

## HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA PRODUÇÃO DA CIDADE BRASILEIRA

**Rosa Maria Locatelli Kalil, Adriana Gelpi, Tanise Spielmann**

Universidade de Passo Fundo, Laboratório de Estudos Urbanos e Regionais

Mail: [kalil@upf.br](mailto:kalil@upf.br)

[agelpi@upf.br](mailto:agelpi@upf.br)

[tanise.arq@hotmail.com](mailto:tanise.arq@hotmail.com)

### RESUMO

O trabalho aborda a habitação social como política pública brasileira e municipal frente ao Estatuto da Cidade e às diretrizes constitucionais e de sustentabilidade. Apresenta os programas de políticas públicas para a habitação social adotados e implementados em Passo Fundo, Carazinho e Marau, municípios pertencentes ao Conselho de Desenvolvimento da Região da Produção, no norte do Rio Grande do Sul, no sul do Brasil, região em franca expansão econômica. Realiza-se estudo de caso de 1998 a 2012, com diagnóstico de programas de habitação social nos municípios e análise da sustentabilidade conforme requisitos do Selo Casa Azul da Caixa Econômica Federal. Como resultado obtém-se um quadro das políticas públicas e dos programas de habitação de interesse social implantados, identificando as suas especificidades tipológicas, morfológicas, de inserção e qualidade urbana. Avalia-se que a maior parte dos núcleos habitacionais implantados avançou relativamente à inserção social, sustentabilidade urbana e habitacional, sem infraestrutura urbana significativa.

**Palavras-chave:** habitação social, planejamento, infraestrutura urbana, políticas habitacionais

### ABSTRACT

This paper approaches the social housing as a Brazilian public policy facing constitutional guidelines of the City Statute and sustainability issues. It presents the programs of public policies for social housing adopted and implemented in Passo Fundo, Carazinho e Marau, in the Development Council of the Production Region, north of Rio Grande do Sul, in the south of Brazil, a region which is in economic growth. A study case is conducted from 1998 to 2012, in these municipalities, considering that they demand strategical programs of urban and housing development, according requirements of Caixa Econômica Federal Blue House Stamp. As a result, a board of public policies and social housing programs is obtained, identifying their typological and morphological characteristics of insertion and urban quality. It is evaluated that most of housing units implanted relatively advanced with relation to social insertion and urban and housing sustainability, but without significant urban infrastructure.

**Keywords:** social housing, housing policies, urban planning, urban infrastructure

## **1. INTRODUÇÃO**

Em relação à questão da habitação social na produção das cidades brasileiras, percebem-se as desigualdades sociais e a concentração de renda, características do país e que se manifestam fisicamente nos espaços segregados das cidades. Neles, a escassez habitacional é o maior problema, falta moradia digna para a população carente, que corresponde por 92% do déficit habitacional brasileiro. De acordo com o IBGE (2000), no início do século XXI, as cidades brasileiras com mais de 500.000 habitantes apresentavam áreas irregulares e pelo menos 39% das cidades com menos de 20.000 habitantes tinham favelas, loteamentos irregulares ou clandestinos. Refletindo o quadro do país, a população da região em estudo tem restritas possibilidades de atendimento governamental às suas demandas habitacionais. A população marginalizada cria estratégias para sua inserção no espaço urbano e obtenção da moradia como as favelas, o aluguel, a autoconstrução, assentamentos habitacionais de caráter público, cooperativas habitacionais auto gerenciadas, e a ampliação de moradias já existentes, entre outros. Os recursos, quando não subsidiados por programas sociais são oriundos de jornadas de trabalho dobradas, redução dos gastos com alimentação, saúde e vestuário, o que limita as condições de vida da família.

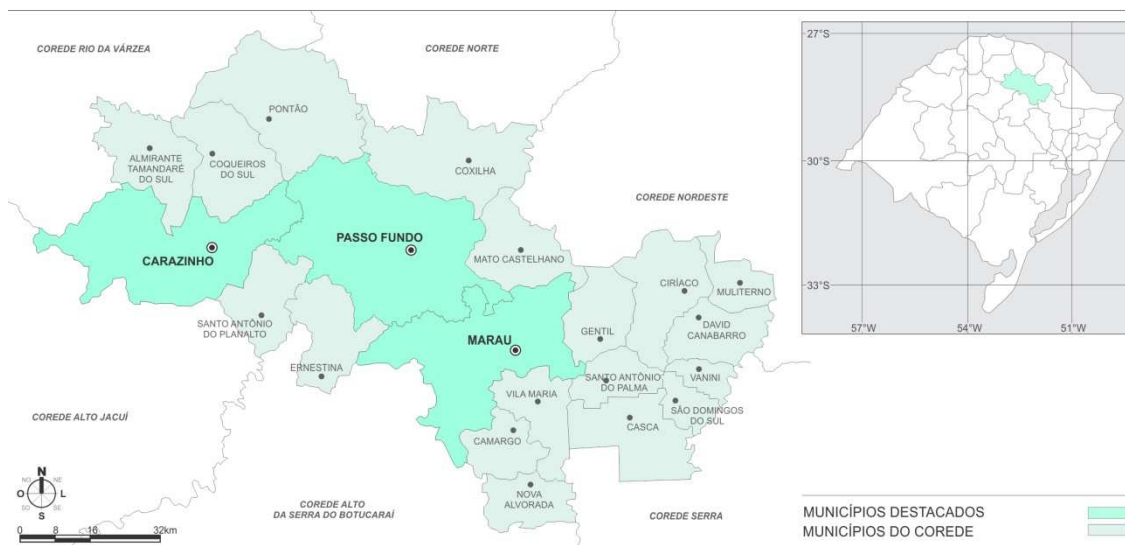
A pesquisa investigou os programas públicos de habitação de interesse social desses municípios, no período de 1998 a 2008 e como estes participam da produção da cidade e da sua forma urbana. Foram identificadas e analisadas políticas públicas, programas de habitação de interesse social, tipologias habitacionais e morfologia dos conjuntos, avaliando a inserção urbana, a qualidade e o nível de satisfação dos moradores dos programas habitacionais implementados e comparados os programas implementados nos municípios selecionados. Como procedimentos metodológicos foram realizadas entrevistas com informantes qualificados, levantamento de dados, inventários, dos programas de habitação de interesse social implementados nos municípios e levantamento dos conjuntos e unidades habitacionais.

Hipóteses: o ambiente construído nas áreas urbanas, expandido desordenadamente pela ocupação de áreas periféricas aos centros urbanos iniciais, e pela criação de dezenas de novos municípios, carece de planejamento local e de obras de infraestrutura urbana adequadas. Os núcleos urbanos têm gerado demandas de infraestrutura viária, saneamento básico e habitações em quantidade e qualidade insuficientes ao crescimento populacional e à densificação urbana. A implantação e gestão não apresentam consonância com as exigências técnicas e legais de preservação urbana e ambiental. O desconhecimento e a inexistência de políticas administrativas de planejamento ambiental, de preservação, de gestão territorial e de desenvolvimento integrados, que permitam buscar soluções tecnicamente adequadas e economicamente viáveis, prospectando tecnologias apropriadas ao controle dos recursos ambientais, entendidos no seu sentido amplo de ambiente natural e de ambiente e patrimônio construído contribuem para a proposição de habitações inadequadas ou ainda, de conjuntos habitacionais totalmente desvinculados das áreas urbanizadas.

Estudo de caso: estudo dos conjuntos habitacionais de interesse social da região com foco no município de Passo Fundo, município polo do COREDE Produção, e dos municípios de Carazinho e Marau, que funcionam como polos intermediários entre Passo Fundo e os demais. Conforme relatório preliminar elaborado por Kalil (2007), os municípios de Passo Fundo (1857), Carazinho (1931) e Marau (1954) estão entre os municípios mais antigos, com mais de 20.000 habitantes e apresentam plano diretor, já tendo implementado algumas políticas habitacionais, foco desta pesquisa. Os municípios selecionados destacam-se na região por atraírem mão-de-obra, ter produção industrial, índices positivos de crescimento, estrutura de planejamento urbano e regional e uma legislação ambiental já iniciada. (Kalil, 2007). A relevância do estudo nesses municípios justifica-se por serem polos da região norte do estado, centralizando atividades e infraestrutura de comércio e serviços e os resultados da atividade econômica regional de muitos outros municípios na sua área de abrangência.

## **2. CONTEXTUALIZANDO A REGIÃO DA PRODUÇÃO**

A região do Conselho Regional de Desenvolvimento da Produção – Corede Produção é composta por 23 municípios com área territorial total de 6.780,9 km<sup>2</sup>. Em decorrência da expulsão das populações da área rural pela mecanização agrícola e reestruturação fundiária, a região sofre reestruturação produtiva em nível regional, deslocando o foco da produção do setor agropecuário para os setores de comércio, indústria e de prestação de serviços, interferindo no desenvolvimento econômico-social da região e de seus municípios e provocando intenso processo de urbanização na região.



**Figura 1: Localização dos municípios de Marau, Carazinho e Passo Fundo na região da Produção e no estado do Rio Grande do Sul**

Elaboração própria com base em mapas oficiais

Passo Fundo polariza a região de médias propriedades produtoras de soja. O desenvolvimento econômico se dá em grande parte em torno de arranjos produtivos de caráter regional, estando a indústria vinculada às atividades agrárias. O município apresentava em 2010 uma população de 184.826 habitantes (FEE, 2012), com 780 km<sup>2</sup> de área territorial e 50 km<sup>2</sup> de área urbana. Apresenta taxa de urbanização de 97,45 %, é cidade pólo de mais de 100 municípios.

