

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS - UFMG

**O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FINANCIADOS PELA CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL**

MARIA LUCIA LEAL SANTOS

PORTO VELHO, RO

2010

MARIA LUCIA LEAL SANTOS

**O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL PARA IMPLANTAÇÃO DE
CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FINANCIADOS PELA CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL**

Monografia apresentada como requisito avaliativo do curso de especialização em Democracia Participativa Republicana e Movimentos Sociais, Ministrada pela Universidade Federal de Minas Gerais – UFMG,

Orientador (a): Maria de Lourdes Dolabela Pereira

PORTO VELHO, RO

2010



Universidade Federal de Minas Gerais
FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA POLÍTICA
Curso de Especialização em Democracia Participativa, República e Movimentos Sociais
Av. Antônio Carlos, 6627 - Caixa Postal 253 - Cidade Universitária - Pampulha
31270-901 - Belo Horizonte - MG / e-mail: adm_ediat_@fich.ufmg.br
TEL (31) 3499-5054

ATA DE APRESENTAÇÃO DE MONOGRAFIA DO CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM DEMOCRACIA PARTICIPATIVA, REPÚBLICA E MOVIMENTOS SOCIAIS

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de abril de 2010 (dois mil e dez), na Escola Nacional de Administração Pública (ENAP) – Brasília/DF reuniu-se a Comissão Avaliadora da monografia intitulada *“O Trabalho Técnico Social para Implantação de Condomínios Residenciais Financiados pela Caixa Econômica”*, elaborada por *Maria Lucia Leal Santos*. A Comissão, composta por Helena Dolabela Luciano Pereira (UFMG) e Maria de Lourdes Dolabela Luciano Pereira (UFMG), após apresentação da monografia, deliberou pela sua aprovação, o que confere ao aluno o título de Especialista em Democracia Participativa, República e Movimentos Sociais. Para constar, foi lavrada a presente ata, assinada pelos membros presentes.

Brasília, 29 de abril de 2010.



Helena Dolabela Luciano Pereira (UFMG)



Maria de Lourdes Dolabela Luciano Pereira (UFMG)

MARIA LUCIA LEAL SANTOS

Monografia apresentada à Universidade Federal de Minas Gerais - UFMG

Data: / /

Prof. Orientador:

Prof.:

Prof.:

PORTO VELHO, RO

2010

DEDICATÓRIA

Tito Magno Rodrigues, companheiro, advogado, humanista, que dedicou preciosas horas de seus finais de semana na interpretação de leis, defendendo sua aplicação social, longe da letra fria e impessoal da lei seca, exemplificando que o entendimento dos magistrados para esta prática, requer maturidade, é preciso não só competência, e conhecimento jurídico, mas conhecimento, cultura, vivência humana, compaixão, amor ao próximo... Verdadeiras aulas de história, sociologia, antropologia, filosofia e poesia... Florestan Fernandes... Darcy Ribeiro... Marilena Chauí... Sergio Buarque de Holanda... Thiago de Melo... Padre Antonio Viera e seus sermões... Vitor Hugo... Galeano... Garcia Marques... Autores que me foram apresentados e contextualizados a cada novo tema em estudo ao longo do curso.

Grata, por sua disposição de ensinamento, correção e revisão, bem como incentivo a conclusão deste curso, cujos ensinamentos, passam a fazer parte de minha formação, e por responsabilidade cívica tenho obrigação cidadã de aplicá-los em busca de uma sociedade mais justa.

AGRADECIMENTOS

Não teria sido possível fazer este trabalho sem as colaborações de: **Secretaria de Estado do Planejamento e Coordenação Geral de Rondônia**, pela indicação como técnica de sua equipe a participar do curso de Conselheiros.

Ana Paula Salej, tutora solícita, e sempre atenta às necessidades de seus orientados.

Laura Jardim, membro da coordenação do curso, presente nos informes de interesses coletivos e individuais.

Maria de Lourdes Dolabela, Orientadora da monografia, grata pela orientação e correção.

Maria Aparecida, colega de curso, e do grupo da região norte. Grata pelos repasses de informações, e telefonemas de incentivo.

Zenia Cernov, que gentilmente cedeu seu espaço para a realização dos encontros presenciais em Porto Velho.

A Equipe Técnica da GPP, pelo apoio e compreensão de minhas ausências.

Também contribuíram: Jerry Fiúza, Lucilene Marques Schittini, Rosely Sales, Francis Carvalho; Márcia Luna.

(..) deixados à revelia, os pobres se viram mesmo muito ocupados com os problemas prementes que diziam respeito à sua sobrevivência e, por extensão, ao processo de urbanização. tiveram de inventar empregos, lugares de moradia, transporte, saneamento, opções de lazer. Não se saíram tão mal: mantiveram vivas áreas centrais, desprezadas por ocupantes anteriores: construíram, de qualquer maneira, favelas em sítios impossíveis e proibidos; foram para periferias e para cidades novas e frentes pioneiras (SANTOS, 1988).

RESUMO

Este trabalho teve como objetivo fazer um estudo sobre o Trabalho Técnico Social (TTS) desenvolvido por serviço terceirizado para implantação de condomínios residenciais financiados pela Caixa Econômica Federal. Inicialmente buscou-se fazer uma abordagem no referencial teórico estruturado por quatro capítulos onde se procurou destacar o processo histórico urbano e habitacional brasileiro; a cidade de Porto Velho, o Trabalho Técnico Social e o caminho metodológico percorrido. Utilizou-se como metodologia de pesquisa o método qualitativo com questionário semi-estruturado por perguntas semi-abertas e fechado. Finalizando, a análise dos dados foi feita aferições com relação aos dados coletados em loco no condomínio Vila Verde financiado pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR) no município de Porto Velho.

