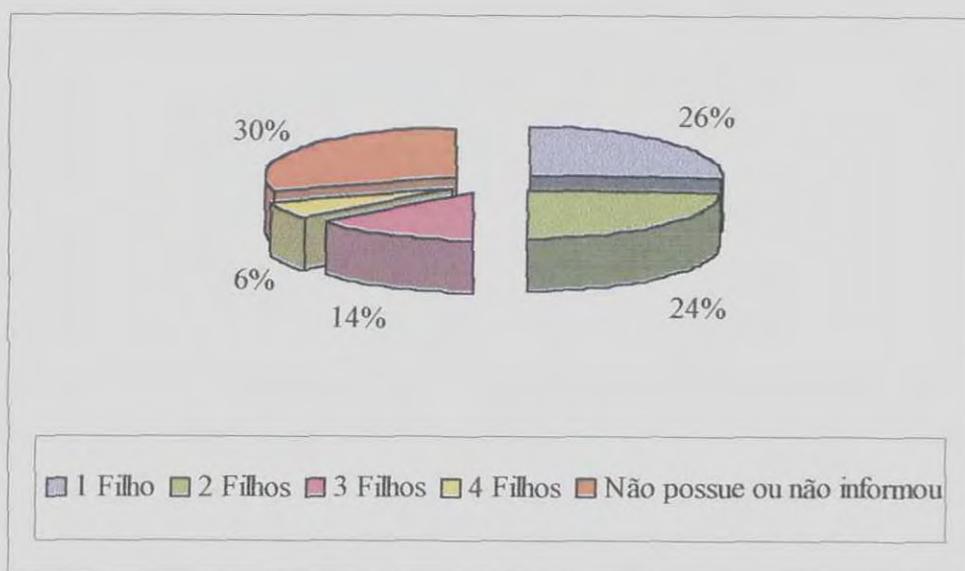


Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através das fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

Na figura acima é expressiva a diferença do número de titulares com o 1º grau (incompleto e completo) em relação aos titulares com 2º grau (incompleto e completo) e principalmente em relação aos de nível superior.

O grau de escolaridade dos titulares do Parque Residencial Madri, reflete a realidade brasileira, onde a grande maioria tem no ensino primário seu grau máximo de escolaridade.

**Figura 7 – Número de Filhos**



Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através das fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

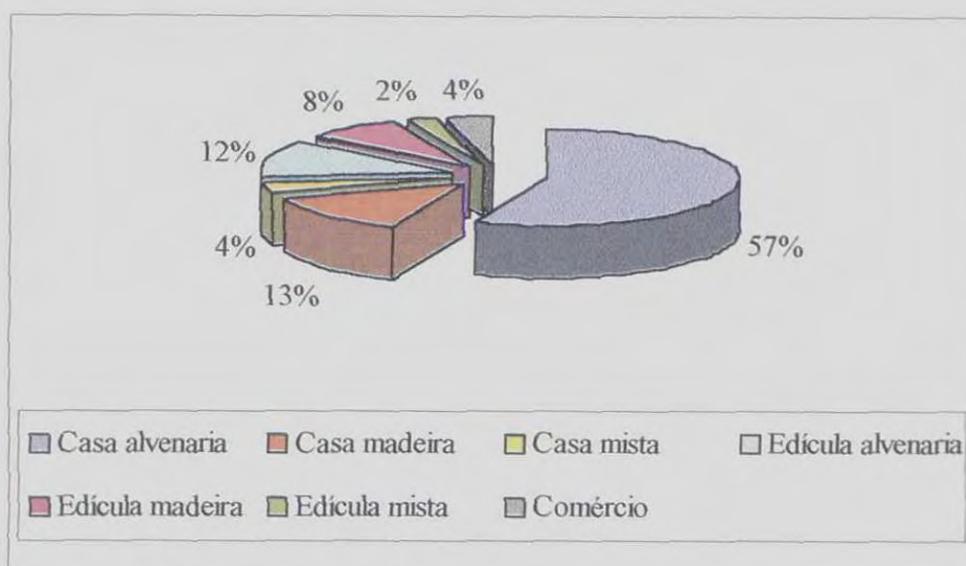
Os dados da figura 7, refletem de maneira geral a preocupação do planejamento familiar dos moradores. Das 158 famílias residentes, 30% ainda não possuem filhos ou não informaram tê-los e 26% possuem apenas um filho. Somente 22 famílias declararam ter 3 filhos. O número de famílias com 4 filhos, foi ainda menor, apenas 9, perfazendo 6% do total.

Num universo de 1.128 clientes, 516 clientes já solicitaram autorização de construção. O Serviço Social tem um controle rigoroso desses clientes em relação ao pagamento das prestações e em relação à construção de suas casas. Das 516 autorizações entregues 335 clientes já iniciaram a edificação das casas, sendo que neste último número estão inseridas as famílias moradoras, que são em número de 158.

- Total de unidades: 1.579.
- Unidades comercializadas: 1.128 – 71.4% do total de lotes.
- Unidades livres: 454 – 28.7 % do total de lotes.
- Número de autorizações entregues: 516 – 45.74% do total de lotes vendidos.
- Número de clientes construindo e/ou residindo: 335.

Apresentaremos agora as características das construções.

**Figura 8 – Características Das Construções**



Fonte: SOUZA, Josiane Cristine de. Elaborado pela autora através de uma pesquisa realizada no período de 18 de fevereiro a 08 de março de 2002, através da fichas socioeconômicas dos clientes moradores do Parque Residencial Madri.

Apesar da maioria dos imóveis caracterizarem-se pela construção de alvenaria, não podemos desconsiderar o número de residências de madeira e mistas, onde parte das construções são adaptadas ou reconstruídas provisoriamente para abrigar a família, mas que muita vezes acaba por se tornar a única moradia que são capazes de manter naquele momento. E em relação às casas mistas, observa-se que na maioria delas, apenas o banheiro e a cozinha são de alvenaria, o restante da casa é de madeira.

### **3 O PAPEL DO SERVIÇO NA CONSTRUÇÃO DA COMUNIDADE MADRI**

Na JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda os profissionais do Serviço Social estão inseridos e articulados no Setor de Recursos Humanos. Este setor existe desde a fundação da organização e é composto por uma Assistente Social e duas estagiárias de Serviço Social.

O objetivo do Serviço Social junto a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda é desenvolver atividades ligadas à promoção integral da população moradora do Parque Residencial Madri, com vistas ao desenvolvimento participativo desta, mobilizando e capacitando a comunidade para “caminhar com suas próprias pernas” e com a certeza de que vai saber lutar por seus ideais na busca de sua plena cidadania.

Os profissionais da área social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda procuram desenvolver muito mais que um simples atendimento aos seus clientes. O trabalho destes profissionais, está voltado para o resgate da cidadania, com vistas à consciência política, proporcionando aos futuros moradores do Parque Residencial Madri a sua constituição enquanto sujeitos responsáveis pela construção da sua história, que através da aquisição de um lote concretizarão o sonho da casa própria.

O Parque Residencial Madri, após completa ocupação, terá uma população de aproximadamente 7 mil habitantes, um número superior a vários municípios de Santa Catarina.

Este número significativo de habitantes requer a necessidade de um projeto de apoio e organização comunitária. E este projeto nomeado de

Projeto de Intervenção Comunitária é coordenado pela Assistente Social e acompanhado pelas estagiárias de Serviço Social.

É importante salientar que dentro da realidade brasileira não é comum determinado nicho populacional, principalmente os de classe popular, contarem com este tipo de empreendimento, com estrutura completa, como é o caso do Parque Residencial Madri. Justamente por essa característica, entendemos como sendo de fundamental importância direcionar um trabalho participativo que garanta a essa população usufruir dessa estrutura desde que cuidem, mantenham e melhorem todo o complexo disponível.

Este projeto se desenvolverá, através de processos de conscientização, para que os moradores compreendam desde o início o benefício que terão ao seu alcance.

O primeiro contato do Serviço Social com os clientes da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, corresponde as entrevistas por ocasião da assinatura de compra e venda, onde são repassadas informações referentes ao empreendimento, ao financiamento, cláusulas contratuais, além da divulgação do Projeto de Intervenção Comunitária.

### **3.1 O Serviço Social como um mediador das relações sociais**

A análise das características assumidas pelo trabalho do Serviço Social e de seu produto está relacionado com as características particulares desta organização. Isto é, o Serviço Social atende aos interesses da empresa, atuando com o papel fundamental de mediador entre os interesses da empresa e dos clientes, sendo um interlocutor da ação social.

Neste contexto a categoria mediação é definida por Sposati (apud Pontes, 1997, p. 113) “como as passagens que o Assistente Social realiza no cerne das relações capitalistas de produção e que vinculam os movimentos pelos quais se efetiva sua prática.”

O trabalho desenvolvido no decorrer do estágio assumiu a execução de serviços sociais, pautado numa ação educativa e integrativa, visando suprir carências, solucionar problemas sociais e prevenir conflitos, identificando as insatisfações individuais e coletivas, assumindo o papel de codificar e transmitir mensagens.

O Serviço Social também intervém junto aos clientes inadimplentes. O nosso acompanhamento se faz através de cartas, contatos telefônicos, visitas domiciliares e atendimentos no escritório central ou plantão de vendas. Acompanhamos a situação sócio-econômica, realizamos renegociações para que estas famílias dentro das suas dificuldades possam encontrar alternativas e meios de continuarem pagando o seu financiamento. Um fator determinante são as formas flexíveis de pagamento que a empresa dispõe, o que nos fornece mais alternativas de intervenção.