Carazinho, emancipado de Passo Fundo em 1931, apresentou crescimento significativo no início do século 20, em função do “ciclo da madeira”, da criação de gado mular e do plantio da erva-mate. Em função da exploração da madeira, surgiu o fabrico de máquinas e acessórios para a indústria, que teve seu auge das décadas de 1970 e 1980. Hoje, o setor industrial de Carazinho está vinculado diretamente à agropecuária, predominando as indústrias de implementos agrícolas e agroindústrias de alimentos. O município conta com uma população de 58.000 habitantes, com área de 909,9 km<sup>2</sup> e 17,9 km<sup>2</sup> de área urbana, sendo uma das cidades micro-pólo da região.

Marau é um importante pólo regional e estadual, colonizado por descendente de alemães e italianos. Emancipado de Passo Fundo em 1954, é composto por um território plano, que favoreceu a agricultura mecanizada e que gerou o embrião de um crescente parque industrial. De acordo com o GUIAMARAU (2005), Marau, atualmente, é responsável por 51,11% do volume de exportações do COREDE Produção em insumos industrializados, perfazendo mais da metade da produção desta região composta por 23 municípios. Ainda para o GUIAMARAU (2005), o perfil econômico do município, antes agrícola, agora é definido por empresas industriais de grande porte, especialmente nos segmentos da agroindústria, metal-mecânico, couros, equipamentos para avicultura e suinocultura, construção e mobiliária. O município tem população de 37.443 habitantes (FEE, 2012), em 649,3 km<sup>2</sup>, apresenta elevada taxa de urbanização, reflexo da migração campo-cidade, que culminou num crescimento demográfico no período de 1996-2000 com taxas de 2,66% ao ano, enquanto a da região da Produção foi de 1,01% e a do estado de 1,39%.

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Embora estudos desenvolvidos sobre habitação social desde a década de 1970 (Moretti, 2005; Bonduki et al, 2012), ainda não se dispunham de critérios padronizados de avaliação de desempenho, do ponto de vista funcional e ambiental. Apenas no século 21, houve definição de alternativas de avaliação. Com grande número de unidades em construção a partir de 2005, e pela necessidade de incluir critérios de sustentabilidade e desempenho houve avanços na elaboração de normas de desempenho de habitação (ABNT, 2010) e definição de critérios para implantação de conjuntos habitacionais (CAIXA, 2010). Além disso, inúmeros programas de certificação passaram a ser aplicados às edificações, alguns como BREEAM, desenvolvido na Inglaterra e LEED, norte-americano, e AQUA, brasileiro, focando avaliação de edifícios, mas sem aplicação direta em habitações sociais (Silva et al., 2010).

Para este trabalho, realizaram-se levantamentos das políticas habitacionais e dos projetos e programas

habitacionais junto aos órgãos públicos municipais e às empresas construtoras e administradoras. A avaliação técnica constou de análise documental dos projetos e memoriais, entrevistas e levantamentos *in loco*. A seguir, aplicaram-se em alguns projetos planilhas baseadas na matriz do Selo Azul da Caixa selecionados núcleos construídos a partir de 2006 quando houve retomadas de políticas habitacionais federais, com exigências mais rígidas nos projetos em relação a períodos anteriores..

#### 4. POLÍTICAS PÚBLICAS PARA A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E A REGIÃO DA PRODUÇÃO

Estudos sobre a região da Produção iniciaram-se a partir da criação do COREDE Produção (Moretto e Mattos, 1997), avançaram sobre questões específicas de desenvolvimento urbano dos municípios sob o seu enfoque de planejamento urbano, regional e de infraestrutura habitacional (Gelpi e Kalil, 2010).

Na região da Produção, as políticas públicas para a questão habitacional social têm refletido, de alguma forma, a busca por soluções mais democráticas e sustentáveis na implementação das moradias populares. Objetivando conhecer o enfrentamento à problemática da habitação social no contexto do século 21, em nível municipal, após os anos “BNH”, a regulamentação do Estatuto da Cidade e a criação do Ministério das Cidades, buscou-se diagnosticar a realidade dos programas habitacionais.

O período subsequente ao Estatuto da Cidade (2001) e à criação do Ministério das Cidades (2003) introduz renovação na política de desenvolvimento urbano e habitacional, que além de subsidiar investimentos, delega aos municípios tarefas tanto de decisão quanto de implantação e gestão de programas habitacionais. O Ministério das Cidades tornou-se o órgão coordenador, e formulador da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, que inclui a Política Nacional de Habitação (PNH), estabelecendo-se um novo modelo de organização institucional (Bonduki, Rossetto e Ghilardi, 2008). Nos municípios analisados foram desenvolvidos os programas constantes no Quadro 1:

Sigla	Denominação	Descrição do programa	PF	CA	MA
PSH	Subsídio à habitação de interesse social	Acesso à moradia a cidadãos de baixa renda por concessão de subsídios, provendo a construção de habitações, reforma, conclusão e ou ampliação, com recursos do Tesouro Nacional.	5		2
PAR	Programa de Arrendamento Residencial	Aquisição de empreendimentos a construir, em construção ou a recuperar, para população com renda de até 6 salários mínimos, para arrendamento e opção de compra. destinado a capitais, regiões metropolitanas e municípios com mais de 100 mil habitantes.	5		
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social	Fundo instituído pelo SNHS em 2005, para população de baixa renda, com rendimentos de até 3 salários mínimos e que compõe a quase totalidade do déficit habitacional do país.		2	
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento	Investimentos na habitação para reduzir o déficit de moradias, garantir acesso à casa própria e qualificar a vida da população: urbanização de assentamentos precários; programa Minha Casa, Minha Vida; financiamento habitacional pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).	2		
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida	Programa de produção habitacional com financiamento de habitação urbana e rural, arrendamento residencial, com recursos de diversas fontes (FGTS, FDS, PAC e outros), com participação de municípios, instituições financeiras e outras instituições.	3	4	
PMCMV	CCFGTS Imóvel na Planta/	Linha de Crédito destinada à produção de empreendimentos habitacionais, reabilitação de empreendimentos urbanos e produção de lotes urbanizados, vinculada ao Programa de Carta de			17

Sigla	Denominação	Descrição do programa	PF	CA	MA
		Crédito Associativo, com financiamento direto às pessoas físicas, agrupadas em condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, pessoas jurídicas voltadas à produção habitacional, companhias de habitação ou órgãos assemelhados, Estados, Municípios, Distrito Federal ou órgãos da sua administração direta ou indireta, com a participação ou não, de Construtora. Destinado a pessoas físicas com renda familiar de até R\$ 5.400,00 que desejam comprar imóvel na planta ou em fase de construção, com interveniência de Entidade Organizadora/Agente Promotor.			
PMCMV	CCFGTS/ Apoio à Produção	Concessão de financiamento direto ao setor privado para a produção de habitações, cujos valores não ultrapassem R\$130.000,00 nas regiões metropolitanas e R\$100.000,00 nas demais regiões. No caso de Marau, por ser município de pequeno porte, o limite é de R\$90.000,00			1

**Quadro 1: Programas habitacionais desenvolvidos nos municípios analisados**

Elaboração própria com base em levantamentos documentos e de campo e de BRASIL, 2012.

## 5. PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM PASSO FUNDO

### 5.1. Contexto habitacional em Passo Fundo

Entre 1960 e 1990, a produção da habitação social esteve dividida entre o Estado (Cohab/RS), município e autoconstrução, sendo construídas 2.075 moradias, atendendo cerca de 4.000 pessoas. A política de construção de grandes conjuntos habitacionais, carentes de infraestrutura, equipamentos e qualidade construtiva também ocorreu no município, correspondendo à política habitacional nacional de grandes conjuntos afastados das oportunidades urbanas, gerando guetos populacionais. Entre 2000 e 2010, os projetos seguiram a política municipal, em núcleos de menor porte, financiados com recursos federais dos programas PSH, Par e Pac e contrapartida municipal. Em Passo Fundo, sete núcleos foram em tipologia de unidades térreas isoladas ou geminadas e cinco núcleos em tipologia de unidades multifamiliares de quatro ou cinco pavimentos, estes últimos com maior impacto (Kalil, 2003; Sobarzo, 2010). Em 2011 e 2012, novos projetos estão em obras e outros planejados, totalizando 1395 unidades (Tabela 1).

Ano	Programas/ Núcleos habitacionais	Tipologia			Ano	Programas/ Núcleos habitacionais	Tipologia		
		I	G	A			I	G	A
2002	Morar Melhor/Santa Marta	26			2008	PAR Vera Cruz			180
2002	PSH/Santa Marta		10		2008	PAR Hélio Toldo			200
2002	PSH/Valinhos		9		2009	PAC/ Parque do Sol	100		
2002	PSH/Donária		72		2010	PAC/FAR Donária	58		
2003	PSH/Entre rios	22			2012	PAR/Planaltina			220
2004	PSH/Jaboticabal		30		2012	MCMV/Bom Jesus	20		
2004	PAR Petrópolis			96	2012	MCMV/Bom Recreio	30		
2007	PAR Jardim Boqueirão I II			320	2012	MCMV/Unidades dispersas	12		
						Total geral	258	121	1016