Palavras-chave: Arrendatário, Moradia, Interação, Socialização, Educação.

ABSTRACT

This work had as objective to make a study on work Technical Social (TTS) developed by service contract for implantation of residential condominiums financed by the Federal government saving bank. Initially one searched to make a boarding in the theoretical reference structuralized by four chapters where if it looked for to detach the urban historical process and Brazilian habitation; the city of Porto Velho, the Work Social Technician and the covered methodological way. The qualitative method with questionnaire half-structuralized for half-open questions and closed was used as research methodology. Finishing, the analysis of the data was made gauging with regard to the data collected in leases in the condominium Green Village financed by the Program of Residential Lease (PAIR) in the city of Porto Velho.

Key-words: Leaseholder, Housing, Interaction, Socialization, Education.

LISTA DE FIGURAS

FIGURAS

Figura 1: mapa da cidade de porto velho

Figura 2: Placa de identificação do condômino Vila Verde - PAR

Figura 3: Acesso principal ao condomínio Vila Verde

Figura 4: Vista parcial do condomínio Vila Verde

Figura 5: Tipologia habitacional projeto básico e alteração

Figura 6: Mudança de tipologia mudança irregular

Figura 7: Área de Serviço (externa)

Figura 8: Planta baixa com alteração

Figura 9: Planta Baixa Humanizada

LISTA DE TABELAS

GRÁFICOS

Gráfico 1: Gênero predominante no condomínio Vila Verde.

Gráfico 2: Faixa etária dos arrendatários do condomínio Vila Verde.

Gráfico 3: Formação escolar dos arrendatários.

Gráfico 4: Fonte de renda dos arrendatários.

Gráfico 5: Renda familiar dos arrendatários

Gráfico 5: A infra-estrutura do imóvel atende as necessidade de moradia.

Gráfico 6: Conhecimento do arrendatário sobre o TTS

QUADROS

Quadro 1: Perfil familiar dos arrendatários.

Quadro 2: Motivo que levou a arrendar o imóvel no condomínio Vila Verde.

Quadro 3: Vantagens que motivou os arrendatários a morar no condomínio.

Quadro 4: Forma que tomou conhecimento sobre o TTS.

Quadro 5: Forma de participação do arrendatário no TTS

Quadro 6: Benefícios do TTS para os arrendatários/condomínio.

LISTA DE SIGLAS

BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH – Banco Nacional de Habitação
CEF - Caixa Econômica Federal
COHAB – Companhia de Habitação
FIERO - Federação das Indústrias do Estado de Rondônia
FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
GIDUR – Gerencia de Desenvolvimento Urbano
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia
INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IP - Instituto Polis
ONGs - Organizações Não-Governamentais
PAO - Programa Assentamento Orientado
PAR – Programa de Arrendamento Residencial
PRODEC - Programa de Apoio ao Desenvolvimento Comunitário
PROSANEAR - Programa de Saneamento Integrado
RTS - Rede de Tecnologia Social
SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SUDEC - Subprograma de Desenvolvimento Comunitário
SEDU/PR - Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República
SEMUR – Secretaria Municipal de Urbanização
SFH - Sistema Financeiro de Habitação
TTS – Trabalho Técnico Social

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	14
1 PROCESSO HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO E POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA.....	15
1.1 A Questão Fundiária No Brasil.....	17
1.2 A Política de Urbanização Brasileira.....	19
1.2.1 Antecedentes históricos da urbanização da região norte.....	22
1.3 Política Habitacional Brasileira.....	27
2 PORTO VELHO.....	29
2.1 Breve Histórico.....	29
2.2 Política Habitacional de Porto Velho.....	30
2.3 O Novo Ciclo Urbano e Habitacional de Porto Velho.....	35
2.4. Programas e Ações Habitacionais.....	37
3 O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL (TTS).....	38
3.1 O PAR/Caixa no Condomínio Vila Verde.....	41
4 CAMINHO METODOLÓGICO PERCORRIDO.....	42
4.1 Método.....	42
4.2 Local de pesquisa.....	42
4.3 Determinação da amostragem.....	43
4.4 Coleta de Dados.....	43
4.5 Análise dos Dados.....	44
4.5.1 Característica socioeconômica dos arrendatários.....	44
4.5.2 Percepção dos arrendatários quanto ao Trabalho Técnico Social (TTS).....	49
4.5.3 Análise dos Dados.....	50
4.6 Resultados e Análises.....	51
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	52
5.1 Considerações Complementares.....	54
REFERENCIAS.....	56
APÊNDICE.....	58

INTRODUÇÃO

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia (IBGE), 80% da população brasileira, vivem nas cidades, entretanto a oferta de infra-estrutura básica capaz de assegurar qualidade de vida às populações é insuficiente e até mesmo inexistente. Nesse sentido, segundo fontes do Ministério das Cidades (2005), 6,6 milhões de famílias não possuem moradia, 11% dos domicílios urbanos não têm acesso ao sistema de abastecimento de água potável e quase 50% não estão ligados às redes coletoras de esgotamento sanitário, resultando num espaço urbano degradado e excludente.

A criação do Ministério das Cidades em 2003, tem como missão implementar políticas públicas nas áreas de setoriais de habitação, saneamento ambiental, transporte urbano e trânsito, atuando em parceria com a Caixa Econômica Federal, operadora dos recursos, movimentos sociais, Organizações Não-Governamentais (ONGs), setores privados e diversos seguimentos da sociedade.

Diante desse contexto, o interesse na escolha deste tema teve como referencia o advento do surgimento de um novo ciclo de desenvolvimento habitacional no município de Porto Velho que trouxe inúmeras conseqüências sociais e econômicas, antes não sentidas pela população local. Entretanto, houve a necessidade de uma reeducação que possibilitasse uma socialização das pessoas, para a vida em condomínios, surgindo, desta forma o serviço especializado do Trabalho Técnico Social (TTS).