A realidade sócio-econômica dos clientes é algo que se altera constantemente. Mesmo assim, buscamos avançar e realizar um trabalho coerente com as situações de cada cliente, com as possibilidades do profissional e da empresa.

A busca da casa própria movimenta a família de diferenciadas formas, deverá entrar em cena a sua capacidade de se adaptar a novas situações, tanto no sentido da economia como de trabalho extra.

O Serviço Social atua na JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda como um dos mediadores da construção de uma outra racionalidade técnica e política na área de recursos humanos, que valoriza a busca de soluções para carências e conflitos.

### **3.2 Projeto de Intervenção Comunitária**

O Projeto de Intervenção Comunitária inicia-se ainda no momento da assinatura de contrato, passando pelos pagamentos na empresa, em visitas domiciliares, através do acompanhamento das construções, na organização

da Associação de Moradores e na construção da sede da Associação. Enfim, é um completo projeto que visa contribuir na melhoria da qualidade de vida dos moradores com vista ao desenvolvimento da “Comunidade Madri”.

Tendo em vista o Projeto de Intervenção Comunitária e os seus objetivos, se faz necessário algumas considerações sobre comunidade e as categorias que envolvem esta dinâmica.

Na concepção de Bravo (1983) comunidade é um segmento da população, um grupo local caracterizado por contatos primários, sentimentos de nosso, participação ativa e idéia de interdependência.

Percebe-se a comunidade como unidade social cujos membros participam de alguma ação, interesse ou função comum, com a consciência de pertencer.

Para o Serviço Social a comunidade é a realidade a ser trabalhada. Enquanto o desenvolvimento dela é o objetivo a ser alcançado através da transformação dessa realidade.

A comunidade particulariza aspectos determinados da realidade social e, nesse sentido, o desenvolvimento comunitário se particulariza através das peculiaridades próprias de uma determinada área.

Quando pensamos ou falamos no desenvolvimento da Comunidade Madri, devemos entender o trabalho que se executa, tendo como objetivo levar à comunidade, através de seus membros, ações orientadas ao bem estar coletivo. Este trabalho tem a finalidade de orientar e treinar a população a intervir em qualquer questão que os afete como grupo social.

As atividades relacionadas à linha de ação da organização comunitária visam contribuir para a melhoria da qualidade de vida dos moradores, permitindo, aos indivíduos e ao grupo, a aquisição de conhecimentos práticos de como se organizarem para a resolução de seus problemas.

Para que esta comunidade se desenvolva e alcance seu nível de maturidade capaz de promover ações que contribuam para a melhor qualidade de vida desejada por seus membros, ela precisa se organizar. E

para isso, precisará de agentes que, devidamente preparados, possam colaborar com a população, e aqui entra em cena o papel fundamental do Serviço Social.

Um dos eixos articuladores da ação profissional direcionada ao desenvolvimento e organização comunitária é a educação popular. Esta por sua vez, é uma intervenção profissional do Serviço Social, que caracteriza-se pela prática a serviço das demandas das classes populares e que viabiliza “reflexões acerca do seu dia-a-dia, contribuindo para a sistematização do saber popular como forma de resistência e luta” (SILVA e SILVA, 1995, p. 178).

Esta autora afirma que:

a prática de educação popular tem por objetivo viabilizar um processo reflexivo acerca do cotidiano dos setores populares, de modo a contribuir para a construção de um saber popular que venha a possibilitar uma forma de resistência ao processo hegemônico das classes dominantes. O Assistente Social não assume papel de gestor do processo, sendo que o Assistente Social/cliente assumem a postura de educadores e educandos (SILVA e SILVA 1995, p. 178).

Na educação popular o Assistente Social e população estão numa constante troca de saberes, assumindo respectivamente o papel de educadores e educandos.

O Serviço Social procura também realizar a investigação e diagnóstico dos problemas da comunidade e trabalhar o relacionamento entre os moradores, de forma que possa ajudá-los a tomarem as medidas efetivas e necessárias à satisfação das suas necessidades.

No entanto, merece referência a ação profissional votada à assessoria aos setores populares. Silva e Silva (1995, p. 185) afirma que a atuação do Assistente Social nesta perspectiva se dá:

no sentido de sugerir alternativas concretas de enfrentamento dos conflitos, decorrentes da dinâmica da correlação de forças, tendo em vista o encaminhamento de soluções que viabilizem o

atendimento de suas demandas, bem como o seu fortalecimento enquanto classe organizada.

E ainda, a prática profissional voltada a assessoria coloca como objetivos fundamentais para o Serviço social, “contribuir efetivamente no processo de conscientização, mobilização e organização da população explorada, afim de capacitá-la para que ela se converta em agente de seu próprio desenvolvimento e sujeito da transformação social” (RICO, apud SILVA e SILVA, p. 186).

Nesse sentido, destaca-se uma das metodologias utilizadas, a investigação-ação, também conhecida como investigação participante, investigação militante, investigação comprometida, etc. Esta por sua vez, proporciona aos profissionais do Serviço Social um maior conhecimento de como a população está organizada, fornecendo, assim, elementos que venham a fortalecer a ação a ser desenvolvida.

Para Silva e Silva (1995, p. 182) o Assistente Social

na investigação-ação, coloca-se como investigador que situa o esforço investigativo no âmbito de um processo educativo, o que revela a convergência da educação popular e da investigação-ação, quando percebidas como eixos articuladores da prática do Serviço Social.

Uma das perspectivas, no entanto, é centrar o desenvolvimento comunitário como um processo educativo em função da organização social da comunidade para enfrentamento dos seus interesses e preocupações e, conseqüentemente, ampliação das suas condições de cidadania.

Na afirmação de Menegasso (apud Silva e Silva, 1995, p. 179)

as ações a serem desenvolvidas junto aos grupos populares, pelo Serviço Social deverão ser de enfoque educativo e de natureza participativa, cooperando com os sujeitos da experiência a um desenvolvimento pessoal, adequado às suas necessidades humanas, o que contribuirá significativamente para as transformações sociais que se fazem necessárias.

As ações educativas não se restringem apenas a “transmitir informações, estabelecer ou orientar as pessoas e grupos a partir de posições pré-definidas, mas examinar essas posições, referendando a validade da produção coletiva de conhecimento, respeitando a autonomia dos participantes” (ARCOVERDE, apud SILVA e SILVA, 1995, p 179).

Nesta perspectiva, a ação profissional voltada para a prática educativa, apresenta grande importância, uma vez que leva os setores populares a se autoperceberem e elaborarem sua própria concepção de mundo.

Portanto as ações de enfoque educativo, estão baseadas na reflexão desenvolvida junto à população, de forma a contribuir para a sua organização e participação.

Partindo do princípio que os moradores do Parque Residencial Madri, são os sujeitos de todo o processo comunitário, faz-se necessário levá-los à participação, ou seja, é preciso despertar os indivíduos para as suas necessidades.

A palavra participação pode ter várias interpretações. Etimologicamente, significa fazer parte, tomar parte, informar, comunicar ou ter parte de alguma coisa.

Albieiro (1999) coloca que existem duas formas de participar. A primeira delas, é a participação com base efetiva, em que o indivíduo participa porque sente prazer em fazer coisas com os outros. A outra, é a base instrumental, quando se justifica que agir em grupo é mais produtivo que sozinho.

Participando os sujeitos constroem uma melhor qualidade de vida e efetivam o direito da cidadania. O homem, é por natureza um ser participativo e que não pode sobreviver isolado do meio onde vive. Porém, cada pessoa participa de forma diferente e o objetivo da ação implicará no grau de intensidade de participação.

Na visão de Rodrigues (1979, p. 31) “a participação não é colaboração, nem simples adesão ou reivindicação (...). Ela envolve

necessariamente compromisso, engajamento, opção, decisão e ação solidária; isto é co-participação.”

Como a participação é elemento básico ao desenvolvimento comunitário, é necessário considerar a sua diversidade de significações, pois nem sempre se direciona numa perspectiva de valorização e impulsionamento dos interesses da população.

De acordo com Gutiérrez (apud Gadotti e Gutiérrez, 1999, p. 27):

a participação, quando existe de fato, é necessariamente educativa. Em outras palavras, a participação educa, portanto propicia níveis cada vez mais elevados de consciência e organicidade. Na medida em que se produz essa participação consciente do grupo comunitário, dar-se-ão ações concretas de transformação social, e dessa maneira, consegue-se influir direta ou indiretamente, na transformação da realidade.

Desta forma, a participação consiste na vivência de cada indivíduo. É fundamental que os moradores participem das ações, não apenas escolhendo papéis, mas principalmente, sentindo a sua responsabilidade no desempenho daquele papel no sucesso da intervenção.

O Assistente Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda na organização comunitária tem o objetivo de realizar um trabalho numa perspectiva democrática, com a participação ativa dos moradores e junto com eles construir e formar vínculos, onde o fortalecimento dos sujeitos seja um dos pontos importantes a se chegar, como também a autonomia e a democracia nas relações.

O desenvolvimento de uma comunidade deverá ser um processo de cooperação social dos segmentos da população que tem interesses e preocupações comuns.

O Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda atribui que o grande valor e importância no processo da organização popular está no trabalho de capacitar os sujeitos envolvidos com uma visão ampla e crítica da realidade num aprendizado constante e conjunto, partindo de suas vivências, experiências e saberes. Consciente de que estamos diante de um

processo que não é nada simples, destacamos a afirmação de Rodrigues (1979, p. 31) “parece quase um desafio, capacitar pessoas e grupos para uma participação crítica e criadora nas comunidades que se inserem.”

O Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda está ciente que os sujeitos da ação (moradores, clientes, profissionais e estagiários) com seu saber próprio e diferenciado, exigem um processo de construção coletiva do conhecimento na gestão do aprendizado e da participação coletiva.

Desta forma, a metodologia de trabalho nesta organização pretende ser construída no processo e com a participação da população, e o profissional ao relacionar-se com esta população deverá evitar a manipulação e a tendência de impor o seu saber.

Da mesma forma, é preciso considerar, ainda, que estes moradores têm uma história anterior e não cabe aos profissionais, caracterizar o início do projeto como o início da ação desta população.

O Assistente Social deverá ter a sensibilidade de perceber que o cotidiano das comunidades apresenta sempre peculiaridades que tem a ver com as suas condições sociais e históricas de vida e deve ser retomada pela população a fim de que suas lutas e valores sejam reconhecidos.

Por isso o sentimento de pertencer à comunidade, ou pelo menos a habituar-se a ela, é premissa necessária para que surja a participação, o sentimento e a consciência coletiva.

Assim, esta experiência, bem como todas as demais manifestações históricas, realizam-se conforme o envolvimento e engajamento dos sujeitos. O ideal esperado é de que cada um destes indivíduos supere seu singular para, com toda sua força, direcionar-se para um projeto que ultrapasse a sua singularidade e expresse uma objetivação na qual se reconheça como portador da consciência coletiva.

Este é um processo complexo, não identificável a curto prazo, mas exercitado em todas as ações introduzidas, que impulsiona o movimento da

população entre as decisões e tomadas de consciência a cerca do novo e de suas necessidades.

Para o Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, o que se apreende como fundamental é que estas condições reais, que a comunidade deve ter, podem advir dos momentos proporcionados para estarem juntos, para manifestarem seus problemas, para se mobilizarem e se organizarem a fim de criarem esta identidade coletiva, de agir numa perspectiva de comunidade. E isto não é dado, exige-se trabalho e processo, onde é necessário tempo, cooperação, solidariedade, conhecimento crítico e habilidade para lidar com as divergências.

Faz-se necessário nesta etapa, o uso de informações e recursos motivacionais que permitam este envolvimento. Em geral a população resiste a participar, muitas vezes por não possuir informações que a leve a conceber a importância ou a necessidade de sua participação.

O plano de atuação do Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, tem como enfoque a criação de espaços que se constituirão em oportunidades concretas, onde a participação comunitária adquire expressão real, com consciência da luta existente entre interesses diversos, os quais deseja-se trabalhar através de processos horizontais, integrando necessidades e possibilidades existentes na própria comunidade.

Um grande passo para a organização e desenvolvimento da Comunidade Madri foi a realização da primeira reunião comunitária realizada no Parque Residencial Madri.

### **3.3 Reunião Comunitária**

A primeira reunião comunitária realizou-se em 1º de dezembro de 2001 e foi prestigiada por mais de 300 pessoas, entre elas clientes, moradores, autoridades locais, palestrantes e funcionários da empresa.

A reunião foi iniciada pelo Diretor-Presidente da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, João Bitencourt Furtado que falou da importância desse primeiro encontro para o futuro do loteamento.

Contamos com a presença de alguns especialistas que abordaram temas importantes para a Comunidade Madri.

- Grupo Ambiental Mirim. Tenente Alexandre expôs o trabalho realizado em Rio do Sul, projeto semelhante ao que será implantado na Comunidade Madri onde será criado um grupo ambiental mirim, com o objetivo de cultivar e incentivar os valores da natureza por meio de treinamento e atividades junto à Fatma (Fundação de Amparo à Tecnologia e Meio Ambiente), Ibama (Instituto Brasileiro de Meio Ambiente) e Polícia Ambiental.
- Doenças transmitidas por animais domésticos (zoonoses). Contamos com a presença da Veterinária Dr<sup>a</sup> Claudia que procurou conscientizar os moradores do perigo de animais soltos, da importância de manter o local onde se vive limpo para evitar a proliferação de insetos, ratos e outros animais que trazem riscos à saúde da população.
- Reciclagem de Lixo. Estimulamos a coleta seletiva de lixo no loteamento e através da Engenheira Sanitarista, Dr<sup>a</sup> Flavia mostramos aos moradores e clientes a importância deste tema.
- Associação de Moradores. Essa foi a palestra com maior participação e entusiasmo das pessoas presentes. O palestrante, Vereador de São José Édio Vieira, mostrou a todos que a associação de Moradores constitui-se uma importante base de reflexão e ação para o desenvolvimento comunitário. Exemplificou dizendo que a Associação é uma entidade que deve estar a serviço dos interesses da comunidade, procurando sempre atuar de modo a ampliar a participação da população. Na ocasião foi implantada uma comissão provisória para a Associação, onde tevê-se um número superior a vinte pessoas que indicaram os seus nomes para participar da Associação de Moradores do Parque Residencial Madri.

A reunião foi um momento de discussão dos problemas comuns e uma forma de avaliação dos anseios da clientela Madri cujos resultados foram muito positivos.

O Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, vê a reunião como um instrumento coletivo de reflexão sobre as necessidades, preocupações e interesses comunitários, assim como de organização e ação. A reunião é parte e meio da realização de um processo mais amplo para impulsionar um processo maior do que o desenvolvimento da comunidade.

A reunião ocorreu em um clima de expectativa e com grande participação por parte de todos que se encontravam presentes. No decorrer dos trabalhos, os problemas foram identificados, priorizados e sugeridas soluções.

Um dos pontos positivos da primeira reunião a formação da comissão provisória da Associação de Moradores. Os profissionais do Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, percebem a Associação de Moradores como uma força organizada, representativa, reivindicativa e unificadora dos esforços dos moradores. Deve funcionar como agente renovador das lideranças do loteamento, tendo como objetivo principal a melhoria das condições de vida dos moradores do Parque Residencial Madri.

Segundo Souza (1987, p. 216) “a significação principal da Associação de Moradores é a arregimentação e dinamização da força social da população em torno de interesses e preocupações sociais comuns.”

É importante acrescentar que a “Associação de Moradores é, via de regra, uma entidade criada e dirigida pelos moradores de uma mesma localidade que, de forma livre e consciente, decidem enfrentar os problemas ali existentes conjunta e organizadamente” (SOUZA, 1987, p. 217).

O Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, esta confiante que a Associação de Moradores do Parque Residencial Madri irá coordenar e dirigir os diversos tipos de atividades e lutas da população, para unir a população em torno da luta pela resolução de problemas e para

preparar a população para o enfrentamento das lutas concretas do dia-a-dia. Pois entendemos que a Associação tem um papel fundamental para a população. Ela é um instrumento de expressão, participação e satisfação de necessidades comuns.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O resgate histórico realizado neste estudo revela que a questão habitacional para as camadas populares não tem sido resolvida no Brasil pelo simples jogo do mercado e/ou pelas políticas públicas.

A escassez de recursos é o argumento usual do Estado em relação à inexistência e/ou ineficiência das políticas públicas.

Estamos diante de um modelo de acumulação excludente, onde grande parte da população trabalhadora, por receber um salário baixo não consegue arcar com os custos de aquisição ou locação de habitações.

Através deste trabalho constatamos que a casa além de ser um direito é também uma necessidade humana e deve ser o local onde as pessoas podem relaxar de todas as agressões externas que sofrem no seu cotidiano, onde possa buscar segurança e proteção. Mas a aquisição da casa própria, um dos grandes sonhos da população, está cada dia mais difícil.

Nesse contexto, a JBF Empreendimentos Imobiliários, vendo a habitação como um direito legítimo do cidadão, trabalha com critérios e procedimentos diferenciados para compra e venda de seus lotes. A JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, apesar de ser uma organização de caráter privado, apresenta um amplo sistema de benefícios e incentivos. Nesse sentido o Serviço Social, procura fazer com que os clientes entendam esses benefícios oferecidos e reconheçam os seus direitos e principalmente os seus deveres.

Os profissionais do Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, se inscrevem nesse espaço como ator e mediador, entre os interesses privados e a totalidade social, de forma a articular as demandas comuns e os interesses sociais da Comunidade Madri.

os interesses privados e a totalidade social, de forma a articular as demandas comuns e os interesses sociais da Comunidade Madri.

Dentro dos princípios do Serviço Social procuramos através de um atendimento horizontal e personalizado, buscar não apenas prestar informações e esclarecimentos, mas também conhecer a realidade de cada cliente.

Procuramos ainda realizar um diagnóstico participativo sobre a comunidade, buscando a geração de informações e conhecimentos necessários para a identificação dos problemas e necessidades enfrentadas pela comunidade.

Como participante da equipe técnica do Serviço Social, viabilizamos a integração social dos moradores, bem como a mobilização de seus moradores para desenvolverem a ação comunitária necessária para propiciar a ascensão social destes nos diversos aspectos.

O desenvolvimento da Comunidade Madri, se dará, primordialmente, através da participação da comunidade local, habilitando assim, esta comunidade a se tornar cada vez mais auto-confiante, conduzindo-a ao atendimento de suas necessidades.

Procuramos desenvolver um trabalho que propiciasse a população espaços para a sua organização e mobilização, bem como a conscientização sobre a importância da sua participação no processo de transformação da sua realidade.