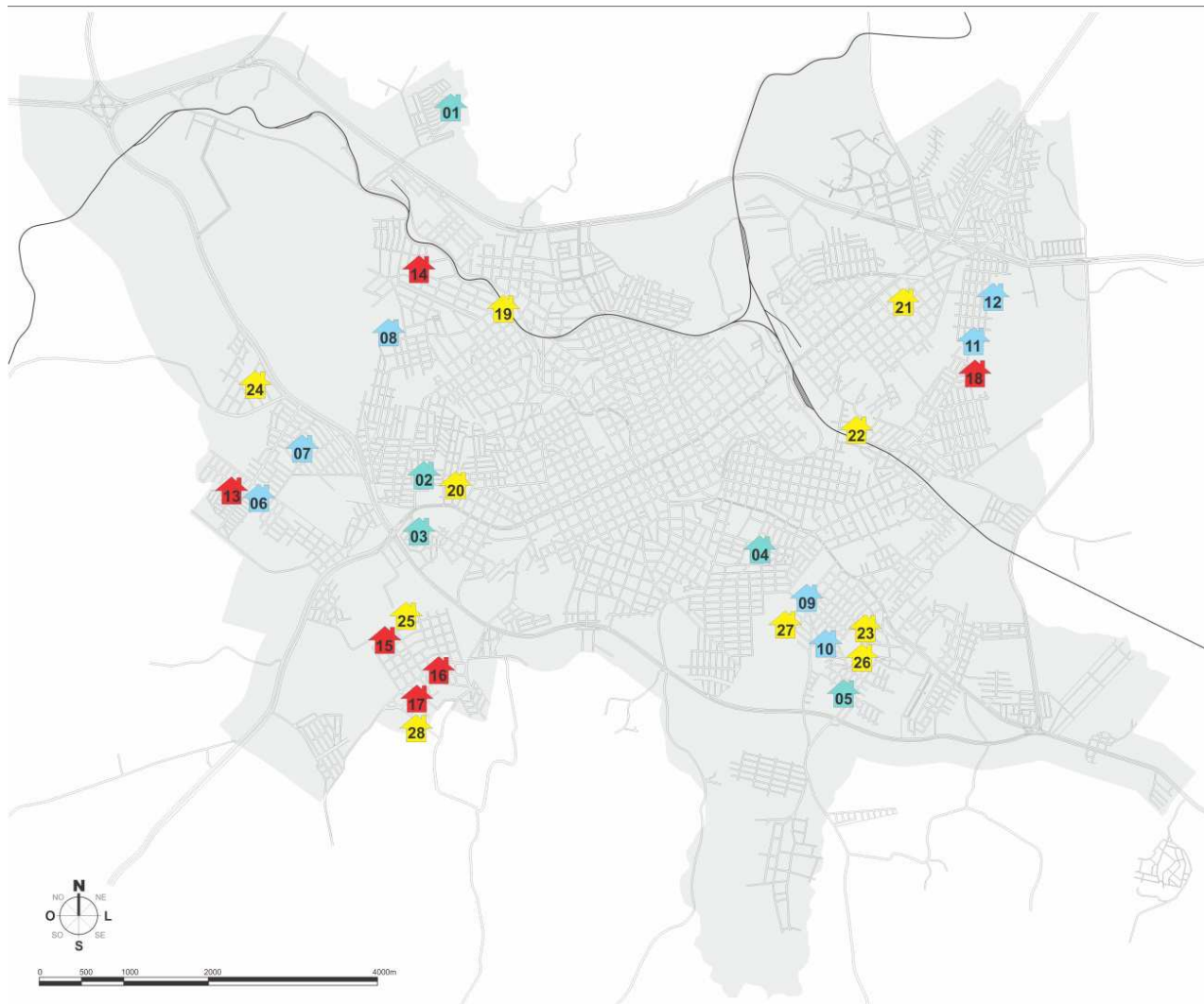
**Tabela 1: Programas e núcleos habitacionais em Passo Fundo – 2002-2011**

Legenda: I: unidades isoladas; G: unidades geminadas; A: apartamentos

Fonte: WUNDER, 2006; PASSO FUNDO, 2010 e levantamentos de campo

Na década de 2000, foram implementadas habitações dos programas PSH, PAR e do PAC, depois incorporadas ao programa Minha Casa Minha Vida. Houve utilização de novas tipologias, conjuntos de menor porte de casas isoladas e edifícios de apartamentos em conjuntos de médio porte, e unidades isoladas em áreas com e sem infraestrutura, inseridos na malha urbana. Há exigência mais rígida do órgão financiador

(Caixa Econômica Federal) tanto em relação ao projeto, materiais e qualidade, quanto em relação à localização e infraestrutura das áreas. A localização dos núcleos habitacionais está demonstrada na planta da Figura 2, sendo que os principais estão descritos no Quadro 2.



COHAB - RS (1966-1984)	PROG. HAB. MUNICIPAIS (1993-2000)	PROG. HAB. (2000-2004)	PAR/ PAC/ PMCMV (2005-2012)
JOSÉ ALEXANDRE ZACCHIA 01	JABOTICABAL/ALVORADA 06	PSH - JABOTICABAL 13	PAR - VERA CRUZ 19
EDMUNDO TREIN 02	SCHISLER 07	PSH - VALINHOS 14	PAR - BOQUEIRÃO 20
LUIZ SECCHI 03	LEÃO XIII 08	PSH - VILA DONÁRIA 15	PAR - PETRÓPOLIS 21
VILA LUCAS ARAÚJO 04	RUA DA BRIGADA MILITAR 09	PSH - SANTA MARTA 16	PAR - HÉLIO TOLDO 22
VILA PLANALTINA 05	VILA BOM JESUS 10	MORAR MELHOR - STA MARTA 17	PAR - PLANALTINA 23
	ENTRE RIOS (EMERGENCIAL) 11	PSH - ENTRE RIOS 18	PAC - PARQUE DO SOL 24
	MANOEL DA SILVA CORRALO 12		PAC/ PAR - DONÁRIA 25
			PAR - PLANALTINA 26
			PMCMV - BOM JESUS 27
			PMCMV - LOT. BOM RECREIO 28

**Figura 2: Localização dos programas habitacionais em Passo Fundo**  
 Elaboração própria com base em mapas oficiais e em levantamentos de campo.

## 5.2. Núcleos habitacionais em Passo Fundo

<p><b>Núcleo habitacional PAR Petrópolis(2011)</b></p>	<p>96 unidades habitacionais</p>
<p>O núcleo habitacional localiza-se no bairro Petrópolis, tendo no seu entorno, creche, unidade de saúde, escola, comércio, serviços, posto policial, cemitério, igrejas e áreas habitacionais. Compõe-se de 6 blocos de 4 pavimentos, 4 apartamentos de 2 dormitórios por andar, num total de 96 unidades, construídas com tecnologia convencional. O conjunto é cercado por muros e cerca elétrica, guarita, vigilância noturna, monitoramento, estacionamento coberto, área aberta com playground e quadra, salão de festas, central de gás.</p>	
<p><b>Núcleo habitacional PAR Jardins do Boqueirão e II (2008)</b></p>	<p>360 unidades habitacionais</p>
<p>O núcleo habitacional concluído em 2008 pelo PAR, no Bairro Boqueirão, é formado de dois condomínios, com oito blocos de edifícios. Os blocos tem quatro pavimentos, com apartamentos de dois dormitórios de 40 m<sup>2</sup>, num total de 180 unidades cada. O conjunto é cercado por muros e cerca elétrica, guarita, monitoramento eletrônico e central de lixo. Conta com área aberta para estacionamento e área de lazer.</p>	
<p><b>Núcleo habitacional PAR Vera Cruz</b></p>	<p>180 unidades habitacionais</p>
<p>O núcleo habitacional localiza-se no bairro Vera Cruz, em entorno com parada de ônibus, escola e áreas comerciais. Em relação a conjuntos mais antigos, está melhor inserido na malha urbana e dispõe de facilidades condominiais. Tem 9 blocos de apartamentos, com 5 pavimentos, 4 apartamentos de 2 dormitórios por andar, num total de 180 unidades. Foi executado com tecnologia construtiva convencional. Tem muros e cerca elétrica, guarita, monitoramento eletrônico e central de lixo. Conta com área aberta para estacionamento, área de lazer, quadras de esportes, quiosques com churrasqueiras, salão de festa e playground.</p>	
<p><b>Núcleo habitacional PAR Planaltina (2012)</b></p>	<p>220 unidades habitacionais</p>
<p>O conjunto habitacional localiza-se no bairro Planaltina, iniciou a construção em agosto de 2010. O conjunto terá 11 blocos de 5 pavimentos, totalizando 220 apartamentos. Cada apartamento terá dois dormitórios, banheiro sala e cozinha. O condomínio oferece salão de festas com churrasqueira, playground, estacionamento e portaria. A obra é realizada pelo programa Minha Casa, Minha Vida, para famílias de renda de até R\$1.395,00.</p>	
<p><b>Núcleo Habitacional Parque do Sol (2010)</b></p>	<p>100 unidades habitacionais</p>
<p>O núcleo tem 100 unidades padrão, no Programa de Aceleração do Crescimento. Cada unidade tem 49,76 m<sup>2</sup>, paredes de concreto leve polimerizado moldado in loco, técnica construtiva racionalizada com formas contendo no interior as instalações de água, esgoto, esquadrias e eletricidade e armaduras. Há tratamento de esgoto coletivo através do sistema de bioreator e biofiltro pré-fabricados em fibra de vidro.</p>	
<p><b>Núcleo habitacional Vila Donária (2010)</b></p>	<p>58 unidades habitacionais</p>

O núcleo habitacional Vila Donária faz parte de um conjunto de unidades que estão sendo construídas por etapas, no bairro Santa Marta. O núcleo construído em 2010 é formado por 58 unidades isoladas. Trata-se de obra do programa Minha Casa, Minha Vida, parceria da municipalidade e da Construtora Giacomini.