O desenvolvimento deste estudo estará dividido em quatro capítulos: capítulo 1: Processo Histórico da Urbanização e Política Habitacional Brasileira, tem como finalidade fazer uma abordagem do referencial teórico; Capítulo 2: Porto Velho, contextualizará sobre o processo histórico e processo de evolução urbana da cidade; Capítulo 3: O Trabalho Técnico Social (TTS), fará uma abordagem sobre o trabalho social terceirizado pela Caixa; Capítulo 4: Caminho Metodológico Percorrido, destacara a metodologia utilizada para a pesquisa qualitativa desenvolvida “in lócus”, condomínio Vila Verde.

Por fim, os resultados foram aferidos, através da análise dos dados coletados o que possibilitou esclarecer a realidade estudada sobre a contribuição do TTS para a inclusão social, educação cidadã, dos arrendatários com renda de 0 a 3 salários mínimos dentro do PAR em Porto Velho.

1 PROCESSO HISTÓRICO DA URBANIZAÇÃO E POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

Dentre os argumentos que buscam justificar o caos urbano, em que vivem as cidades brasileiras, desprovida de serviços urbanos, o lugar comum das argumentações, baseia-se no seguinte princípio - crescimento acelerado das cidades, justificando a incapacidade do poder público em resolvê-los. Entretanto, a desigualdade social das cidades brasileiras tem suas causas na forma de organização de nossa sociedade, na maneira com que se constituiu um Estado patrimonialista – em que se confundem o interesse público e o privado - nas formas de exploração do trabalho pelas elites dominantes, desde o período colonial, até o controle absoluto do processo de acesso à terra rural e urbana. Nossas cidades desde o século XIX, já eram segregadas sócio-espacialmente, pela herança colonial escravocrata.

No início de século XX, nas cidades do Rio e São Paulo, com o começo do processo de industrialização, a população operaria, composta por imigrante e ex-escravos, habitavam periferias insalubres, contrastando com o centro urbanizado. Proliferavam os cortiços, as habitações coletivas de aluguel e as favelas, muitas vezes por iniciativa de fazendeiros, profissionais liberais e comerciantes que viam nessa atividade imobiliária uma boa forma de aumentar sua renda (apud BONDUKI, 1998). Neste sentido, afirma Kowarick:

A migração rural-urbana do Nordeste em direção aos pólos industriais do Sudeste, que iria exacerbar a tragédia urbana brasileira. A explosão demográfica, ocorrida no Brasil, na década de 60, proveniente do deslocamento da mão de obra rural, provocou um crescimento econômico que tinha como condição, a manutenção do baixo valor da mão de obra, que nos inseriu na expansão do capitalismo internacional. Nosso crescimento, portanto, se caracterizou pela concentração de renda, baseado em baixos salários (1993).

Segundo dados do IPEA (2008), o Brasil, apresenta um cenário em que os 10% mais ricos da população se apropriam de 75% das riquezas do país. A posição do país de oitava economia mundial deu-se pela estagnação do desenvolvimento e pela estagnação da miséria. Nesse sentido, Marilena Chauí nos relata que:

O Brasil ocupa o segundo lugar mundial nos índices de concentração da renda e de má distribuição de riqueza, mas ocupa o oitavo lugar em termos

do Produto Interno Bruto. Essa desigualdade – 2% possuem 92% da renda nacional, enquanto 98% possuem 8% dessa renda... (2007, p.356).

Nos Estados Unidos da América (EUA), após a depressão de 1930, e na Europa no pós-guerra, a expansão industrial deu-se em um processo de inclusão social, estruturando um mercado de consumo de massa, elevando o nível de renda de toda a população. No Brasil, a população era relegada a, segundo plano, o Estado agia de acordo com os interesses das empresas, preservando uma política de baixos salários, sustentando desta forma uma má distribuição de renda.

Por conseguinte, fica explícito que o Estado brasileiro, sempre esteve marcado pelo patrimonialismo, “ainda hoje, elabora e executa políticas elitistas, relegando a, segundo plano, obras essenciais nas periferias. Esta política clientelista dificulta as ações do poder público municipal” (FAORO, 1958).

A segunda metade do século XX levou ao que Ermínia Maricato chamou similarmente ao processo econômico, de “urbanização com baixos salários” (1997). O sistema implantado, não oferecia habitações com implantação de infra-estrutura e equipamentos urbanos, comprometendo a qualidade de vida dos trabalhadores. As periferias se consolidavam, na informalidade, e na autoconstrução.

No período militar, houve uma estruturação de uma política de habitação direcionada a população mais pobre, financiada pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), pontuada pelo favorecimento de grandes empreiteiras e interesses econômicos. Nesse período o SFH/BNH, produziu mais de 4 milhões de unidades habitacionais, de qualidade duvidosa, onde a permuta eleitoral era uma prática de seleção dos mutuários, sua localização fora do perímetro urbano consolidado, onerava os custos para os cofres públicos.

Todavia, esta prática, valorizava as áreas do entorno das cidades, atendida pela rede de infra-estrutura implantada, servindo de estoque de terra valorizada, a fim de atender ao mercado especulativo imobiliário. A população beneficiada estava acima de três (03) salários mínimos (SM). Tal política deflagrou o crescimento das grandes cidades brasileiras, pontuadas de contrastes. Se em 1940 a população urbana no Brasil era de apenas 26,34% do total, em 1980 ela já era de 68,86%, para chegar em 81,20% no ano 2000¹.

¹ BRASIL. Ministério das Cidades. Política Urbana e Habitacional no Brasil. Cadernos M Cidades nº 4, Brasília, 2005.