O Serviço Social investe na organização comunitária e na busca de soluções para os problemas. Desta forma, trabalhamos como articulador dos processos de organização comunitária e de repasse de conhecimentos técnicos, elaborando e executando projetos.

Ainda quanto a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, vale ressaltar todo o trabalho que vem sendo realizado para tornar o Parque Residencial um local para se morar dignamente com a sua família e principalmente, um loteamento com qualidade de vida, item este buscado em toda a execução do empreendimento.

Através dos nossos atendimentos percebemos o quanto os moradores do Parque Residencial Madri já se encontram satisfeitos e felizes pelo bem que adquiriram e que estão usufruindo.

Como estagiária, procurei garantir o desenvolvimento de uma prática comprometida com os interesses da empresa e dos clientes e principalmente, efetivar uma intervenção intencionalmente comprometida com o projeto ético-político profissional do Serviço Social.

*Foi uma experiência muito enriquecedora e desafiante. Foi um processo intensivo e fundamental para a minha formação acadêmica e profissional, pois da prática se apreendem as múltiplas determinações que fazem parte desta totalidade.*

Serve como sugestão para um novo estudo, a continuação da pesquisa do perfil dos moradores da comunidade, suas expectativas, necessidades, pois acredito que esses dados são de extrema importância para a comunidade como um todo. É fundamental ainda que estes dados sejam levados a discussão com Associação de Moradores para a execução de projetos e mobilizações com o poder local para futuras melhorias.

## FONTES BIBLIOGRÁFICAS

ALBIEIRO, Cleci Elisa. **Convênio UFSC/ CPP**: relato de uma experiência de Serviço Social na perspectiva do popular. Trabalho de Conclusão de Curso em Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina, 1999.

BRASIL, Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRAVO, Luiz. **Trabalhando com comunidade**: um manual de operacionalização de Serviço Social de comunidade. 2. ed. Rio de Janeiro: Distrilivros, 1983.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 3. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CANELLA, Francisco. **A UFECO o e movimento dos sem-teto**: práticas instituintes nos espaços políticos da cidade. Dissertação de Mestrado do Curso de Pós-graduação em Sociologia Política da Universidade Federal de Santa Catarina, 1992.

CECCA – Centro de Estudos Cultura e Cidadania (SC). **Qualidade de vida e cidadania**: a construção de indicadores sócioambientais da qualidade de vida em Florianópolis. Florianópolis: Cidade Futura, 2001.

FANTINI, Maristela. **Construindo cidadania e dignidade**. Florianópolis: Insular, 1997.

GOHN, Maria da Glória. **Movimentos sociais e a luta por moradia**. São Paulo: Loyola, 1991.

GUTIÉRREZ, Francisco. Educação comunitária e desenvolvimento sócio-político. In: GADOTTI, Moacir e GUTIÉRREZ, Francisco (orgs). **Educação comunitária e economia popular**. 2. ed. São Paulo: Cortez, 1999. (Coleção Questões da nossa época, 25)

KORC, Paulina. **As margens da “Via Expressa”**: a prática de sujeitos pelo direito social à moradia. Trabalho de Conclusão de Curso em Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina, 1997.

Lei nº 10257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Senado, 2001. Disponível no endereço: <http://www.camara.gov.br/jutahyjunior/lei10.527.htm>. Acesso em: 10 de abril de 2002.

ONU, Declaração (1948). **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível no endereço: <http://boes.org/um/brahr-b.html> Acesso em 06 de abril de 2002.

PEREIRA, Potyara A. P. **Necessidades humanas**. São Paulo: Cortez, 2000.

PONTES, Reinaldo Nobre. **Mediação e Serviço Social**: um estudo preliminar sobre a categoria teórica e sua apropriação pelo Serviço Social. 2. ed. São Paulo: Cortez, 1997.

RODRIGUES, Maria Lúcia. **O trabalho com grupos e o Serviço Social**. 2. ed. São Paulo: Cortez & Moraes, 1979.

SILVA e SILVA, Maria Ozanira (Coord). **O Serviço Social e o popular: resgate-metodológico do projeto profissional de ruptura**. São Paulo: Cortez, 1995.

SOUZA, Maria Luiza de. **Desenvolvimento de comunidade e participação**. São Paulo: Cortez, 1987.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo e Bonduki, Nabil Georges. Política habitacional e a luta pelo direito à habitação. In: COVRE, Maria de Lourdes Manzini (Org). **A cidadania que não temos**. São Paulo: Brasiliense, 1986. p. 39-72.

VIANA, Masilene Rocha. Os conflitos entre o direito de propriedade e o direito de habitar na cidade: a experiência dos sem teto de Teresina. In: **Anais do VII Encontro Nacional de Pesquisadores em Serviço Social**. Brasília: ABEPSS, 2000. 4 v.

# **ANEXOS**

**ANEXO 1**  
**FICHA SÓCIO ECONÔMICA**

-----  
Código - 167762 Nome -  
Categoria - Cliente Cadastro - 26/04/2000  
Complemento -  
Cidade - Florianópolis Bairro - Estado - SC Cep - 8800000  
Telefones - ( ) - ( ) - Fax - ( ) -  
Identidade -  
Naturalidade =  
Est. Civil - Casado

----- Local de trabalho -----

Empresa - j  
Complemento -  
Cidade - Bairro = Estado -  
Telefone - ( ) - Admissão - / /  
Renda formal - 0,00 Cargo -  
Renda informal - 0,00 Chefe -

----- Filiação -----

-  
-  
Endereço - Fone - ( ) -

----- Dados cônjuge -----

Nome - j Data união - / /  
Naturalidade -  
Identidade =  
Empresa - Telefone - ( ) -  
Cargo - Admissão - / /  
Chefe - Rd. formal - 0,0  
Endereço - Rd. informal - 0,0

----- Filiação cônjuge -----

-  
-  
Endereço - Fone - ( ) -

-----  
----- Informações pessoais -----  
-----

colaridade - Hobby -  
bitação - Própria Complemento =

----- Referências pessoais -----  
-----

Telefone - ( ) -  
Telefone - ( ) =

----- Referências comerciais -----  
-----

Telefone - ( ) -  
Telefone - ( ) -

----- Referências bancárias -----  
-----

Conta corrente -  
Conta corrente -

----- Composição Familiar (dependentes) -----  
-----

Numero de dependentes - 0

Nome	Parentesco	Dt.Nascim.	Escolarid.	Profissão	Rend
		/ /			0,0
		/ /			0,0
		/ /			0,0
		/ /			0,0

Entrevistador -

Observações -

**ANEXO 2**  
**CONTRATO DE COMPRA**  
**E VENDA**

Por este instrumento particular as partes nomeadas e qualificadas nos campos I e II do Quadro de Informações, designadas, respectivamente VENDEDORA e COMPRADOR celebram entre si este COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL o qual se regerá pelas estipulações pactuadas a seguir:

## QUADRO DE INFORMAÇÕES

### - Vendedora

Nome :	
NPJ nº :	Inscrição estadual:
Endereço:	Cep:
Cidade :	UF :
Fone :	Fax:

### I - Comprador

Nome :	
Cart. Ident.:	C.P.F.:
Estado civil:	Nacionalidade:
Profissão :	Fone:
Endereço :	Cep:
Bairro :	UF :
Cidade :	SC

### II - Imóvel(eis) comprometido(s)

Lote 25, quadra localizada no Parque Residencial Madri.

Área : (privativa) 200,0000 m<sup>2</sup>  
 Condições : Lado esquerdo 20,00m com lote n.25,  
 lado direito 20,00m com lote n.27,  
 frente 10,00m com a rua T10,  
 fundos 10,00m com lote n.12.

V - Informações sobre o empreendimento

01. Designação : Parque Residencial Madri
02. Localização: Passa Vinte - Palhoça
03. Area total : 610.114,08m<sup>2</sup>
04. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis Eduardo Wiethorn Comarca de Palhoça, na matrícula de nº R-2-28474, Folha 065 do livro 2/FF. Orgão aprovador: Prefeitura Municipal de Palhoça e FATMA.

- Preço

R\$

I - Forma de pagamento do preço

1. Sinal e principio de pagamento

R\$

2. Em parcela

Quantidade	Valor	Primeiro vencimento	Ultimo vencimento
------------	-------	---------------------	-------------------

Corrigido como segue:

As parcelas do preço serão acrescidas de correção monetária anual, calculada pelo(a) IPCA..... A atualização monetária deverá ser paga juntamente com as prestações a que se referirem constituindo-se em obrigações líquidas, certas e exigíveis.

## CLAUSULAS

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Declara a VENDEDORA que: a) é senhora e legítima possuidora do imóvel indicado no campo III do quadro de informações, o qual é parte integrante do empreendimento cujas características e informações estão contidas no tópico IV do mesmo quadro; b) Dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, bem como quite com todos os tributos; c) se obriga a vendê-lo ao COMPRADOR pelo preço, com os reajustamentos, juros e demais condições estabelecidas neste contrato.

**CLAUSULA SEGUNDA:** O COMPRADOR, de sua parte declara que: a) se obriga adquirir o imóvel objeto deste compromisso, especificado no campo II do quadro de informações; b) conhece o bem imóvel que está adquirindo, bem como as obrigações que lhe são pertinentes, decorrentes da lei e deste instrumento; c) concorda plenamente com as condições ajustadas neste contrato, das quais teve conhecimento prévio em como de que compreendeu claramente seu objetivo e alcance e que se compromete a respeitá-las e cumpri-las integralmente.