**Quadro 2: Programas e projetos habitacionais em Passo Fundo**

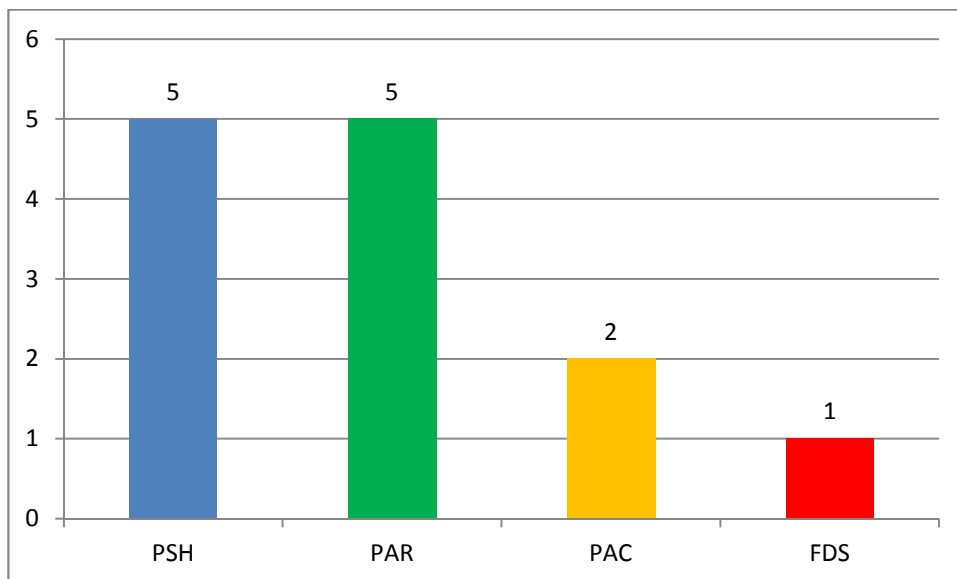
Fonte: PASSO FUNDO, 2010; GELPI e KALIL, 2010.

### 5.3. Considerações sobre a política habitacional em Passo Fundo

Em relação à política habitacional em Passo Fundo, percebeu-se que a mesma apresenta pouca definição e clareza em documentos oficiais, estando apoiada em legislação mínima e ações isoladas. O principal documento, o PLHIS, não tem uma aplicação plena e há desconhecimento nas esferas governamentais e da sociedade. Apesar de ter uma Secretaria de Habitação independente há mais de uma década, ainda tem reduzida estrutura administrativa, com falta de equipe de profissionais da área de engenharia, arquitetura e urbanismo. A pouca documentação disponível dificulta a sistematização e análise de informações escritas. A troca de gestão política municipal, e o grande número de contratos temporários de técnicos, prejudica a continuidade das ações e das sistematização dos dados.

Os programas habitacionais de interesse social em Passo Fundo têm sido implementados em várias modalidades, mas em número de cerca de um a dois por ano, totalizando 13 projetos e 1.446 unidades no período de 2002 a 2012.

Os programas habitacionais financiadores foram o PSH, PAR, PAC e FDS, e após 2009 estão enquadrados no Programa Minha Casa Minha Vida, FAR Alienação, estando previstos mais projetos em 2013 e 2014.



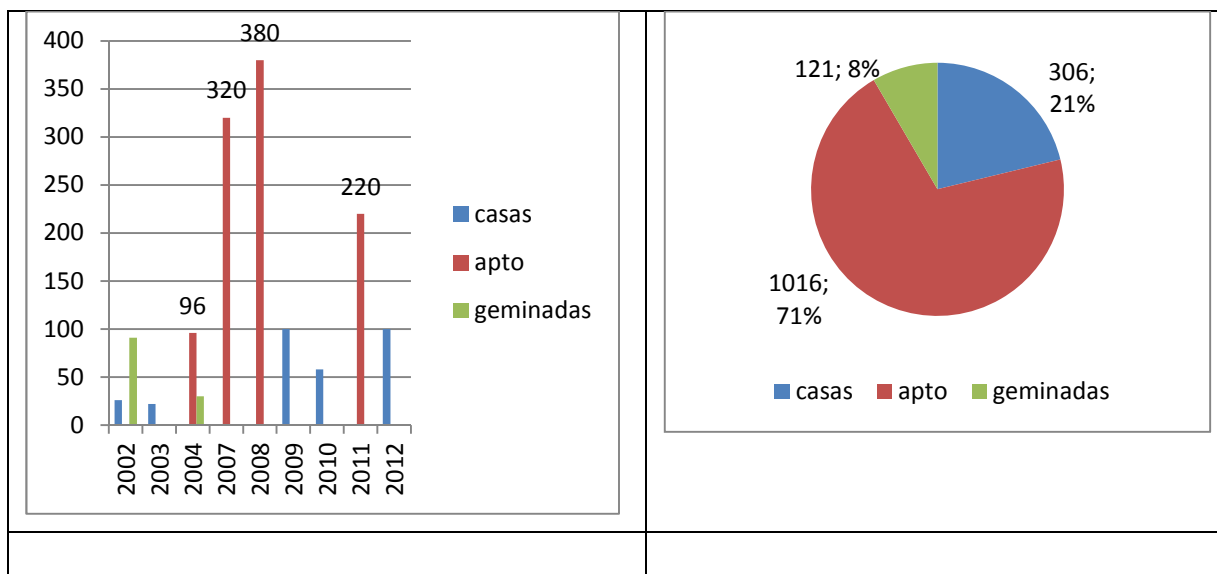
**Figura 3: Gráfico dos programas habitacionais de interesse social em Passo Fundo – 2002-2013**

Elaboração própria

Em relação aos projetos dos conjuntos e das unidades habitacionais, os mesmos seguem os padrões mínimos dos programas habitacionais, sendo a maioria das unidades de dois dormitórios.

Em relação às tipologias habitacionais utilizadas, no período de 2002 a 2003, havia predominância de casas isoladas no lote, e a partir de 2004 foram construídos os primeiros blocos apartamentos em condomínio fechado. Em 2013, foram construídas casas térreas geminadas lado a lado, em condomínios horizontais fechados menores, mas que pelo número previsto de condomínios na mesma área irá resultar em grande conjunto em construção. A mudança de tipologia isolada unifamiliar para tipologias multifamiliares ocasiona necessidade de mudanças na convivência familiar dos moradores e no relacionamento de vizinhança, bem como nas possibilidades de ampliação das unidades habitacionais, aspectos que poderão ser mais bem analisados em estudos específicos. (Fig. 4).





**Figura 4: Gráfico das tipologias habitacionais de interesse social em Passo Fundo – 2002-2103**  
Elaboração própria

Em relação às décadas anteriores, houve utilização de novas tipologias, conjuntos de menor porte de casas isoladas e geminadas e edifícios de apartamentos em condomínios de médio porte, e unidades isoladas em áreas com e sem infraestrutura, inseridos na malha urbana. Há exigência mais rígida do órgão financiador (Caixa Econômica Federal) tanto em relação ao projeto, materiais e qualidade, quanto em relação à localização e infraestrutura das áreas.

Os conjuntos multifamiliares Boqueirão, Petrópolis, Vera Cruz e Hélio Toldo, possuem uma estrutura mediana, priorizando realidades e necessidades diferentes em cada conjunto. O PAR Petrópolis possui mais qualidade no conjunto e construtiva que o PAR Vera Cruz. Ambos estão inseridos na malha urbana, com facilidade de acesso aos serviços básicos e ao trabalho. Por se tratar de condomínio fechado, com administração externa centralizada, a qualidade dos conjuntos está mais preservada.

O conjunto Parque do Sol de 2009 de unidades isoladas apresenta estrutura urbana precária, embora tenha avançado na tecnologia construtiva com concretagem em grandes formas e na sustentabilidade (Gelpi e Kalil, 2010). O conjunto Vila Donária de 2010, com a mesma tecnologia, apresenta infraestrutura viária mais qualificada e lotes com cercamento e paisagismo, melhorando a paisagem e a sustentabilidade urbana.

Em relação às tecnologias construtivas, percebe-se a tecnologia convencional em alvenaria de tijolos cerâmicos nas casas isoladas ou geminadas do período de 2002 a 2004. No caso dos edifícios de apartamentos dos condomínios PAR foi utilizada a tecnologia de blocos cerâmicos e de concreto. Nas unidades isoladas e geminadas dos conjuntos Parque do Sol, Donária e Jardins Nativos está sendo utilizada concretagem em grandes formas. Portanto, há uma maior busca de racionalização construtiva, o que resulta em redução do desperdício e mais rapidez nas obras. Os demais procedimentos construtivos e materiais seguem os padrões mínimos exigidos pelos financiamentos da Caixa Econômica Federal. Os novos projetos incorporam aquecedor solar e cuidado com as áreas externas das unidades e dos condomínios.

Os empreendimentos destinados às faixas de renda média, 3 a 6 SM e 6 a 10 SM, financiados pelos programas CCFGTS Apoio à Produção e Imóvel na Planta, atendem a uma demanda de mercado popular. Em tipologias de apartamentos em edifícios isolados ou em condomínios, estão sendo localizados em vários bairros da cidade, atendendo diversidade de implantação. O intenso aporte de recursos da Caixa Econômica Federal às empresas construtoras locais movimentou o mercado da construção habitacional.

Em relação à inserção urbana, há utilização de áreas livres geralmente periféricas, em zonas de urbanização local incompleta. Contudo, observa-se que busca proximidade com áreas mais consolidadas e com equipamentos comunitários de educação, saúde e com estabelecimentos comerciais de pequeno porte.

Em relação à análise de sustentabilidade, na aplicação de quadro sintético da metodologia do Selo Azul da Caixa em alguns conjuntos, observou-se que se trata de ferramenta adequada, contudo houve dificuldade em preenchimento e avaliação mais completa, devido à falta de informações. As empresas construtoras ainda não estão motivadas para seguimento dos critérios, cumprindo apenas itens de exigência mínima

para a aprovação dos projetos e dos financiamentos.