O mercado imobiliário formal segue seu curso especulativo, as populações de melhor poder aquisitivo, migram para novas áreas em busca de melhor qualidade de vida. Proliferam pelo país, condomínios verticais e horizontais, cujos muros lembram cidades feudais, shoppings centers, viadutos, enfim toda oferta de uma infra-estrutura de suporte aos empreendimentos, em detrimento as obras básicas urgentes da periferia, resultando um tecido urbano segregado.

A mídia nos tem mostrado as últimas tragédias urbanas, fruto da ocupação de áreas impróprias, e, diga-se de passagem, áreas protegidas por leis Estaduais, Municipais e Federais, áreas de proteção ambiental, beiras de córregos, mananciais, encostas de florestas protegidas, que o Estado, fazendo vista grossa, assiste sua ocupação desde a década de 1990. Esta parcela do solo urbano constitui a cidade informal, ilegal, tradução da exclusão social, onde impera um mercado imobiliário também informal, onde a omissão do Estado e de toda a sociedade se faz presente.

A dimensão das tragédias - com conseqüências imensuráveis do ponto de vista social, ambiental e econômico relativo às populações e aos Estados atingidos - não caia no esquecimento e não se resume as ações pontuais e sazonais, mas sim abra um campo de debates para a sociedade civil e técnica, afim de que se faça cumprir as leis existentes. Para que se estabeleçam e se concretizem planos de ação efetivos que visem à ocupação do espaço urbano de forma a promover de fato a qualidade de vida.

1.1 A Questão Fundiária No Brasil

A forma de concessão de terras no Brasil, até meados do século XIX, era concedida pela coroa – sesmarias -, ou ocupadas livremente, e o rocio, áreas onde ficavam as casas e pequenas plantações para a subsistência, pertenciam ao município. A terra não tinha valor comercial.

A propriedade fundiária no Brasil deu-se pela promulgação da lei de terras, em setembro de 1850, tanto rural como urbana. Quem possuía cartas de sesmaria ou provas de ocupação pacífica e sem contestação, tinha suas propriedades legitimadas, o restante das terras era leiloado pela coroa. A partir de então, para se ter acesso a terra era necessário pagar por ela. A promulgação desta lei coincide com a substituição do trabalho escravo para assalariado.

Segundo Souza Martins (1978), esta lei tinha o objetivo claro de dificultar e até bloquear a acesso a terra pelos trabalhadores, “a fim de torná-los força de trabalho nas

fazendas. Esta lei assegurou o direito da terra tanto rural como urbana aos poderosos e consolidou os latifúndios”.

As legislações posteriores, em especial no período republicano, continuaram bastantes vagas na definição da propriedade, ou exageradas demais nos detalhamentos para a sua venda, ou ainda imprecisas na sua demarcação, tornando assim a questão da regularização especialmente complexa, e sujeita a fraudes e falsificações, tornando a posse ilegal um procedimento generalizado de apropriação da terra pelos mais poderosos ².

No século XIX, quando o Rio de Janeiro ganharia uma dimensão urbana mais significativa com a vinda da família real, e quando São Paulo, já no fim século XIX, se desenvolveria significativamente em decorrência da prosperidade cafeeira, esta matriz fundiária rural evidentemente transferiu-se sem muitas alterações para as cidades, onde a posse da terra urbanizada iria seguir os mesmos princípios. Entretanto, as demandas sociais por habitação e infra-estrutura urbana já eram significativas, e não foram contempladas, deixando imigrantes, mulatos e descendentes de escravos abandonados à própria sorte. Em 1888, ano da abolição, o Rio de Janeiro contava com mais de 45 mil pessoas vivendo em cortiços (apud MARICATO, 1997).

Os escravos libertos pela lei Áurea vêm para o Rio. Os ex-combatentes de Canudos também. Ilustres precursores dos milhares de favelados que virão depois. Gente sem alternativas é verdade. Mas gente que estava convicta de que essa era sua grande chance. A atitude preconceituosa dos cronistas da época que chegaram a prestar atenção ao fenômeno deve ter marcado todo o pensamento que se desenvolveu depois. Os habitantes das primeiras áreas urbanas desviantes. Eram assustadores. Chamados de ociosos, malandros e desordeiros, focos patológicos de contaminação física e moral. Não diferenciam em nada, alias, dos moradores dos casarões decadentes ou nos cortiços do centro. Ninguém estava interessado em vê-los para além da superfície. De fato, era força de trabalho liberada, à busca de uma nova articulação no sistema produtivo. Pessoas potencialmente úteis, que logo iriam equilibrar a expansão da demanda de mão-de-obra no terciário e no secundário, evitando a dependência de uma casta exclusiva de operários indispensáveis. Mas também a massa indesejável, os penetras na festa da *polis* que, pela primeira vez, tinham acesso aos seus privilégios. Vinham, tolerados é verdade, mas sem ser chamados, desejosos de ver o movimento e, logo de fazê-lo eles mesmos (1998, p.41).

Como já dito, as cidades mais importantes do país já produziam uma forte diferenciação sócio-espacial, expulsando a população pobre dos centros urbanizados. A

² BRASIL. Ministério das Cidades. Política Urbana e Habitacional no Brasil. Cadernos M Cidades nº 4, Brasília, 2005.

insalubridade, as epidemias, a violência, a alta densidade eram marcas dos bairros populares.