**CLAUSULA TERCEIRA:** O preço do bem comprometido é o que consta consignado no campo V do quadro de informações o qual deverá ser pago parceladamente de conformidade com o que está disposto no campo VI do mesmo quadro, com a atualização monetária e as demais condições ajustadas em comum acordo neste instrumento.

**Parágrafo primeiro:** As parcelas serão reajustadas anualmente pelo indexador eleito pelas partes e que consta do campo VI do quadro de informações. Caso a lei venha a reduzir a periodicidade da incidência da correção monetária, esta nova periodicidade será imediatamente aplicada.

**Parágrafo segundo:** A correção monetária deverá ser paga juntamente com as prestações a que se referirem, constituindo em obrigação líquida, certa e exigível.

**Parágrafo terceiro:** A anualidade será mantida, desde que a soma do índice inflacionário relativo aos 12 (doze) meses não ultrapasse a 15,00% (quinze por cento), .....  
Quando, então, o saldo devedor será reajustado automaticamente.

**CLAUSULA QUARTA:** Toda e qualquer quantia devida à VENDEDORA deverá ser paga na sua sede, em horário de expediente comercial. A VENDEDORA poderá, todavia, promover a cobrança das prestações através de estabelecimentos bancários de sua preferência o que será comunicado ao COMPRADOR em um prazo de 30 (trinta) dias com antecedência, que desde já manifesta sua aquiescência com este procedimento.

CLAUSULA QUINTA: As parcelas do preço poderão ser representadas por títulos de crédito, que terão natureza "pro solvendo", que deverão ser pagos nos respectivos vencimentos, com os acréscimos decorrentes da atualização monetária e outros eventuais encargos previstos neste instrumento, os quais poderão ser colocados em cobrança juntos a estabelecimentos bancários, a livre critério da VENDEDORA.

CLAUSULA SEXTA: Na hipótese de ocorrer a impossibilidade da utilização do indexador eleito para fins de apuração da correção monetária, as partes escolhem, em sua substituição, pela ordem, por um dos índices: INPC (IBGE), IPC (IBGE), IPC (FIPE), IGP-M (FGV), IPC ITAG).

CLAUSULA SETIMA: Constituem ainda, obrigações do COMPRADOR:

- ) O pagamento das despesas com a escritura, impostos de transmissão, registros e outras decorrentes da transmissão da propriedade;
- ) O pagamento dos impostos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel comprometido a partir desta data, ainda que os lançamentos tenham sido feitos em nome da VENDEDORA;
- ) Qualquer edificação que for levada a efeito deverá contar com prévia aprovação de todos os órgãos públicos competentes, inclusive concessionárias de serviços públicos e corpo de bombeiros, se for o caso;
- ) Dotar as edificações com sistema adequado a utilização da rede coletora de tratamento de esgotamento sanitário;
- ) Utilizar serviços de luz e água, telefone e outros sempre em atendimento as exigências dos órgãos públicos e ou concessionárias, ficando vedada terminantemente qualquer ligação clandestina ou em desconformidade com as normas em vigor e as técnicas exigíveis;
- ) Pagar todos os custos com ligações, instalações, funcionamento e utilização dos serviços prestados pelos poderes públicos, ou concessionários de serviços públicos;
- ) Respeitar todas as normas, leis, posturas e regulamentos municipais, estaduais e federais ou das concessionárias de serviços públicos, na utilização do imóvel comprometido bem como na concepção e execução de qualquer projeto sobre o mesmo.

CLAUSULA OITAVA: A VENDEDORA poderá a qualquer tempo independentemente de prévio aviso ou autorização do COMPRADOR proceder a reformas no imóvel comprometido e nas edificações para efeito de atualização do cumprimento das cláusulas deste contrato, sujeitando-se o COMPRADOR a atender as determinações da VENDEDORA, no sentido de que

regularize as obras ou serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis ou previstas neste instrumento, sob pena de rescisão, caso a exigência não seja integralmente atendida num prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias da notificação.

**CLAUSULA NONA:** O COMPRADOR não poderá ceder ou a qualquer título transferir seus direitos e ou obrigações decorrentes deste acto, salvo expressa e formal anuência da VENDEDORA, que fará juz, neste caso, a uma remuneração de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do preço deste compromisso, a ser pago pelo COMPRADOR identificado neste instrumento.

**CLAUSULA DECIMA:** Qualquer quantia paga com atraso será acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois por cento), honorários de 20% (vinte por cento) e correção monetária desde a data do vencimento até a data do pagamento.

**CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA:** Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, podendo entretanto ser rescindido na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses; a) nos casos previstos em lei; b) no descumprimento por qualquer uma das partes, de qualquer disposição contratual; c) no atraso no pagamento de qualquer quantia por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias.

**Parágrafo Primeiro:** Caso o COMPRADOR tenha dado causa à rescisão, fica obrigado a restituir o imóvel à VENDEDORA dentro do prazo da notificação que lhe foi feita neste sentido, podendo, no mesmo prazo, retirar, por sua conta e risco, toda e qualquer benfeitoria que tenha realizado sobre o imóvel, não podendo, em nenhuma hipótese, alegar retenção por benfeitoria.

**Parágrafo Segundo:** Se o COMPRADOR não restituir o imóvel no prazo que lhe for assinalado, a sua permanência no imóvel passará a ser caracterizada como esbulho capaz de ensejar a providência reintegratória cabível, de forma liminar, que poderá ou não ser cumulada com a ação de rescisão, ficando o COMPRADOR sujeito ao pagamento de multa diária que for fixada pelo juízo pelo período que perdurar a ocupação irregular.

**Parágrafo Terceiro:** Sendo o COMPRADOR o culpado pela rescisão, este perderá em favor da VENDEDORA, a totalidade do arras pago, limitado à 10% (dez por cento) do valor do contrato e a título de CLAUSULA penal, equivalente a 10% (dez por cento) dos demais pagamentos que tenha feito, referente a corretagem e despesas administrativas. Neste caso a VENDEDORA restituirá ao COMPRADOR o equivalente aos outros 90% (noventa por cento) excluída a quantia relativa ao arras num prazo de até 300 (trezentos) dias após o trânsito em julgado da sentença que tenha julgado favoravelmente a ação de rescisão e desde que o COMPRADOR tenha desocupado o imóvel e as benfeitorias nele edificadas.

Parágrafo Quarto: Se a VENDEDORA der causa à rescisão, esta fica obrigada a restituir, o sinal recebido, e as demais quantias já pagas, valores estes corrigidos monetariamente pelo mesmo índice ajustado em contrato.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: O COMPRADOR é imitado, neste ato, na posse precária do imóvel compromissada, exercendo-a em nome da VENDEDORA até a liquidação integral de todas as obrigações aqui assumidas.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA: A escritura do imóvel será outorgada ao COMPRADOR num prazo de até 60 (sessenta) dias após a integral liquidação de todos os compromissos previstos neste contrato, e desde que tenha fornecido ao cartório de notas os documentos necessários e tenha recolhido as custas, tributos e emolumentos cabíveis.

CLAUSULA DECIMA QUARTA: A PROMITENTE VENDEDORA poderá manter no empreendimento, até a comercialização da última unidade de sua propriedade, placas, cartazes, letreiros ou qualquer outro meio de publicidade, inclusive luminosos, objetivando a venda dos imóveis modificados, bem como corretores autorizados que terão livre acesso às unidades disponíveis e às áreas comuns juntamente com as pessoas interessadas na aquisição, respondendo todavia, por eventuais danos causados ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(es).

CLAUSULA DECIMA QUINTA: As partes elegem o foro da comarca de situação do imóvel para dirimir qualquer questão decorrente deste contrato.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: A VENDEDORA se compromete a executar as seguintes infra-estruturas: Pavimentação asfáltica, colocação de guias e meio-fio, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgoto, rede de captação de águas pluviais, drenagem de pavimento, iluminação pública e área de lazer: campo de futebol oficial; duas quadras polivalentes; duas canchas de bocha; dois play-grounds; pista dupla com duas vias paralelas para prática de caminhadas e ciclismo com aproximadamente 2.000,00m de extensão; infra-estrutura de apoio social composto de Posto de Saúde, Posto Policial, Creche e Centro Social Comunitário; Área para instalação de Escola.

CLAUSULA DECIMA SETIMA: A VENDEDORA entregará o empreendimento em prazo de 8 (oito) meses contados a partir de sua data de registro.

Parágrafo único: O prazo ajustado nesta cláusula, será prorrogado em caso de chuvas prolongadas, falta de mão-de-obra ou de material na praça, greves, convulsões sociais, todas hipóteses de casos fortuitos e de força maior, ou de outros eventos que possam aplicar na paralisação ou no atraso dos trabalhos, excluídos os casos em que ocorrer culpa ou dolo da promitente VENDEDORA.

E, assim justos os contratados, assinam este instrumento na presença das testemunhas abaixo, obrigando-se todos por si, herdeiros e sucessores.

São José (SC), 22 de Março de 2000.