Em relação ao acompanhamento e avaliação dos projetos habitacionais e das condições de moradia, não se obteve informações de prática ou metodologia continuada, nem nos projetos mais antigos nem nos dos programas Minha Casa Minha Vida.

Considerou-se que houve a adesão do município às políticas habitacionais federais, o mesmo está avançando e há interesse do governo municipal e das empresas construtoras em realizar empreendimentos, reduzindo assim o déficit habitacional. Contudo, ainda há necessidade de adequação e de aplicação de uma política habitacional local mais ampla, que atenda ao déficit habitacional, aos interesses dos moradores de mais baixa renda e às necessidades de inserção urbana, para provisão de moradia digna.

Como conclusões do estudo, podemos destacar os seguintes aspectos nas realizações habitacionais da década de 2000 a 2012 em Passo Fundo:

- os programas habitacionais de interesse social passaram a ser realizados pelo governo municipal com aporte de recursos federais e contrapartida local, mas executados por empresas construtoras contratadas;
- os conjuntos habitacionais foram realizados nas modalidades do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), e do Programa Minha Casa, Minha Vida;
- os núcleos habitacionais estão ocupando áreas de vazios urbanos ou próximos a áreas já urbanizadas, aproveitando a infraestrutura urbana instalada;
- nas tecnologias construtivas das unidades estão sendo utilizadas algumas inovações, como o uso de sistema construtivo de concretagem de paredes em grandes formas, e uso de alvenaria racionalizada de blocos cerâmicos e de concreto;
- os conjuntos mais recentes estão recebendo urbanização mais completa, como sistema viário pavimentado, iluminação pública e equipamentos comunitários nas proximidades.

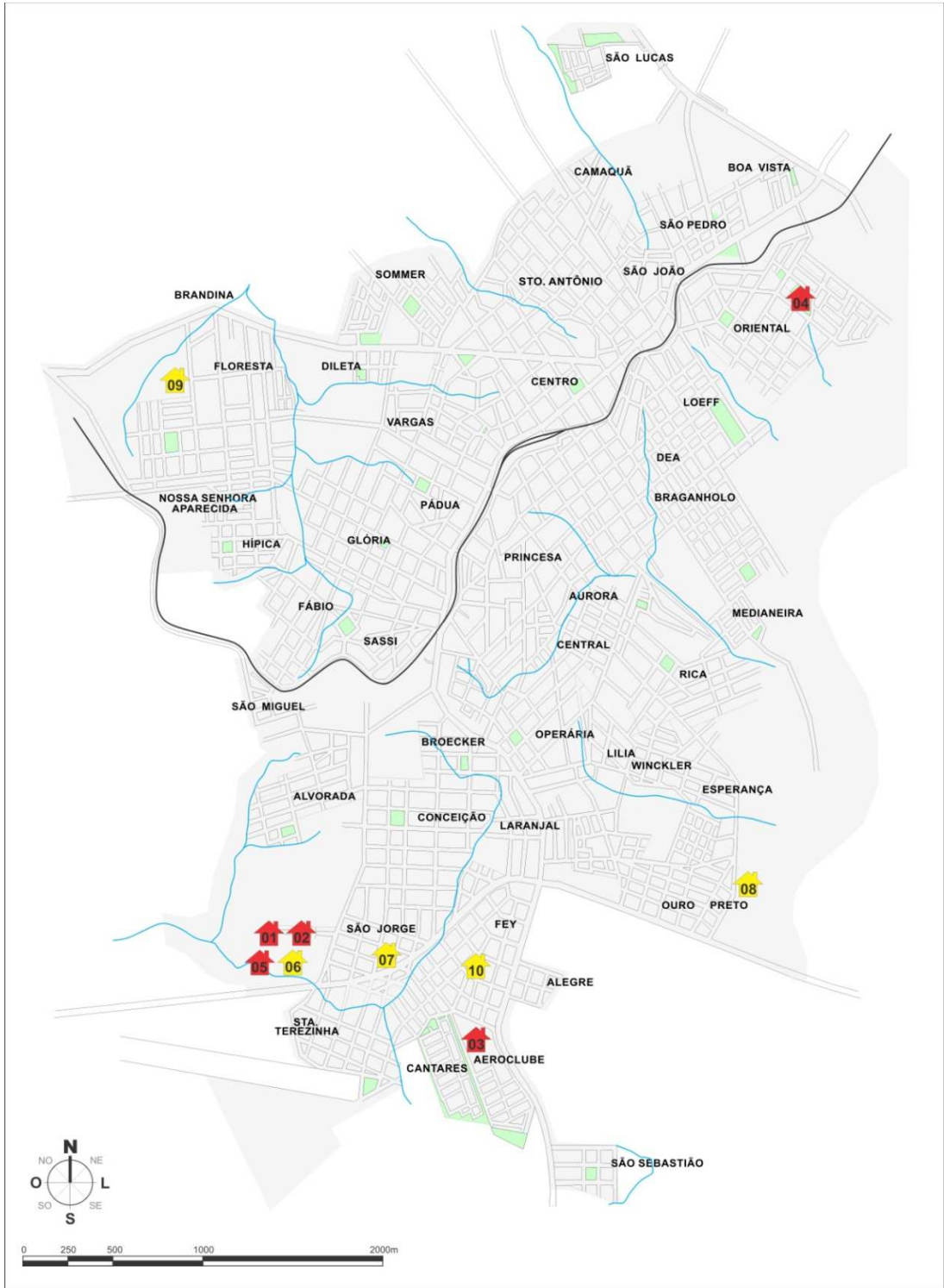
Ao mesmo tempo, observam-se diversos encaminhamentos na política municipal de habitação, especialmente após a elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social. Além da compra de novas áreas e articulação com empresas construtoras e grupos organizados, há busca de recursos para urbanização de assentamentos precários e regularização fundiária de áreas ou núcleos implantados em períodos anteriores.

## **6. PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM CARAZINHO**

### **6.1. Contexto habitacional em Carazinho**

De 1940 a 1970, Carazinho dobrou a sua população urbana com o crescimento tanto na zona central, quanto expansão em todos os sentidos, principalmente para o sul, próximo à rodovia BR 285. As décadas de 1980 e 1990 foram de grandes transformações urbanas, verticalização na área central e o setor imobiliário teve grande desenvolvimento na venda de apartamentos. O acentuado adensamento urbano foi semelhante ao ocorrido em Passo Fundo e outros do interior do estado, mas sem programas de habitação social. Apenas em 2002 iniciou-se a construção de núcleos de interesse social, localizados em áreas periféricas e distantes do centro, sendo 5 em casas isoladas, e um em edifícios de apartamentos, totalizando 316 unidades (Tabela 2). Em 2010, o município de Carazinho elaborou o Plano Local de Habitação de Interesse Social- PLHIS, que norteará as ações e políticas habitacionais locais.

A localização dos núcleos habitacionais está demonstrada na planta urbana da Figura 5 e os conjuntos habitacionais principais estão descritos no Quadro 3.



PROGRAMAS HABITACIONAIS (2000-2010)	
PASSO D'AREIA (2002)	01
PASSO D'AREIA (2006)	02
MCMV - PLANALTO (2009)	03
MCMV - ORIENTAL (2010)	04
MCMV - PASSO D'AREIA (2010)	05

PROGRAMAS HABITACIONAIS (2011-2013)	
FNHIS - PASSO D'AREIA (2011)	06
MCMV/FAR - ALDEIA MINUANO (2012)	07
NOVA OURO PRETO (2012)	08
MCMV - FLORESTA (2013)	09
MCMV/FAR - FEY (2013)	10

**Figura 5: Localização dos programas habitacionais em Carazinho**  
 Elaboração própria com base em mapas oficiais e em levantamentos de campo.

Ano	Programa/Núcleo habitacional	Quantidade de unidades habitacionais por tipologia	
		Isoladas	Apartamentos
2002	Passo da Areia	40	
2006	Passo da Areia	40	
2006	FNHIS/Unidades dispersas	16	
2009	MCMV/Planalto	68	
2010	MCMV/Oriental		128
2010	MCMV/Passo da Areia	40	
	Total	188	128

**Tabela 2: Programas e conjuntos habitacionais em Carazinho – 2002-2011**  
Elaboração própria com base em levantamentos de campo e Carazinho, 2011

## 6.2. Núcleos habitacionais em Carazinho

<p><b>Núcleo habitacional Passo da Areia (2002-2010)</b></p> <p>O núcleo habitacional Passo da Areia dista 4,5 km do centro. Foi construído em diversas etapas, em projetos promovidos pela Prefeitura Municipal. Em 2002 foram construídas 40 unidades isoladas em mutirão, sem reboco externo. Em 2006, construíram-se mais 40 unidades de 28,06 m<sup>2</sup> e em 2010 foram concluídas 40 pela construtora Marma. As unidades são isoladas em alvenaria externa rebocada, divisória interna em pinus, esquadrias externas em madeira, cobertura com telhas de fibrocimento e forro de madeira.</p>	<p>40 unidades habitacionais</p> 
<p><b>Núcleo habitacional Planalto (2009)</b></p> <p>O núcleo Planalto localiza-se no bairro Cantares, próximo à rodovia BR 285, distando cerca de 5,8 km do centro. Concluído em 2009 pelo programa Minha Casa Minha Vida, financiado pela Caixa Econômica Federal. Em terrenos de 10x 25 metros, as 68 unidades de 42,26 m<sup>2</sup> são do tipo isolado com dois dormitórios, sala, cozinha e banho e varanda externa. O Núcleo possui infraestrutura com quiosque, quadra de esportes, cancha de bocha, praça, mobiliário urbano, além de playground e sanitários.</p>	<p>68 unidades habitacionais</p> 
<p><b>Núcleo habitacional Oriental (2012)</b></p> <p>O conjunto habitacional concluído em 2011 é o primeiro vertical multifamiliar na cidade, com oito blocos de quatro pavimentos e 16 apartamentos de dois dormitórios, sala de estar, cozinha e banho, área de serviço, com 45,28 m<sup>2</sup>, num total de 128 unidades. Foi construído pela Marma Construções no Bairro Oriental, distando 2,7 km do centro. O conjunto com área de projeto de 923 m<sup>2</sup> apresenta acessibilidade universal para 32 apartamentos térreos. O condomínio conta com estacionamento, área de festas e de recreação.</p>	<p>128 unidades habitacionais</p> 

**Quadro 3: Programas e projetos habitacionais em Carazinho**

Elaboração própria com base em levantamentos de campo e Carazinho, 2010; Marma Construções, 2005, 2009, 2010.