1.2 A Política de Urbanização Brasileira

Na transição da economia agro-exportadora para a da industrialização incipiente, na passagem para o século XX, a tomada de hegemonia das forças políticas liberais e industrializantes não alterou a forma com que as cidades produziam a segregação sócio-espacial desde o período anterior. Como já vimos nas últimas décadas do século XIX, quando a economia e a política nacionais ainda eram comandadas pelos barões do café. As maiores cidades do país, Rio e São Paulo, eram objetos de planos urbanísticos que apenas embelezavam o centro das elites e ignoravam – ou mesmo incentivavam fortemente – a concentração da população pobre nas casas precárias de aluguel, nos cortiços e nas favelas que já começavam a aparecer (apud BONDUKI, 1998). Assim, já moravam nas periferias urbanas ex-escravos e imigrantes, ocupados em empregos terciários, atividades menos nobres que as cidades exigiam.

Em dez anos, de 1970 a 1980, as cidades com mais de um milhão de habitantes dobraram, passando de cinco para dez (apud MARICATO, 1996). Ao mesmo tempo, as 11 regiões metropolitanas do país apresentam taxas que giram em torno de 40% da sua população vivendo na informalidade urbana em assentamentos precários seja em favelas, loteamentos clandestinos ou cortiços (apud BUENO, 2000). Corroborando tais números, o Censo Demográfico mostra que estão nesta condição aproximadamente 40,5% do total de domicílios urbanos brasileiros, ou 16 milhões de famílias, das quais 12 milhões são famílias de baixa renda, que auferem renda familiar mensal abaixo de 5 salários mínimos (apud ROLNIK, 2008). A mudança na economia do país, que passava de agro-exportadora para industrializada incipiente, mantém a política de segregação sócio-espacial. Até, os anos 30, Segundo Bonduki (1998), as habitações populares, variavam desde a construção de vilas operárias, até casas de padrões variáveis, coletivas ou isoladas, não sendo possível, definir moradias de aluguel e cortiços.

O governo passa a incentivar a construção de vilas, com incentivos fiscais e solução de disciplina e higienização de massa. Porém o acesso a moradia de melhor qualidade só era possível aos funcionários, operários qualificados e comerciantes. Os cortiços se proliferaram, sendo a única forma de moradia para a população, tornando-se um negócio lucrativo, porém combatido pela saúde pública, e demolidos, quando

representavam obstáculos para a renovação urbana. A “massa sobran­te” (VILLAÇA, 2001) deslocada para as regiões menos valorizadas pelo mercado. Na era Vargas, a partir de 1930, não houve alteração na política fundiária vigente.

Segundo Maria de Lurdes Dolabela Pereira³, as políticas urbanas sofreram grandes mudanças nos últimos 25 anos, sob efeito de vários processos: a globalização, a crise econômica nacional e internacional, a descentralização político-administrativa de Estado, a reforma constitucional de 1988, entre outros fatores. Estas transformações se deram em diferentes países, porém com diferentes intensidades, dependendo de suas diferenças históricas, culturais e socioeconômicas. No Brasil três fatores foram relevantes: A transição para o regime democrático; os esforços para vencer a crise econômica e a reestruturação do Estado e a descentralização econômica e administrativa de Estado e a afirmação do poder local.

A Constituição Federal de 1988, em seus artigos 182 e 183 trata especificamente da política urbana⁴. O primeiro (art. 182), atribui ao poder público, a política municipal de desenvolvimento urbano, cujas diretrizes gerais devem ser fixadas em lei, submetendo essa política à necessidade de ordenar o conjunto de normas que compõem a função social da propriedade e bem estar dos habitantes do município. O segundo (art.183), de grande alcance, institui o usucapião especial urbano reduzindo o prazo para aquisição da propriedade, pelo fato de possuir imóvel, por cinco anos. Fruto de antiga luta de Movimentos Urbanos é de fato importante conquista social, na medida em que vai servir para regularizar a propriedade de inúmeras ocupações urbanas, pelo Brasil afora, notadamente em regiões faveladas e loteamentos clandestinos e irregulares.

Essa lei disponibilizou instrumentos supostamente capazes de dar ao Poder Público melhores condições de regular a produção e apropriação do espaço urbano com critérios socialmente mais justos e introduziram o princípio da chamada “função social da propriedade urbana”. Sua aprovação representa uma vitória significativa para o Movimento de Reforma Urbana, nos sentidos de dar a todos “o direito à cidade”. O Estatuto da Cidade regulamenta instrumentos de controle do uso e ocupação do solo e

³ Maria de Lourdes Dolabela Pereira. (Professora do Departamento de Sociologia e Antropologia – FAFICH / UFMG. Doutora em Ciência Política pela Universidade de São Paulo. Pós-doutorado na École Nationale Des Ponts Et Chaussés, U.P.XII (França). Atua na área de sociologia urbana).

⁴ Esses artigos estabelecem as diretrizes básicas, para a implantação da política urbana, de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei têm por objetivo, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais, da cidade e garantir, o bem-estar de seus habitantes, regulamentada pela lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das cidades).

de regularização fundiária. Esses instrumentos podem dar aos Poderes Públicos Municipais uma nova possibilidade de resgatar para a sociedade a valorização provocada por seus próprios investimentos em infra-estrutura urbana, e de induzir a utilização de imóveis vazios em áreas urbanas retidas para especulação.

Há que se ressaltar que poucas leis na história do Brasil foram construídas com tanto esforço coletivo e legitimidade social. A aprovação do Estatuto da Cidade é uma conquista dos movimentos populares, que se mobilizaram por mais de uma década na luta por sua aprovação. Esta luta foi conduzida a partir da ativa participação de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito à cidade e à habitação e de lutas cotidianas por melhores serviços públicos e oportunidade de uma vida digna.