---

VENDEDORA

---

COMPRADOR

---

TESTEMUNHA

---

TESTEMUNHA

Numero concorrente à Campanha - 430214

## TERMO ADITIVO AO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO Nº \_\_\_\_\_

TODOS OS CONTRATOS, A PARTIR DA PRESENTE DATA, PASSAM A CONTER AS CLÁUSULAS DÉCIMA SÉTIMA E DÉCIMA OITAVA, A SABER

- CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: A VENDEDORA dará plena e total quitação do lote ora adquirido, no caso de morte do COMPRADOR, na vigência do contrato, nos seguintes casos:

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR deverá estar com as prestações rigorosamente em dia.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR não deverá ser portador de doença pré-existente, detectada em exames anteriores, com ou sem o conhecimento do COMPRADOR. A declaração do COMPRADOR será feita no ato do contrato e poderá acarretar penalidades posteriores se houver qualquer omissão, inclusive com o cancelamento do benefício oferecido.

Parágrafo Terceiro: O COMPRADOR, para receber o benefício estabelecido no caput desta cláusula, não deverá ter mais de 50(cinquenta) anos quando ocorrer o fato "morte".

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A autorização para construção será concedida aos clientes que tenham pago um mínimo de R\$ 3.000.00 (Três Mil Reais) do total do lote adquirido.

Parágrafo único: Clientes com restrição cadastral somente poderão obter a autorização para construção mediante a quitação de 50% (cinquenta por cento) do valor total do contrato ou apresentando um avalista idôneo com renda mínima de R\$ 1.000,00(Um Mil Reais) mensal.

O PRESENTE TERMO ADITIVO FICA FAZENDO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO.

São José, de de

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_

**ANEXO 3**  
**AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**

## A U T O R I Z A Ç Ã O

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a empresa JA CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, portadora do CGC/MF nº 85.188.340/0001-40, sediada na AV. Leoberto Leal, nº 389, bairro Barreiros, São José, SC, neste ato, se faz representar por seu bastante e especial procurador, o Sr. Zelmo Francisco Koerich, brasileiro, casado, comerciante, portador do CPF/MF nº 377.372.369-53 e da Cédula de Identidade RG 1/R-339.872, SSI/SC, residente e domiciliado na Rua Fraiburgo, nº090, Bela Vista I, Barreiros, São José, SC, conforme procuração lavrada a fls. 198 do livro nº 71, no Tabelionato e Registro Civil na Rua Eliane Motta, nº 847 - Barreiros, na sede da Comarca de São José, SC, AUTORIZA o (s) Sr(es).

\_\_\_\_\_ adquirente (s) do lote de terras de nº “\_\_\_\_”, da quadra “\_\_\_\_”, da rua “\_\_\_\_”, sito no Loteamento Parque Residencial Madri em Caminho Novo, Palhoça, SC, a construir no supramencionado lote, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### DAS CONDIÇÕES PARA EDIFICAÇÃO SOBRE O LOTE ADQUIRIDO

**CLÁUSULA PRIMEIRA-** a presente autorização só será concedida ao (s) adquirentes (s) que esteja (m) com as prestações rigorosamente em dia, e será cancelado se os pagamentos das prestações não continuarem em dia.

**CLÁUSULA SEGUNDA-** o (s) adquirente (s) do lote em apreço somente poderá (ão) edificá-lo portanto a presente AUTORIZAÇÃO a fim de apresentá-la junto aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Palhoça, SC, para a devida aprovação do projeto e respectivo Alvará de Licença para Construção.

**PARÁGRAFO ÚNICO :** O proprietário do terreno poderá edificar, sobre o mesmo, casa de madeira, como moradia definitiva, desde que não sejam empregados materiais reaproveitados de outras obras, tais como madeiras de caixaria, etc... , a fim de não desvalorizar o empreendimento, em seu todo, trazendo prejuízos para si próprio e para os demais proprietários.

### CLÁUSULA SEGUNDA – (DO SANEAMENTO BÁSICO)

Cada adquirente de unidade, ao edificar sua casa, terá que, obrigatoriamente, construir fossa séptica conforme Projeto ANEXO, não podendo, de forma alguma, ligar estes equipamentos e águas servidas na redes de água pluvial e drenagem, sob pena de sofrer as sanções legais impostas pelos órgãos competentes (Federal, Estadual e Municipal), e sim na rede coletora de esgoto.

**CLÁUSULA TERCEIRA – (DAS REDES DE ÁGUA POTÁVEL)**

A empresa autorizante está em fase final de implantação das redes de água potável, estando sua conclusão prevista para 90 dias, quando, então, a CASAN terá condições de ligá-las em sua rede geral.

**CLÁUSULA QUARTA** - Após a entrega da **AUTORIZAÇÃO**, o cliente deverá dirigir-se imediatamente ao loteamento, procurar o fiscal de obras e verificar as necessidades do seu lote. A Empresa terá o prazo de uma semana para executar os serviços necessários.

São José, SC, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2002.

\_\_\_\_\_

**DE ACORDO:**

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/2002

\_\_\_\_\_  
**AUTORIZADO**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_

## TERMO DE COMPROMISSO

Pela presente termo de compromisso e melhor forma de direito, eu, \_\_\_\_\_, proprietário do lote nº \_\_\_\_\_, da quadra \_\_\_\_\_, da rua \_\_\_\_\_, com área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>. (\_\_\_\_\_ metros quadrados), assumo o compromisso de obedecer as normas emanadas pela Prefeitura Municipal de Palhoça, SC e pela empresa JA CONSTRUÇÕES LTDA., a respeito da edificação do lote em apreço, adquirido da empresa JA CONSTRUÇÕES LTDA., e o faço nos seguintes termos:

a) – não danificar (cortar) o asfalto para ligação de água e luz, ou sob outro pretexto qualquer, bem como não danificar as redes de água pluviais e de drenagem;

b) – não danificar o meio-fio, rebaixando, apenas, a parte de entrada de veículo e efetuando o respectivo reparo e acabamento:

c) – não depositar qualquer tipo de material de construção nas ruas ou no passeios;

d) – não mudar ou danificar os marcos de concreto do seu e dos lotes lindeiros.

e) – a construir fossa séptica, não jogando água servidas nas ruas ou nas redes coletoras de água pluviais, e sim na rede coletora de esgoto:

E por ser verdade e para que produza seus jurídicos e legais efeitos, firmo o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com 02 (duas) testemunhas instrumentais presentes ao ato.

São José, SC,                      de                      de 2002.

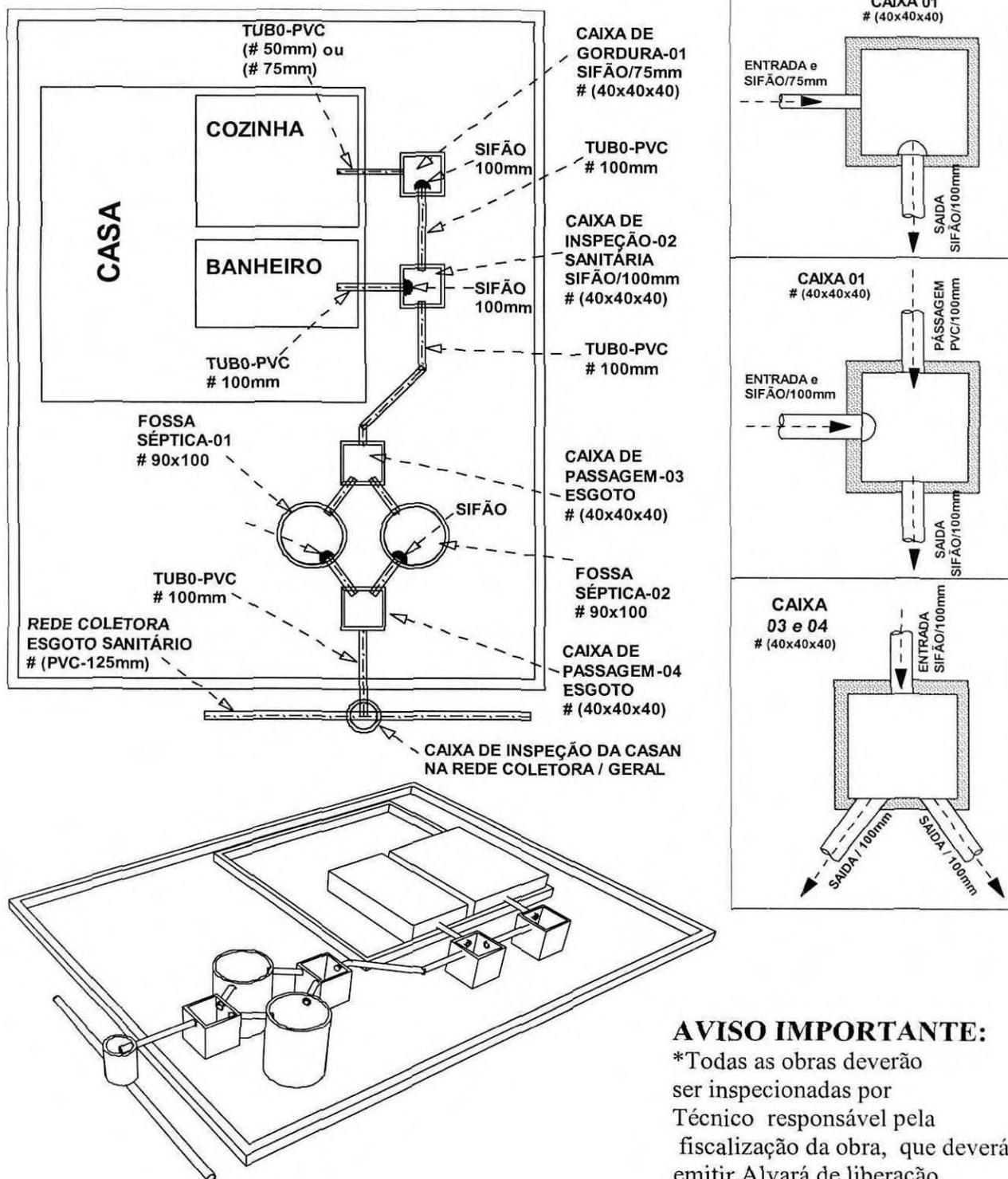
---

**DE ACORDO:**  
Em \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

---

# COMUNICADO DE INSTALAÇÃO DO SISTEMA PARA TRATAMENTO PRIMÁRIO DE ESGOTO DOMICILIAR

Com o intuito de facilitar aos clientes do Parque Residencial MADRI a aquisição do sistema de tratamento primário de esgoto domiciliar com materiais fornecidos pelo mercado, estamos determinando através de detalhamento descrito abaixo, o dimensionamento mínimo tolerável das fossas-sépticas, bem como seu esquema de montagem junto às caixas de inspeção de esgoto sanitário.