## 6.3. Considerações sobre a política habitacional em Carazinho

Em relação à política habitacional em Carazinho, percebeu-se que a mesma não apresenta definição e clareza em documentos oficiais, estando apoiada em legislação mínima e ações isoladas. A reduzida estrutura administrativa municipal, apenas em departamento, a falta de equipe de profissionais da área e a pouca documentação disponível dificultam a sistematização de informações escritas.

Os programas habitacionais de interesse social em Carazinho foram em número reduzido, no máximo um ou dois ao ano, com total de 340 unidades habitacionais na década. O número de unidades por projeto variou de 4 casas a 128 apartamentos, demonstrando melhor densificação e aproveitamento dos terrenos e áreas

urbanas.

Os programas financiadores foram o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (20 unidades) e a partir de 2009, o programa Minha Casa, Minha Vida/Fundo de Arrendamento Residencial financiou quatro projetos (214 unidades), com mais dois projetos em andamento.

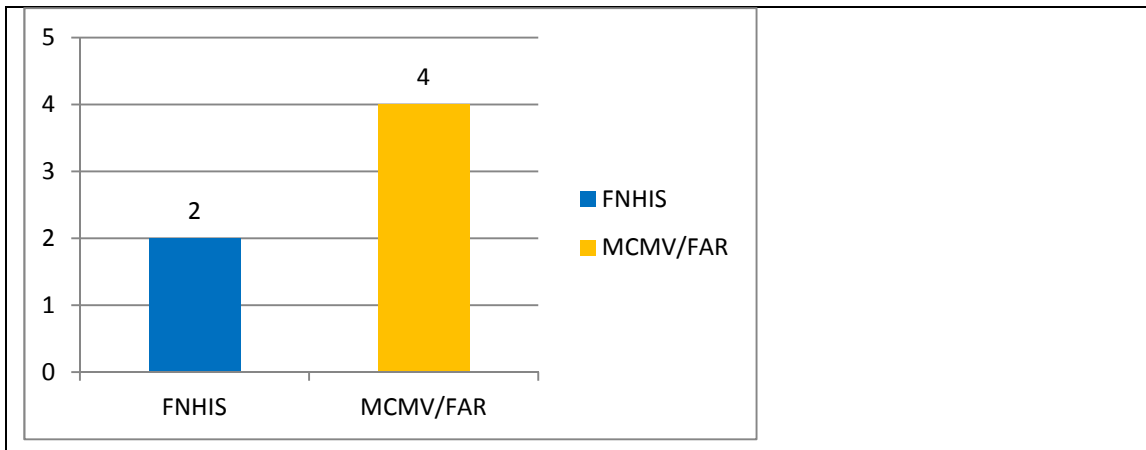


Figura 6: Gráfico dos programas habitacionais de interesse social em Carazinho – 2002-2103

Elaboração própria com base em levantamentos documentais e de campo.

Em relação às tipologias habitacionais utilizadas, no período de 2002 a 2009, havia predominância de casas isoladas no lote, e em 2010 foram construídos os primeiros blocos apartamentos em condomínio fechado. Em 2013, foram construídas casas térreas geminadas lado a lado, em condomínio horizontal fechado. Esta tipologia será utilizada em mais um grande conjunto em construção. A mudança de tipologia isolada unifamiliar para tipologias multifamiliares ocasiona necessidade de mudanças na convivência familiar dos moradores e no relacionamento de vizinhança, bem como nas possibilidades de ampliação das unidades habitacionais, aspectos que poderão ser mais bem analisados em estudos específicos.

Em relação aos projetos dos conjuntos e das unidades habitacionais, os mesmos seguem os padrões mínimos dos programas habitacionais, sendo a maioria das unidades de dois dormitórios, áreas construídas variando de 41,24 m<sup>2</sup> a 45,28 m<sup>2</sup>.

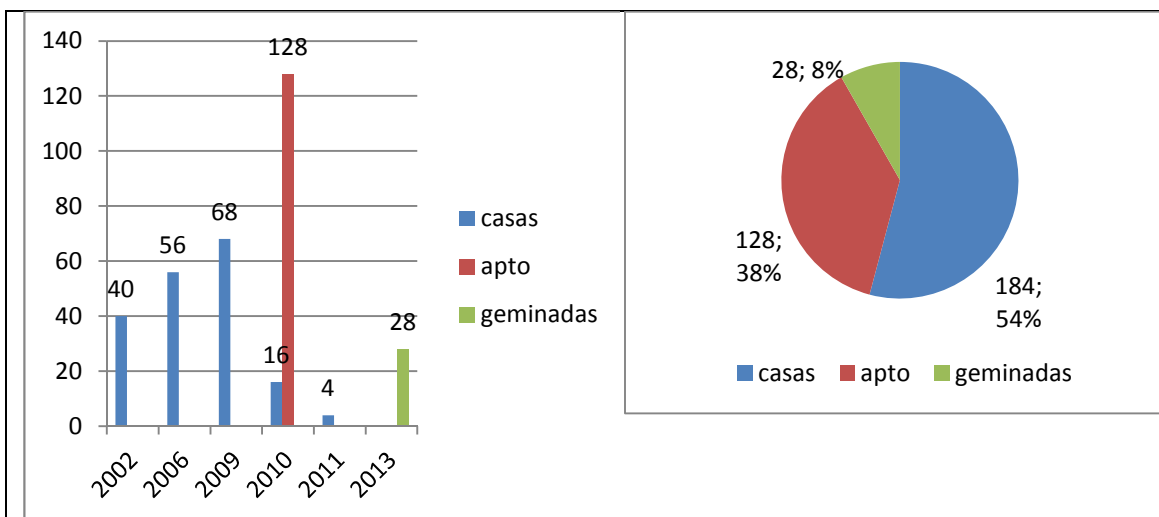


Figura 7: Gráfico das tipologias habitacionais de interesse social em Carazinho – 2002-2103

Elaboração própria com base em levantamentos documentais e de campo.

Em relação às tecnologias construtivas, percebe-se a tecnologia convencional em alvenaria de tijolos cerâmicos nas casas isoladas. No caso dos edifícios de apartamentos foi utilizada a tecnologia de blocos cerâmicos e nas unidades geminadas está sendo utilizada concretagem em grandes formas. Portanto, há uma maior racionalização, o que resulta em redução do desperdício e mais rapidez nas obras. Os demais

procedimentos construtivos e materiais seguem os padrões mínimos exigidos pelos financiamentos da Caixa Econômica Federal.

Em relação à inserção urbana, há utilização de áreas livres, geralmente periféricas, em zonas de urbanização local incompleta. Contudo, observa-se que há proximidade com áreas mais consolidadas e com equipamentos comunitários de educação, saúde e com estabelecimentos comerciais de pequeno porte. O conjunto Passo da Areia, com unidades embrião e infraestrutura precária, ainda tem falta de sustentabilidade relativa à articulação com sistema viário e equipamentos comunitários. A pavimentação viária a cargo da prefeitura municipal está sendo realizada lentamente. O conjunto Planalto, embora distante da área central, apresenta urbanização mais completa, vias pavimentadas, drenagem urbana, passeios, paisagismo, que qualificam o núcleo habitacional. No conjunto Oriental, localizado mais próximo ao centro e bairros de melhor infraestrutura, os apartamentos são complementados por áreas livres, estacionamentos e equipamentos comunitários de lazer no condomínio.

Em relação à análise de sustentabilidade, na aplicação de quadro sintético da metodologia do Selo Azul da Caixa, observou-se que se trata de ferramenta adequada, contudo houve dificuldade em preenchimento e avaliação mais completa, devido à falta de informações. As empresas construtoras ainda não estão motivadas para seguimento dos critérios, cumprindo apenas itens de exigência mínima para a aprovação dos projetos e dos financiamentos.

Em relação ao acompanhamento e avaliação dos projetos habitacionais e das condições de moradia, não se obteve informações de nenhuma prática ou metodologia continuada, nem nos projetos mais antigos nem nos dos programas Minha Casa Minha Vida.

Considerando a adesão do município às políticas habitacionais federais, considera-se que o mesmo está avançando e há interesse do governo municipal e das empresas construtoras em realizar empreendimentos, reduzindo assim o déficit habitacional. Contudo, ainda há necessidade de adequação e de construção de uma política habitacional local, que atenda aos interesses dos moradores de mais baixa renda e às necessidades de inserção urbana, para provisão de moradia digna.

## **7. PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL EM MARAU**

### **7.1. Contexto habitacional em Marau**

Conforme dados do PLHIS, “Marau é caracterizado por ser um município predo-minantemente urbano. Na década de 1990, esta taxa evoluiu 11,4 pontos percentuais, passando de 69,4% para 80,6%. No período de 2000 a 2007, sua taxa de urbanização evoluiu 4,5 pontos percentuais, apresentando assim uma diminuição no ritmo de crescimento da população urbana” (2010, p. 30).

