

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, POLÍTICAS PÚBLICAS E DESEMPENHO MUNICIPAL: DIAGNÓSTICO DA REGIÃO DA PRODUÇÃO/RS

## Wagner Mazetto de Oliveira

Acadêmico do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Passo Fundo  
111919@upf.br

## Diandra Maron

Acadêmica do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Passo Fundo  
diandra.maron@hotmail.com

## Tanise Spielmann

Acadêmica do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Passo Fundo  
72862@upf.br

## Adriana Gelpi

Professora/pesquisadora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Passo Fundo  
agelpi@upf.br

## Rosa Maria Locatelli Kalil

Professora/pesquisadora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Passo Fundo  
kalil@upf.br

**Resumo.** Este trabalho faz parte da pesquisa que aborda a habitação de interesse social como política pública brasileira, observando a disponibilidade de recursos federais para as cidades de pequeno e médio porte. A pesquisa é realizada em cidades-pólo da Região da Produção do Rio Grande do Sul, quais sejam, Passo Fundo, Carazinho e Marau, e tem por objetivo pesquisar a forma com que os programas habitacionais são implementados nestas cidades. O enfoque dado no presente trabalho se consolida no município de Marau, a partir de levantamentos documentais, de campo e com informantes qualificados. Encontra-se como resultado o diagnóstico da inserção desses programas no município, analisando a tipologia habitacional, morfologia do local e a qualidade da infraestrutura urbana nos núcleos habitacionais dessa cidade. Percebe-se, ainda, o lento desenvolvimento da relação núcleo habitacional e infraestrutura urbana, dificultando a inserção social dos núcleos ao centro da cidade.

**Palavras-chave:** Habitação social. Políticas habitacionais. Município de Marau.

## 1. INTRODUÇÃO

A Região do Conselho de Desenvolvimento da Produção – Corede Produção - é composta por 23 municípios com área territorial total de 6.780,9 km<sup>2</sup>, localizados no norte do Rio Grande do Sul. 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 da prestação de serviços (KALIL et al., 2012).

Um dos municípios com maior grau de urbanização e desenvolvimento é o município de Marau. O município concentra grande número de indústrias, a maioria do ramo de agroindústrias, alimentícias e metal-mecânica, atraindo população pela oferta de trabalho e renda. Segundo o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), o

município de Marau localiza-se na Região do Planalto médio do Estado do Rio Grande do Sul e pertence à microrregião de Passo Fundo, que é composta por 26 municípios. De acordo com a Contagem da População realizada em 2007 pelo IBGE, a população residente corresponde a 33.778 habitantes e a taxa de urbanização a 85,1%.

Com base nesse panorama, tem-se por objetivo diagnosticar os conjuntos habitacionais com aporte de recursos federais no município de Marau, no período de 1998 a 2012.

## **2. Metodologia**

A primeira etapa baseia-se na coleta de dados parciais através da realização de visitas técnicas em alguns núcleos habitacionais do município de Marau. Nessas visitas foram realizados levantamentos de dados preliminares, fotografias e anotações diversas.

Para a segunda etapa da pesquisa foram feitas entrevistas com representantes das Secretarias de Habitação e Serviço Social dos municípios de abrangência da pesquisa, de construtoras locais e do agente financeiro dos Programas Habitacionais do governo Federal.: Caixa Econômica Federal – Superintendência Norte Gaúcho.

A continuidade desse trabalho se dará com a análise dos condicionantes presentes na inserção do núcleo habitacional no espaço urbano.

### **2.1 Resultados sobre o município de Marau**

#### **2.1.1 Política habitacional**

Conforme dados do PLHIS, “Marau é caracterizado por ser um município predominantemente 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.

Nesta etapa, onde foram feitos levantamentos gerais sobre os conjuntos habitacionais existentes no município, os quais totalizaram 285 unidades habitacionais (tabela 1). Após serão sistematizadas as informações sobre as características de cada conjunto. Analisam-se os condicionantes presentes na inserção do núcleo habitacional no espaço urbano, tais como a presença de equipamentos urbanos (escolas, creches, hospitais, áreas de lazer...), a tipologia habitacional (unidades isoladas, apartamentos, materiais e técnicas construtivas) a infraestrutura (vias, pavimentação, saneamento básico, transporte coletivo) e por último a análise da sustentabilidade em relação ao Selo Casa Azul da Caixa Econômica Federal.

**Tabela 1 -Conjuntos Habitacionais em Marau**

Ano	Núcleo hab./Programa	Quantidade	Valor Global(R\$)
1998/2001	Loteamento Cohab-PMM	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

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

### 3. Conclusão e discussão preliminares

Os dados levantados nos municípios de Passo Fundo, Carazinho e Marau estão sendo organizados e analisados, sendo armazenados num banco de dados sobre empreendimentos habitacionais.

Neste trabalho com o enfoque principal de pesquisa no município de Marau, podemos tirar algumas conclusões preliminares do estudo, destacando os seguintes aspectos nas realizações habitacionais da década de 2000:

Os programas habitacionais passaram a ser realizados pelo governo municipal com aporte de recursos federais, entretanto falta de infraestrutura administrativa no setor habitacional do município impede o desenvolvimento e adesão aos programas habitacionais disponibilizados pelo Governo Federal.

A alta valorização fundiária no município dificulta a implantação de programas

habitacionais, principalmente a adesão ao programa Programa Crédito Solidário (FDS) e Fundo de Arrendamento Familiar (FAR). 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.

Os núcleos habitacionais estão espalhados pela cidade, próximos a áreas já urbanizadas, aproveitando a infraestrutura urbana instalada. Nas tecnologias construtivas das unidades estão sendo utilizadas técnicas tradicionais, como o uso de sistema construtivo de paredes com alvenaria de blocos cerâmicos.

Existe uma grande preocupação com o entorno imediato do núcleo habitacional e com a estética do prédio, sendo que os conjuntos mais recentes estão recebendo urbanização mais completa, como sistema viário pavimento, iluminação pública e equipamentos comunitários.

Apesar do lento desenvolvimento de programas habitacionais no município, pode-se afirmar que com a criação do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e com a futura criação da Secretaria Municipal de habitação, o município de Marau poderá ter um grande avanço no campo habitacional, atendendo as necessidades da população. Outros resultados somente serão possíveis após a conclusão dos trabalhos de pesquisa.

## Referências

ASJJ INCORPORADORA & CONSTRUTORA. **Residencial Libertá**: projeto arquitetônico e memoriais. Marau, 2010.

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

KALIL, R. M. L; et al. Habitação de interesse social, desenvolvimento municipal e sustentabilidade urbana no sul do Brasil. In: **ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**, 14., 2012, Juiz de Fora.

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

SPANNENBERG, Mariane Gampert. **Análise de desempenho térmico acústico e lumínico em habitação de interesse social: estudos de caso em Marau, RS**. 2006.