**ANEXO 4**  
**INFORMATIVO BIMESTRAL**

# DESTA VEZ A INÊS FATUROU O CARRO ZERO!



Os moradores e futuros residentes do Parque Residencial MADRI tiveram um Dezembro bastante cheio de novidades. Reuniram-se por duas vezes: uma para discutir o futuro do Madri, e outra num churrasco promovido pela SOBEMA, com a finalidade de arrecadar fundos para a Creche.

Págs. 2e3



**JBF** Empreendimentos Imobiliários

Rua Leoberto Leal, 389 - Fone: (48) 346-8599 - Barreiros - SJ

Plantão Parque Res. MADRI - Avenida Central, s/n - Fone: (48) 242-4665 - PH

# MADRI COM

Para os clientes do Parque Residencial Madri e para as empresas J. A. e J.B.F. o mês de dezembro foi um marco inesquecível. Reunidos pela primeira vez, no dia 1º, clientes e empresas discutiram o futuro do loteamento e assistiram a palestras de especialistas que abordaram temas importantes como: Reciclagem do Lixo, Habitação Popular, Doenças Transmitidas por Animais Domésticos, Grupo Ambiental Mirim e Associação de Moradores.

O clima descontraído da reunião permitiu a participação e a intervenção dos presentes e deu a todos nós uma certeza: O Madri, no que depender de seus moradores, será uma comunidade modelo no Estado de Santa Catarina, pois a vontade e a boa disposição de todos em colaborar para garantir o melhor para o loteamento ficou claramente demonstrada tanto nesta reunião

como no churrasco, realizado no dia 2, organizado pela Sobema, para arrecadar fundos para a creche.

Melhor do que palavras, as fotos destas páginas testemunham o grau de participação e interesse da comunidade.



Elvys e João no comando da comunicação visual.



João Furtado dando início ao grande evento.



Momento de atenção especial ao cliente Madri.



Palestrante Vereador Edio Vieira.



Palestrante Dr. Flávio Ourofino (reciclagem).



Cliente João Cruz e esposa.



Panorâmica de chegada ao local do evento.



Palestrante Dr. Cláudia Mattos (zoonoses).



Palestrante Ten. Alexandre (Grupo Ambiental Mirim).



Mesa de palestrantes.

# FORÇA TOTAL

## Amigos

No clima natalino de final de ano e com os ares do Novo Ano batendo a nossa porta, queremos agradecer a cada um de vocês pelo sucesso da 1ª Reunião do Parque Residencial Madri, realizada dia 1º de dezembro. Pela primeira vez empresas e clientes se reuniram para discutir problemas comuns e os resultados foram muito positivos. Na reunião pudemos avaliar os anseios dos clientes e vamos nos esforçar para alcançar todos os objetivos.

As palestras foram realizadas com a intenção de despertar interesses, descobrir caminhos, conscientizar a comunidade. Os principais assuntos abordados foram: Grupo Ambiental Mirim; Reciclagem do Lixo; Doenças Transmitidas por Animais Domésticos; Habitação Popular; e Associação de Moradores.

Todas as palestras foram enriquecidas pela participação ativa dos clientes e do diretor da JBF, João Bitencourt Furtado, que, sempre atento, intervinha para melhor esclarecer as dúvidas que iam surgindo.

Para nossa satisfação, descobrimos que podemos contar com a comunidade para solucionar todos os problemas. Em especial, queremos agradecer pela pronta aceitação que tivemos ao implantar a Associação de Moradores do Parque Residencial Madri. Ficamos profundamente gratos pela disposição e boa vontade daqueles que indicaram seus nomes para formar nos-

sa associação. Temos certeza de que a união de todos transformará nossa Associação numa força, que irá defender o bem-estar da comunidade, reivindicando melhorias junto ao Poder Público, despertando em cada um a consciência ecológica, formando cidadãos cientes de seus deveres e direitos e principalmente, tentando obter o que se busca por todo o mundo: PAZ.

E neste ambiente de PAZ realizaremos nosso sonho: plantar nossas raízes numa comunidade unida e feliz!

**Que o ano de 2002 traga a realização dos desejos de cada um de vocês!**



João Furtado em momento solene de entrega das chaves da creche a Luiz Lunardeli, presidente da Fundação Hermon.



Presença solidária dos simpatizantes do projeto.



A equipe de apoio ao evento foi incansável.



João Furtado recebe seu irmão Joarez Furtado e amigos, que também marcaram presença no evento.



Vereador Idinho, Vice-prefeito Nazareno e Coronel Backs.



O churrasco foi saboreado ao ar livre.



Este flamenguista é com certeza, mais uma criança a desfrutar dos serviços e benefícios da Creche do P.R. Madri.

# Inês, uma ganhadora muito feliz!

Inês Beninca, compradora do Lote 14 da Quadra 38 do Parque Residencial Madri, foi a ganhadora do carro O KM sorteado no dia 23 de dezembro.

"Foi a melhor coisa que já me aconteceu, foi a felicidade maior que, graças a Deus, eu pude ter", diz Inês, que, atualmente, mora na casa da patroa, no Jardim Eldorado, em Palhoça.

Acompanhada pelo noivo, Salésio de Castro, Inês esteve na J.B.F. para receber seu prêmio, que preferiu vender e usar o dinheiro para quitar o terreno e terminar a construção de sua casa. "O prêmio veio na hora certa, agora posso acabar de pagar meu terreno e terminar minha casa", afirmou ela.

Inês tem duas filhas do primeiro casamento, uma com 15 anos, que já trabalha em casa de família, e outra de 12 anos, que mora com ela em seu emprego.

Quanto aos planos para o futuro, Inês diz que não pretende deixar de trabalhar, pois garante: "Gosto muito de trabalhar como doméstica, acho um emprego digno e me sinto muito



Inês e Salésio entre Jaime Aleixo (J.A.) e João B. Furtado (J.B.F.)

bem cuidando de uma casa, das crianças, de uma família".

Inês, com sua simplicidade e simpatia conquistou todos nas empresas, que estão torcendo para que seus planos se concretizem.

Junto com o prêmio, vão nossos parabéns e o desejo sincero de que Inês consiga a realização de todos os seus sonhos.

## Mais TV!

Edna Anita da Silva Cavalcanti, moradora do lote 18 da Quadra 42 do Madri, ganhou a TV 29 sorteada no mês de novembro.

Nascida em São José, Edna, há cinco anos, mudou-se para Palhoça.

Edna trabalha no Jurerê Praia Hotel e junto com o marido, Lorival, construiu uma meia-água em seu terreno e ficou livre do aluguel.



Embora feliz com seu prêmio, Edna e o marido preferiram trocar seu valor por prestações, pois querem quitar logo seu terreno.

## UTILIDADE PÚBLICA

▶ Todos os procedimentos da Associação dos Moradores do Madri serão acompanhados através de nosso próximo informativo.

▶ As indicações de clientes continuam ajudando muito no pagamento das prestações.

▶ Peça informações sobre as antecipações e os descontos a que você tem direito.

▶ Clientes em atraso podem procurar a Rita na JBF ou pelo fone: **346-8599** e solucionar seu problema.

▶ As autorizações para construção são entregues pela JBF. Informe-se.

**Sonho & Realidade** - Boletim Informativo da JBF Empreendimentos Imobiliários

**Jornalista Responsável:** Lúcia Costa - MTB 14.997/SP

**Supervisão:** Rita Faversoni Furtado

**Colaboradores:** Floriano De Alencastro e João Otávio Furtado Neto

**Fotolito e Impressão:** Print Express - Av. Ivo Silveira, 3.605 - Fone: (48) 248-6011 - Fpolis

**ESTÁ CHEGANDO A ESTAÇÃO  
DE TRATAMENTO DE ESGOTO**



**Saiba tudo  
o que acontece  
no Madri**

**IPTU vence dia  
10 de Março.  
Retire o seu  
CARNÊ !**

**JBF** Empreendimentos Imobiliários

Rua Leoberto Leal, 389 - Fone: (48) 346-8599 - Barreiros - SJ

Plantão Parque Res. MADRI - Avenida Central, s/n - Fone: (48) 242-4665 - PH

# MADRI

## Eles investem no Madri!

Os construtores estão investindo no Madri. Além das casas feitas por encomenda, estão adquirindo lotes, construindo e colocando à venda casas para todos os gostos e bolsos.

Nas fotos vocês podem ver exemplos das construções desses empreendedores, que acreditam no futuro do Parque Residencial Madri.