Entre os anos de 1995 e 2001, o investimento em habitação e urbanismo no município de Marau ficou entre 9,25 e 16,98% do total da despesa realizada em cada ano. Os valores destinados oscilaram bastante durante estes anos, destacando-se os anos de 1996 e 2000, nas quais se verificam os níveis mais altos de investimento.

A gestão da política de habitação social de Marau é realizada na Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação, que possui os departamentos de Assistência Social e de Habitação. O Departamento de Habitação é o setor encarregado e responsável por: (a) coordenação, ampliação e gerenciamento do Fundo Municipal da Habitação, (b) acompanhamento às sociedades e cooperativas habitacionais em busca de soluções aos problemas do município; (c) gerenciamento de programas habitacionais, coordenação de projetos habitacionais para pessoas de baixa renda junto aos órgãos da esfera estadual, federal e da iniciativa privada; (d) regularização de obras irregulares ou clandestinas para famílias de baixa renda. (PMM, 2005 apud Spannenberg, 2006).

As ações do Departamento de Habitação estão centradas no cadastramento de famílias por meio do Cadastro Único, que estabelece o perfil das famílias em situação de pobreza e extrema pobreza para todas as políticas e programas sociais governamentais, limitado em renda familiar em R\$1.600, totalizando cerca de 2.994 famílias. Considerando que os programas habitacionais para baixa renda admitem famílias com até 3 salários mínimos de renda familiar (R\$2.034,00 em 2013), a secretaria realiza também cadastro específico de habitação, constatando cerca de 2.400 famílias com precariedade habitacional buscando acesso às políticas públicas, para o qual está sendo realizado mapeamento das demandas (lote, habitação, melhorias e outras).

Atualmente, o setor habitacional de Marau está sendo reestruturado, pois muitos dados foram perdidos nas transições de Governos. Segundo entrevista com a secretária de desenvolvimento social, um dos maiores

problemas de gestão no setor habitacional é a falta de continuidade dos investimentos/levantamentos quando há a troca de Governos

A alta valorização fundiária no município é outro fator que dificulta a implantação de programas habitacionais, principalmente a adesão ao Programa Crédito Solidário (FDS) e ao Fundo de Arrendamento Familiar (FAR). Não há áreas disponíveis para compra e implantação de programas para as faixas de mais baixa renda.

A principal adesão a programas habitacionais do município é feita junto ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A facilidade de adesão a esse programa decorre da parceria com as construtoras e incorporadoras existentes no município, que projetam os conjuntos habitacionais para que a Secretaria de Assistência Social indique famílias com renda per capita dentro dos padrões estabelecidos pelo Programa para serem contempladas nos projetos habitacionais da Caixa.

No ano de 2013, iniciaram-se estudos para a aquisição de novas áreas e implantação de infraestrutura e equipamentos comunitários nos conjuntos habitacionais já existentes.


Ano	Núcleo hab./Programa	Quantidade de unidades	Valor Global(R\$)
1998/2001	PSH-Loteamento Cohab-	3	18,916.80
2001	PSH Urbano	6	37,833.60
2000	PSH-Loteamento Casulo	14	88,278.40
2000	PSH Condo. Horizontal Santa Lúcia	14	88,278.40
2004/2005	Frei Adelar I - PMCMV	112	4.655.000,0
2010	Frei Adelar II - PMCMV	32	1.330.000,00
2009	Vida Nova - PMCMV	8	616.000,00
2010	Guadalupe - PMCMV	24	1.717.600,00
2008	Santo Expedito - PMCMV	48	3.752.000,00
2010	Libertá - PMCMV	12	960.000,00
2010	Portal Belo - PMCMV	12	960.000,00



**Tabela 3: Programas e conjuntos habitacionais em Marau – 2001-2010**

Legenda: PMM: Prefeitura Municipal de Marau; PSH: Subsídio à habitação de interesse social; PMCMV: Programa Minha Casa Minha Vida.

Elaboração própria com base em levantamentos de campo e Caixa (2013).

## 7.2. Núcleos habitacionais em Marau

<b>Loteamento Casulo (2000)</b>	17 unidades habitacionais
<p>O Loteamento Casulo foi promovido pela Prefeitura Municipal, integrante do Programa de Subsídio a Habitação (PSH Urbano), está localizado no Bairro Fátima, um dos mais pobres da cidade de Marau, em área periférica, próximo a área de preservação de mata nativa e de córrego. Nas proximidades encontram-se os bairros Vila Verde, Loteamento Primavera e Loteamento Angelina Rodigheri, de interesse social. Em relação às unidades habitacionais, o núcleo conta com 17 casas isoladas no lote. O projeto popular padrão corresponde a uma área de 48,00 m<sup>2</sup> sobre lotes de 200 m<sup>2</sup>. A construção foi realizada em 2000, com acompanhamento da prefeitura municipal.</p>	
<b>Residencial Frei Adelar (2010)</b>	112 unidades habitacionais

<p>O empreendimento é composto por 7 blocos com 4 pavimentos cada, totalizando 112 unidades habitacionais (apartamentos), sendo 3 blocos com apartamentos de 2 dormitórios e 4 blocos mistos com apartamentos de 2 e 3 dormitórios, com área construída total de 6.643, 74 m<sup>2</sup>. O empreendimento foi destinado a famílias de 3 a 6 salários mínimos de renda familiar, com prazo de financiamento de 300 meses. A área externa apresenta acesso para pedestres e veículos, circulação de pedestres e veículos pavimentada, e guarita de controle com sanitário, quiosque com 2 ambientes, Conta também com bancos e equipamentos de recreação infantil (playground). O estacionamento de veículos de passeio conta com 112 vagas descobertas; a estação de tratamento de esgotos é composta por fossa séptica e filtro anaeróbico e a central de gás é externa.</p>	
<p><b>Condomínios Residenciais Frei Adelar I e II (2010)</b></p>	<p>64 unidades habitacionais</p>
<p>Os condomínios residenciais Frei Adelar I e II estão localizados na Rua Bomfilho De Rocco, esquina com a Rua José Antonio Longo, Bairro Frei Adelar, parte leste do Bairro São José. Os empreendimentos foram financiamentos pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, modalidade CCFGTS Imóvel na planta e destinadas a famílias com renda familiar de 3 a 6 salários mínimos. Trata-se de dois condomínios verticais anexos, com 32 unidades habitacionais cada um, num total de 64 apartamentos. O Condomínio Residencial Frei Adelar I conta com 02 blocos de 16 apartamentos, sendo um de 03 dormitórios e um de 02 dormitórios, com 04 pavimentos, totalizando uma área de 2.038,61 m<sup>2</sup>. O Condomínio Residencial Frei Adelar II conta com 02 blocos de 4 pavimentos, 16 apartamentos por bloco, unidades de 02 dormitórios, totalizando uma área de 1.478,10 m<sup>2</sup>.</p>	

**Quadro 4: Programas e projetos habitacionais em Marau**

Elaboração própria com base em levantamentos documentos e de campo e Marau, 2010.

### 7.3. Considerações gerais sobre a política habitacional em Marau

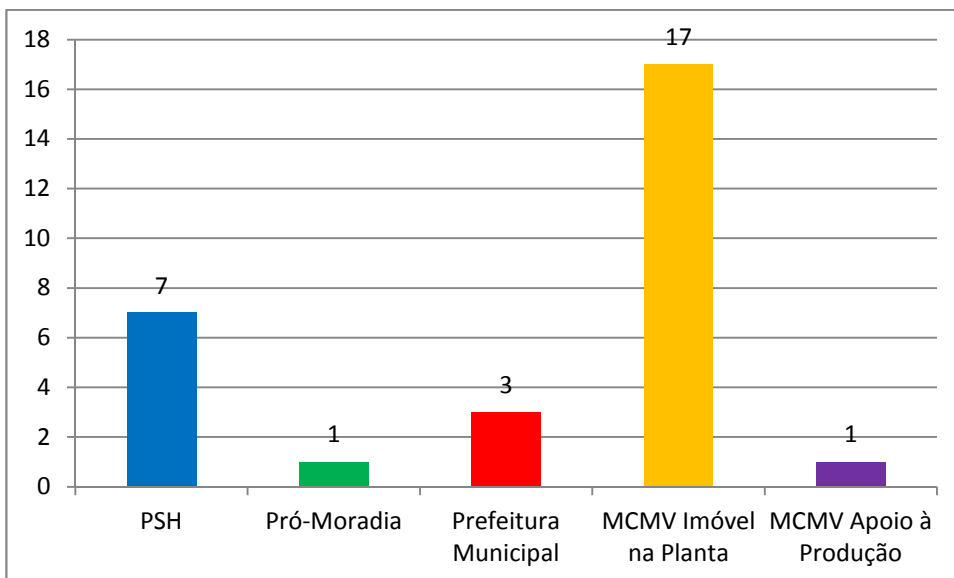
Em relação à política habitacional em Marau, percebeu-se que a mesma apresenta pouca definição e clareza em documentos oficiais, estando apoiada em legislação mínima e ações isoladas. Apesar do Plano Local de Habitação, a reduzida estrutura administrativa municipal, em Secretaria de Habitação recentemente criada, apresenta falta de equipe de profissionais da área e a pouca documentação disponível dificulta a sistematização de informações escritas.

Os programas habitacionais de interesse social em Marau foram em número reduzido no início da década, no máximo um ou dois ao ano, mas produziram total de 654 sendo 368 lotes, 28 casas e 48 apartamentos.. O número de unidades por projeto variou de 6 casas a 220 lotes urbanizados, demonstrando a opção por lotes no início e casas na sequência.