O plano diretor passa a ser o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes. Mas também as cidades integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, as integrantes de áreas de especial interesse turístico e as inseridas na área de influencia de empreendimento ou atividades com significativo impacto ambiental de caráter regional ou nacional. A elaboração deste plano, no entanto, possui regras de participação popular, através de audiências públicas, para discussão e aprovação das propostas. “Os Planos Diretores e os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade podem vir a serem ferramentas importantes nesse processo de transformação, embora não seja por si só garantia de mudanças mais estruturais”⁵.

Por outro lado, a questão urbana está intrinsecamente associada, evidentemente, às políticas econômicas. Por conseguinte, cidades mais justas só serão possíveis se tivermos no Brasil uma redistribuição efetiva da renda, em uma política macroeconômica inclusiva. Assim sendo, tanto a questão econômica quanto a possibilidade de aplicação de instrumentos urbanísticos democráticos dependem antes de tudo de posicionamentos políticos efetivamente em defesa da população excluída. Porém, tal desafio está hoje colocado aos municípios brasileiros que devem programar o Estatuto da Cidade para seus Planos Diretores.

A aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade depende também da clara intenção de enfrentar os privilégios das classes dominantes, de um

⁵ BRASIL. Ministério das Cidades. Política Urbana e Habitacional no Brasil. Cadernos M Cidades nº. 4, Brasília, 2005.

novo modo de olhar a cidade combinando/integrando as dinâmicas públicas e privadas, e, utilizando o Plano Diretor de fato, como instrumento de planejamento. Segundo Fernandes é necessário:

Coragem na tomada de decisões; tempo de execução; investimento significativo; continuidade de ações; participação popular em todas as suas etapas; a devida integração entre seus objetivos e os instrumentos adotados, bem como entre os programas e as leis existentes e especialmente aprovadas (2008).

Sem isso a inclusão dos instrumentos urbanísticos no Plano Diretor pode servir apenas como uma maquiagem demagógica, sem muito poder para mudar o quadro urbano brasileiro.

As reflexões apresentadas mostram um longo caminho a percorrer, que depende de um processo paulatino de consolidação de uma cultura política que veja o Estado como o legítimo controlador da função social das propriedades urbanas e indutoras do crescimento das cidades segundo o interesse público. Depende ainda, que o Governo Federal tenha a capacidade de organizar o funcionamento dos Sistemas Nacionais propostos garantindo recursos para os municípios viabilizarem a política urbana. E, como mencionado anteriormente, que as estruturas municipais se preparem técnica e administrativamente para este desafio.

Nesse processo, o papel dos grupos organizados da sociedade civil sempre será central e imprescindível para que a história do Estatuto da Cidade continue em seu difícil, mas até agora efetivo, caminho para garantir a reversão da extrema desigualdade e exclusão sócio-espaciais apresentadas pelas cidades brasileiras.

1.2.1 Antecedentes históricos da urbanização da região norte.

Dando a palavra a Carlos Nelson F. dos Santos ⁶: “Nós não gostamos mesmo do passado e vivemos como se não tivéssemos memória e ela não servisse para nada.

⁶ CARLOS NELSON FERREIRA DOS SANTOS: Arquiteto pela universidade do Brasil, 1966. Visiting scientist no Departamento de Estudos Urbanos do Massachusetts Institute of Technology (MIT-EEUU), 1971. Mestre em Antropologia Social pelo Museo Nacional da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1979. Doutor em Arquitetura pela Universidade Federal de São Paulo, 1984. Desde 1964: Trabalhos sobre habitação popular (assessor da FAFEG e elaboração de planos de urbanização de favelas para a Companhia de Desenvolvimento de Comunidades – CODESCO). A partir de 1975: chefe do centro de Estudos de Pesquisa Urbanas do Instituto Brasileiro de Economia Industrial da Universidade Federal do Rio de Janeiro e professor titular da Universidade Federal Fluminense. Livros, artigos, relatórios e filmes publicados ou exibidos no Brasil e no estrangeiro. Cursos e seminários em universidades e instituições internacionais na América Latina, nos EEUU, na Europa, na Ásia e na África. Planos e projetos de

Este país que nos habituaram a acreditar produzido por casualidades nasceu pronto, foi ocupado a partir de decisões de governo pré-elaboradas”.

Basta pensar nas primeiras tentativas de conciliar administração e território; aquelas capitânicas hereditárias, linhas paralelas feitas a esquadro sobre uma terra que nem se sabia como era nem o que continha. Mas que se queria disciplinada e sob controle, aumentando glória e riqueza dos colonizadores. As primeiras cidades? São Vicente, Salvador, Olinda... Pedacos de Lisboa no tropico, concebidas prontas. Os funcionários que vinham fundá-las traziam orientações estritas: Casa de Câmara aqui, adiante fortaleza e colégio. Com os padres a mesma coisa. A primeira atividade dos jesuítas era “reduzir” os índios. Isto é, transferi-los da “desordem” de suas aldeias, para aldeias racionalizadas à maneira da contra reforma, ato que sozinho, correspondia a uma lavagem cerebral completa (apud Baeta Neves, 1977).

A urbanização da Amazônia dividida em três períodos. O primeiro refere-se ao final do século XVI e início do século XVII, quando os conquistadores surgiram em oposição à Coroa Portuguesa, sendo estes vistos como artífices da conquista de territórios (e não de índios e de ouro), símbolo, portanto, de uma nacionalidade incipiente (MIRANDA apud MACHADO, 1988, p.26).

O segundo período, a partir de 1600, quando, já sob o domínio das Coroas Ibéricas (1580-1600) as incursões sobre a Amazônia, tinham dois objetivos: expulsar barcos estrangeiros, holandeses, franceses, ingleses, que já se encontravam ao longo dos rios Tocantins, Tapajós e Xingu e fundar missões religiosas, vilas e cidades estrategicamente localizadas, para defender o território Luso. Segundo Elis Miranda, “as pequenas cidades ribeirinhas da Amazônia têm origem no período colonial brasileiro”⁷.