Se gostou de alguma destas casas, entre em contato com o construtor. Quem sabe, antes e mais em conta do que você imaginava, a casa de seus sonhos estará pronta.

Os telefones de cada um dos construtores está junto à foto da casa que construiu. Mais informações, em nosso plantão de vendas.



Bóris e Mauro  
232-7579 ou 9104-9864



Jorginho Michels  
9102-4177



Paulo Sérgio e Vanderlei  
9980-5080



Adair  
242-2884

## Terreno Limpo

As empresas têm cumprido seu compromisso com a saúde pública, limpando e roçando os lotes que ainda não foram vendidos.

Siga o exemplo.

Mantenha seu terreno limpo.

Evite o aparecimento de ratos e outros bichos nocivos à saúde.



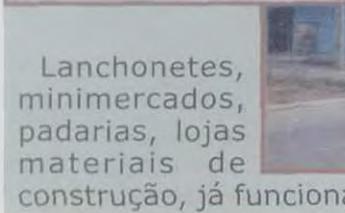
## Novos Horários

Ficou decidido, em reunião da JBF com o sr. Renato Christ, Gerente de Tráfego da Jotur, que será realizada uma pesquisa no Madri, para definir os novos horários dos ônibus, que deverão atender à necessidade da maioria dos moradores.



## Comércio Floresce

Em funcionamento, em fase de acabamento ou ainda em construção, as casas comerciais dão novo visual à avenida central do Madri.



Lanchonetes, minimercados, padarias, lojas materiais de construção, já funcionam no Madri.

# DIA A DIA

## Nosso Acesso

Até o final de março, nos prometeu o prefeito municipal, Paulo Vidal, que tem demonstrado boa vontade em ouvir e atender, na medida do possível, as reivindicações de nosso loteamento, a rua que dá acesso ao Parque Residencial Madri será reestruturada, beneficiando os moradores e seus vizinhos.

## Cães na Rua

São muitas as reclamações de moradores sobre os cachorros que andam soltos pelas ruas do Madri. Alguns desses animais, são bravos e um deles atacou um dos funcionários das empresas.

Além da questão da segurança pessoal de todos que circulam



pelo loteamento, vale a pena lembrar o que foi discutido em nossa primeira reunião, em dezembro de 2001. Essa atitude representa:

DOENÇAS  
FALTA DE SEGURANÇA  
FALTA DE HIGIENE.  
**É ISSO QUE VOCÊ QUER PARA SEU LOCAL DE MORADIA?**

## IPTU

Todos os carnês do IPTU do Parque Residencial Madri já estão na JBF. O pagamento desse imposto é obrigação dos proprietários dos lotes. Se ainda não retirou seu carnê, entre em contato com a JBF: **346-8599**.

A 1ª parcela vence dia 10 de março.

Atenção para as datas dos pagamentos a vista, com descontos:

**Pagamento até dia 10/03/2002 = 20% de desconto**

**Pagamento até dia 10/04/2002 = 10% de desconto.**

As empresas já enviaram correspondência comunicando a chegada dos carnês.

Infelizmente, não podemos nos responsabilizar pelos carnês que não forem retirados.

## Lixo Jogado=Ratos Bem-Alimentados

As reclamações de moradores denunciando o aparecimento de ratos no loteamento preocupa as empresas.

Ao que parece, alguns moradores não levaram a sério o que foi discutido na reunião de dezembro do ano passado, em referência aos cuidados que devem ser tomados com o lixo, para evitar aparecimento de ratos, baratas etc.

Restos de comida, entulhos, terrenos cheios de mato e fossas mal construídas são convites para o aparecimento de ratos e outros bichos nocivos à saúde.

Se eles estão aparecendo no Madri, procurem os culpados e expliquem o que está acontecendo, por causa da falta de higiene deles.

Temos coleta de lixo,

então, por que usar seu quintal ou os terrenos vazios como depósito de lixo?

Preserve sua saúde e a de todos, embalando bem os restos de comida e colocando seu lixo em lugar alto. Essas medidas vão evitar que os ratos se proliferem no Madri, pois se não tiverem o que comer, irão para outro local.

Colabore!

## Motorista Descuidado = Meio-fio Quebrado

São muitos os meio-fios quebrados que o pessoal das empresas tem encontrado pelas ruas do Madri. E a culpa é dos motoristas descuidados, principalmente os de caminhões, que não têm utilizado a guia rebaixada para descarregar materiais das construções ou fazer manobras nas ruas.



As empresas colocaram as guias e fizeram o rebaixamen-

to sem nenhum custo para seus clientes.

Agora, manter os meio-fios inteiros é responsabilidade de cada um dos moradores ou futuros moradores. A substituição de meio-fio quebrado,

por culpa de motoristas descuidados, será feita pelo proprietário do terreno, por isso, cuide do que é seu, não permita que destruam ou desvalorizem sua propriedade.

## Vendaval

O vendaval que atingiu Palhoça no dia 9 de fevereiro causou muitos



estragos e algumas das casas de madeira do Madri foram praticamente destruídas.

Por isso, as empresas estão autorizando a construção de novas casas de madeira, mediante um alvará da Prefeitura, pois nossa orientação não foi suficiente e o resultado foi o que se viu, depois do vendaval.

A empresa oferece, gratuitamente, para quem quiser construir em material, oito (8) de projetos de casa, com a lista de materiais.

# NOTAS E FOTOS

**PARABÉNS**

João Otávio Furtado Neto, o "Mano" reuniu todo o pessoal em sua residência, dia 11 de fevereiro, para comemorar mais um aniversário. A festa, embalada por boa música, varou a madrugada. Cantamos parabéns para o Mano e para todos aqueles que aniversariaram em janeiro e fevereiro.

Felicidades e muito sucesso para vocês!



## Mulheres de Sorte!

**N**ilza Ehrhardt foi a ganhadora da TV 29'sorteada no mês de janeiro. Natural de Santo Amaro, Nilza, que é solteira, trabalha como doméstica e reside em Florianópolis.



Nilza recebe a TV de Elvys Poluceno, gerente administrativo da JBF



Sandro, da Lojas Colombo, fez a entrega da TV

**A**na Ledir Aques mora em São José, no bairro Ipiranga e foi a feliz ganhadora da TV 29'no sorteio do mês de fevereiro.

Ana é casada, tem três filhos e trabalha como repositora na empresa Oliveira.



Solte o músico que há em você!

O professor Nemias dá aulas de canto, bateria, baixo, violão e teoria musical a domicílio, no horário que você escolher.

Para saber mais, ligue para: (48) 9992-4912 ou entre em contato pelo

e-mail: [nemiasbatera@ig.com.br](mailto:nemiasbatera@ig.com.br)

## UTILIDADE PÚBLICA

### ▶ HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

Estes são os horários de funcionamento da JBF

Plantão em Palhoça - fone: **242-4665**

Pagamentos: de segunda a sexta-feira: das 9 às 18 horas

Sábados: das 10 às 14 Hs

Vendas: todos os dias, das 8 às 19 horas.

JBF em Barreiros - fone: **346-8599**

Pagamentos e Vendas: de segunda a sexta-feira: das 8 às 18 horas

Estes são os horários normais de funcionamento, mas se o cliente precisar de um horário especial, deve ligar para a empresa e explicar sua necessidade.

### ▶ ATRASOS TÊM SOLUÇÃO

Na assinatura do contrato, sempre ressaltamos que você, cliente amigo, deve nos procurar, até o 20º dia, caso sua prestação fique atrasada.

Assim, fica mais fácil resolver seu problema, o custo é menor e você pode ficar em dia com mais facilidade e continuar recebendo todos os benefícios que a empresa oferece.

Ligue para: **346-8599** e fale conosco.

### ▶ DINHEIRO EXTRA

Já são muitos os clientes do Madri que têm aumentado sua renda com a premiação que recebem por indicar novos compradores para os lotes do empreendimento. Se você quer participar, entre em contato com a JBF.

**Sonho & Realidade** - Boletim Informativo da JBF Empreendimentos Imobiliários

**Jornalista Responsável:** Lúcia Costa - MTB 14.997/SP

**Supervisão:** Rita Faversoni Furtado

**Colaboradores:** Floriano De Alencastro e João Otávio Furtado Neto

**Fotos:** Fabiano Ribeiro

**Fotolito e Impressão:** Print Express - Av. Ivo Silveira, 3.605 - Fone: (48) 248-6011 - Fpolis

**ANEXO 5**  
**MAPA DO EMPREENDIMENTO**

- LEGENDA**
- 01-ÁREA RESERVADA PARA ESCOLA/MODELO ASSOC. DOS MORADORES
  - 03-CRECHE
  - 04-POSTO DE SAÚDE
  - 05-POSTO POLICIAL
  - 06-PRAÇA DOS BANDEIRAS
  - 07-ÁREA VERDE
  - 08-PONTILHÃO
  - 09-PISTA DE COOPER E CICLISMO
  - 10-CAMPO OFICIAL PARA FUTEBOL DE ÁREA
  - 11-QUADRA DE FUTEBOL
  - 12-QUADRA DE FUTEBOL VOLEI e BASQUETE
  - 13-CANCHA DE BOCHA
  - 14-PIO
  - 15-ESTACIONAMENTO



BR-101

ELETROSUL

AVENIDA DAS TIPIANAS

CENTRO DE ESPORTES E LAZER

AVENIDA DAS TIPIANAS

CANAL DE DRENAGEM

CANAL DE DRENAGEM

BR-101