Os programas habitacionais passaram a ser realizados pelo governo municipal com aporte de recursos federais. Os programas financiadores foram a própria Prefeitura Municipal, o PSH Urbano, Pró-Moradia, Caixa, Imóvel na Planta. A partir de 2009, o programa Minha Casa, Minha Vida/Apoio à Produção financiou um projeto (112 unidades), e o programa CCFGTS Imóvel na Planta financiou 13 projetos (282 unidades), tendo como proponentes as empresas construtoras.

A alta valorização fundiária no município dificulta a implantação de programas habitacionais, principalmente a adesão ao Programa Crédito Solidário (FDS) e Fundo de Arrendamento Familiar (FAR), que são destinados à faixa de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos. A principal adesão a programas habitacionais do município é feita junto ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A facilidade de adesão a esse programa decorre da parceria com as construtoras e incorporadoras existentes no município.





**Figura 8: Gráfico dos programas habitacionais implantados em Marau – 2000-2013**  
Elaboração própria com base em levantamentos documentais e de campo.

Em relação às tipologias habitacionais utilizadas, no período de 2000 a 2009, havia predominância de lotes urbanizados, seguido de casas isoladas no lote, sendo que foi construído edifício de apartamentos em 2000. A partir de 2009, as tipologias mais utilizadas foram edifícios de apartamentos em condomínios de pequeno porte ou isolados, nos empreendimentos realizados por construtoras em programas destinados a faixa de 3 a 6 SM e de 6 a 10 SM. Em apenas um projeto para faixa de 0 a 2 SM estão realizando unidades isoladas.

Em relação aos projetos dos conjuntos e das unidades habitacionais, os mesmos seguem os padrões mínimos dos programas habitacionais, sendo a maioria das unidades com dois dormitórios e poucas de três dormitórios, áreas construídas variando de 39,60 m<sup>2</sup> a 53,32 m<sup>2</sup>.

Em relação às tecnologias construtivas, percebeu-se o uso predominante de sistema construtivo convencional em alvenaria estrutural de tijolos cerâmicos, blocos cerâmicos e poucos empreendimentos com blocos de concreto. Na maior parte dos empreendimentos de construtoras há cuidado na execução, adesão a programas de qualidade e atenção qualidade estética externa. Os demais procedimentos construtivos e materiais seguem os padrões mínimos exigidos pelos financiamentos da Caixa Econômica Federal.

Em relação à inserção urbana, há utilização de áreas livres, geralmente periféricas, em zonas de urbanização local incompleta. Contudo, observa-se nos mais recentes o cumprimento da exigência da Caixa Econômica de proximidade com áreas mais consolidadas e com equipamentos comunitários de educação, saúde e com estabelecimentos comerciais de pequeno porte. Os núcleos habitacionais estão espalhados pela cidade, próximos a áreas já urbanizadas, aproveitando a infraestrutura urbana instalada.

Existe preocupação com o entorno imediato do edifício habitacional e com a estética do prédio. Os empreendimentos localizados nos bairros Frei Adelar (São José Operário) e Santa Lúcia, estão usufruindo urbanização mais completa, como sistema viário pavimentado, iluminação pública e equipamentos comunitários.

Apesar da alta demanda por habitação social, o desenvolvimento de programas habitacionais no município de Marau apresenta tendência de maior atendimento. Com a aprovação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e a criação da Secretaria Municipal de Habitação, o município de Marau poderá ter um avanço no campo habitacional, atendendo as necessidades da população.

## 8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como resultado obtém-se o panorama das políticas públicas e dos programas de habitação de interesse social implantados nesses municípios, identificando algumas especificidades tipológicas, morfológicas, de inserção e qualidade urbana. No município de Carazinho a política habitacional é inicial, e implantou unidades isoladas, apartamentos e unidades geminadas, com recursos do FNHIS, e do PMCMV/Far Alienação. A partir de 2010, talvez devido à elaboração do Plano Municipal de Habitação e mais disponibilidade de investimentos federais, houve acréscimo no número de unidades em construção e projeto.

Em Marau, apesar do lento desenvolvimento de programas habitacionais no município, houve investimentos com recursos do PHS, e posteriormente do MCMV/Far, em tipologias de unidades isoladas, geminadas e apartamentos. Ocorre grande articulação com as empresas construtoras locais no atendimento a faixas de renda média. Com o Plano Local de Habitação de Interesse Social e com a criação da Secretaria Municipal de Habitação, o município de Marau poderá ter um grande avanço no campo habitacional, atendendo as necessidades da população.

Em Passo Fundo, cidade de maior porte, as ações iniciadas em décadas anteriores, tiveram um avanço maior em tipologias e localização, cobrindo parte do déficit habitacional em diversas áreas da cidade. As tipologias de unidades isoladas e geminadas do início da década, foram construídos os 5 condomínios PAR de apartamentos.

Avalia-se que a maior parte dos núcleos habitacionais de interesse social implantados avançaram relativamente à inserção urbana, sustentabilidade urbana e habitacional, especialmente os condomínios de apartamentos. Os conjuntos com casas isoladas ou geminadas tem a localização distante do centro da cidade, em áreas em consolidação, sem infraestrutura urbana significativa. Os resultados contribuem para o planejamento e a gestão da habitação de interesse social, gerando subsídios para os processos de implementação de novos programas municipais na região, no estado e em países em desenvolvimento.

## **BIBLIOGRAFIA**

ABNT-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (2010). *NBR 15575: edifícios habitacionais de até cinco pavimentos: desempenho*. Rio de Janeiro.

BRASIL. Ministério das Cidades (2012). *Programas habitacionais*. Brasília.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (2010). *Selo Casa Azul: boas práticas para habitação mais sustentável*. São Paulo: Páginas & Letras.

\_\_\_\_\_(2013). *Relatório de financiamentos habitacionais: Passo Fundo, Carazinho e Marau*. Passo Fundo.

CARAZINHO. Secretaria de Planejamento (2010). *Relatórios de informações habitacionais*. Carazinho.

FEE-FUNDAÇÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA. (2012). *Passo Fundo*. Porto Alegre, 2012.

GELPI, A., KALIL, R. M. L. (2010). Habitação de interesse social e sustentabilidade urbana: analisando estudo de caso em Passo Fundo. Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social, Porto Alegre.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (2000). *Censo demográfico*. Rio de Janeiro.

KALIL, R. M. L. (2007). *Desenvolvimento urbano na Região da Produção: diagnóstico com base no Estatuto da Cidade*. Relatório da Pesquisa. Passo Fundo: FAPERGS/Universidade de Passo Fundo.

KALIL, R. M. L. (2003). Produção da habitação social em Passo Fundo (RS): processo histórico e situação atual. VI Encontro de Teoria e História da Arquitetura do Rio Grande do Sul, Passo Fundo.

KALIL, R. M. L; et al. (2012). Habitação de interesse social, desenvolvimento municipal e sustentabilidade urbana no sul do Brasil. XIV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, Juiz de Fora.

MARMA CONSTRUÇÕES. (2010). *Projetos e memoriais*. Porto Alegre.

MARAU. Prefeitura Municipal. Latus Consultoria, Pesquisa e Assessoria de Projetos. (2010). *Plano Local de Habitação de Interesse Social*. Marau.

MORETTI, R. de S. (2005). Habitação popular e sustentabilidade. *Techne* (São Paulo), v. 13, n. 95, 44-47.

MORETTO, C. F.; MATTOS, M. (1997). *Condepro: estatísticas socioeconômicas*. Passo Fundo: Conselho de Desenvolvimento da Região da Produção: Ediupef.

PASSO FUNDO. Prefeitura Municipal. Seplan.(1997). *Política municipal habitacional*. Passo Fundo.

SILVA, A. T. da; et. al. (2010). Parâmetros de sustentabilidade e empreendimentos de habitação de interesse social. Congresso Internacional Sustentabilidade e Habitação de Interesse Social, Porto Alegre.

SOBARZO, O. (2010). *Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio*. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B; R; (Org.) Agentes econômicos e

reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró (29-100). São Paulo: Expressão Popular.

WUNDER, L. R. (2006) *Avaliação durante operação dos sistemas hidráulicos prediais e urbanos de conjuntos habitacionais de interesse social no município de Passo Fundo*. Dissertação (Mestrado em Engenharia)-Faculdade de Engenharia e Arquitetura, Universidade de Passo Fundo, Passo Fundo.

SPANNENBERG, Mariane Gampert. (2006). *Análise de desempenho térmico acústico e lumínico em habitação de interesse social: estudos de caso em Marau, RS*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura)-Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

#### **Fontes eletrônicas**

BONDUKI, N.; ROSSETO, R.; GHILARDI, F. H. (2012). *Política e Sistema Nacional de Habitação*, Plano Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Administração Municipal: Agência Goiana de Habitação. Disponível em: [http://www.agehab.go.gov.br/pehis/download/texto%20\\_1.pdf](http://www.agehab.go.gov.br/pehis/download/texto%20_1.pdf). Acesso em: 20 maio 2012.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. (2013). Programas habitacionais. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/>. Consulta em: 18 jun. 2013.

GUIAMARAU, 2005. Disponível em < <http://www.guiamarau.com.br/>>. Consulta em: nov. 2005.

Passo Fundo. **Programas habitacionais**. 2010. Disponível em: <http://www.pmpf.rs.gov.br/secao.php?p=79&a=2>. . Consulta em: 26 jan. 2012.

#### **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos ao apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Rio Grande do Sul, no financiamento da pesquisa e de bolsas de iniciação científica; da Universidade de Passo Fundo no financiamento da pesquisa e de bolsas de iniciação científica; e ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico na concessão de bolsas de iniciação científica.

Agradecemos ainda à disponibilidade de gestores e técnicos das prefeituras municipais de Passo Fundo, Carazinho e Marau, ao escritório regional da Caixa Econômica Federal, às empresas construtoras, às empresas administradoras de condomínios e aos moradores dos núcleos habitacionais pesquisados.