O terceiro período, a partir do século XVIII e ao longo do século XIX, período de intervenção urbanística portuguesa idealizada pelo marquês de pombal (1750– 1777) (MIRANDA, p.15).

De acordo com Miranda (2009, p. 16) Sebastião de Carvalho e Melo, o Marquês de Pombal, primeiro ministro de Portugal, entre 1750-1777, implementou intervenções urbanísticas em Portugal e suas colônias: pôs fim ao sistema de capitânicas

desenvolvimento urbano para várias cidades brasileiras, abrangendo as seguintes áreas: urbanismo; habitação; transporte; saneamento; equipamentos urbanos; sistema viário; ação social e econômica.

⁷ Geógrafa doutora em planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ), Professora da Universidade Federal Fluminense (UFF). Pesquisa financiada com bolsa de doutoramento pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científica e Tecnológico (CNPQ).

hereditárias; destituiu donatários; fundou vilas e cidades onde antes havia aldeias de índios e missões religiosas. Para intervenções urbanísticas, contratou o arquiteto italiano Antonio Landi para projetar cidades grandes, pequenas e médias, todas com padrão definido, bem como prédios públicos, além de criar leis administrativas e sociais. Interferiu no comércio regional com a criação da Companhia de Comércio do Grão-Pará e Maranhão, para o controle das drogas do sertão, antes exploradas pelas ordens religiosas, expulsas pelo Marquês de Pombal em 1759, estes religiosos alcançavam maior poder, econômico e simbólico maior que a coroa portuguesa

No século XVIII foram construídas em Portugal e no Brasil, cidades com planos regulares, concebidas segundo traçados geométricos, na maior parte ortogonal, fruto da política urbanizadora de Pombal, como estratégia de ocupação efetiva do território, havia uma preocupação com o ordenamento do plano, com o alinhamento das fachadas e normatização da arquitetura, expressão da cultura européia. O traçado das cidades tinha no centro uma praça quadrada, a partir dela se definia o traçado da malha urbana, com funções múltiplas própria das tradições portuguesas.

Pombal nomeou as novas vilas e cidades amazônicas com topônimos de cidades portuguesas, uma forma de demarcar territórios. O projeto pombalino para a Amazônia delimitou fronteiras, criou embrião da rede urbana, fixou populações, hierarquizou vilas através de estruturas político-administrativas instaladas.

De acordo com trechos do relatório do Instituto (IP) ⁸ citados abaixo “o processo de crescimento das cidades da Amazônia, esteve condicionado ao auge dos ciclos da borracha, matéria prima, que acarretou na oscilação do fluxo desse desenvolvimento” (p.14).

No século XVIII, as chamadas “drogas do sertão” (plantas medicinais, óleos, resinas, cacau, peles, peixes e carnes secas) despertaram o interesse econômico pela região amazônica. Na segunda metade do século XIX, teve início o “Ciclo da Borracha”, motivado pela demanda crescente de países como Estados Unidos e Europa, que exigiu rápido aumento de produção. Cerca de 400 mil famílias vindas do Nordeste instalaram-se nas áreas de ocorrência da borracha e de sua circulação fluvial (p. 14)

Apenas a partir de 1960, a ocupação urbana das cidades da Amazônia intensificou-se, em decorrência de uma política de desenvolvimento da região amazônica, encabeçada pelo então presidente Juscelino Kubitschek a partir de 1956-1961. A lógica dos projetos e planos de desenvolvimento implantados pode ser

⁸ Relatório produzido pelo Instituto Polis (2005)

resumida, de um lado pelos projetos de colonização regional e investimentos em infraestrutura, que desencadearam um processo intenso de ocupação, e, de outro lado, por uma política de expansão das fronteiras agrícolas (p.14).

O projeto de colonização, ou dos chamados “assentamentos dirigidos”, abriu estradas, distribuiu terras, organizou colônias e deu inúmeros incentivos, especialmente de crédito subsidiado, para atrair empresários do Centro-Sul do país a instalar fazendas agropecuárias e empreendimentos madeireiros na região. Esta política de destruição da floresta aniquilou o extrativismo em várias regiões, como no Estado do Pará, onde foram derrubados os castanhais mais ricos do país, e no Estado de Rondônia, onde, na área de influência da estrada BR-364, desapareceram seringais e castanhais. Foram dizimadas também diversas áreas extrativistas no Mato Grosso, Maranhão e Acre (p.15).

De acordo com Rafael Pinzón Rueda “Este avanço da fronteira agrícola sobre a Amazônia desestruturou o extrativismo em diversas regiões, transformou áreas extrativistas em pasto para gado, e extrativistas em peões ou pequenos agricultores” (p.15).

Muitos seringueiros foram expulsos com violência das suas moradias e das terras em que viviam e trabalhavam. Parte destes ocupou seringais abandonados ou glebas do governo, onde se reorganizaram com maior autonomia. No entanto, a política de assentamento de colonos do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) se sobrepôs às áreas de extrativismo da borracha, cortando e desmembrando as unidades de produção dos seringueiros (formada pela dispersão natural e sinuosa das espécies vegetais). Esta situação deu origem a sérios conflitos entre colonos e seringueiros (p.15).

Tais medidas alteraram a disposição espacial do povoamento amazônico: as estradas pioneiras passaram a atrair migrantes que em busca de terra e trabalho, principalmente o garimpo, formaram vilas, cidades pequenas e médias. O processo de urbanização da Amazônia, baseado na ocupação econômica do território, tradicionalmente fundamentado na circulação fluvial: as rodovias atraíram o povoamento para a terra firme e novas áreas, abrindo grandes clareiras na floresta e, sob o influxo da nova circulação, a Amazônia foi urbanizada e industrializada acompanhada por sérios problemas sociais e ambientais (p.15).

É importante ressaltar que os eixos de transporte e infra-estrutura, frutos dos investimentos públicos e privados, foram extremamente concentrados, gerando poucos pólos de desenvolvimento e de prestação de serviços (p.15).

O processo de ocupação econômica e demográfica da região amazônica teve seu auge a partir da década de 70, quando os governos militares, aproveitando as condições hidrográficas favoráveis da Amazônia (principalmente nos rios Tocantins, Araguaia, Xingu e Tapajós), que detêm quase 64% do potencial hidrelétrico do país, apostaram na construção de projetos “faraônicos” ou megaprojetos, como as grandes barragens e usinas hidrelétricas. O objetivo principal desta política desenvolvimentista era gerar eletricidade para as indústrias que consomem muita energia (as eletrointensivas) e para a crescente economia nacional, que passava pelo chamado “milagre brasileiro” (p.15).

A partir dessa época, enquanto já se observava a desruralização populacional no país, na região Norte ela ainda crescia intensamente, tendo seu fluxo arrefecido apenas na primeira metade dos anos 90 (p.16).

Entre 1970 e 2000, a população urbana da região amazônica dobrou de tamanho, passando de 36% para 70%. Seu rápido crescimento, contudo, não garantiu uma boa qualidade de vida à população. O quadro social na região é muito grave, marcado por altas taxas de desemprego, prostituição e pobreza. A infra-estrutura urbana, um dos elementos do Direito à Moradia e essencial para a qualidade de vida da população é, até hoje, uma das mais precárias do país: a água não é tratada, os igarapés são transformados em depósito de lixo e esgotos a céu aberto; os resíduos são despejados diretamente nos rios, contaminando as águas (p.16).

Desse breve relato, pode-se constatar que o modelo de desenvolvimento imposto à região amazônica não considerou a necessidade de se promoverem, simultaneamente, os direitos econômicos, sociais, culturais e ambientais das populações originais e tradicionais da região (indígenas, quilombolas, caboclos ribeirinhos, pescadores ou extrativistas), bem como da parcela desfavorecida da crescente população urbana.

Esse quadro revela a adesão ao mito de desenvolvimento que, na prática, não trouxe melhoria à qualidade de vida das comunidades locais, produzindo pobreza e desigualdade. A negação desses grupos como prioridade dos projetos governamentais indica que, ao ignorar os valores de identidade e cultura dessas populações, os modos de vida desses grupos étnicos, formadores de nossa sociedade, são ameaçados de extinção.

Da mesma forma, as calamidades ambientais produzidas ameaçam o legado da riqueza da biodiversidade brasileira. Por fim, ao se ignorarem os saberes e modo de vida dos povos da Amazônia, o que se impede é a afirmação de modos de vida alternativos à vida nas grandes cidades – opções mais sustentáveis e que não dependem do emprego formal, em grande parte escassa nas cidades brasileiras (p.16).

1.3 Política Habitacional Brasileira

A política habitacional, principalmente a direcionada a população de baixa renda, foi marcada por mudanças no modelo de concepção do poder público. A primeira política de habitação criada em 1946, chamada Política de Habitação Popular, por falta de recursos e regras, com atuação restrita a alguns estados da federação, produziu poucas unidades.

Em 1964, através do Banco Nacional de Habitação (BNH), foi implementado um novo modelo de política habitacional, cujas características, influenciaram as demais políticas subseqüentes, a captação de recursos específicos e subsidiados, com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), bem como diretrizes centralizadas, constituíam algumas de suas características básicas.

A atuação do BNH teve vários problemas, destacando-se críticas, desde o não atendimento a contento da produção habitacional destinada à população de baixa renda, bem como a adoção de um modelo de uniformização das soluções em todo o território nacional, até as dimensões dos conjuntos habitacionais, com a justificativa de redução de custos, localizada fora da malha urbana consolidada, e pela ausência de infraestrutura.

Extinto em agosto de 1986, as atribuições do BNH foram transferidas para a Caixa Econômica Federal. A questão habitacional, passa pela criação de vários ministérios. O governo Federal mantém os recursos centralizados, sem uma política definida para o sistema habitacional, os Estados por sua vez, também não tinham políticas direcionadas ao setor, acarretando a extinção das Companhias de Habitação (COHAB).

Em 1999, estudos do IBGE apontaram um déficit expressivo de moradias para a população de baixa renda, na faixa de até seis (06) salários mínimos, principalmente nos grandes centros urbanos. As estatísticas indicavam que cerca de 98% dessa parcela

da população não possuía moradia considerada adequada e nem perspectiva de aquisição. Tais estudos ressaltavam que as famílias de baixa renda pagavam pelo aluguel, em termos proporcionais, mais do que as de classe média, e o valor do aluguel nos grandes centros representavam um percentual médio de 2% sobre o valor do imóvel para famílias com ganhos de até três (03) Salários Mínimos (SM), enquanto que a classe média pagava apenas 0,6% sobre o valor das unidades. Reforça-se ainda que as famílias com faixa de renda de até três (03) SM, são as que possuem a maior demanda por moradia - 7.463 unidades habitacionais ou 70,2% do total do déficit quantitativo. Este número se repete em todos os municípios brasileiros analisados pelo estudo da Fundação João Pinheiro, principalmente nas Regiões Norte e Nordeste, onde mais de 80% dos domicílios urbanos desta faixa de renda são improvisados ou possuem caráter de coabitação. Certifica-se ainda a existência de um quadro de elevada mobilidade/migração da população de baixa renda, uma vez constatado que 65% dos ocupantes dos imóveis financiados pela Caixa Econômica Federal (CEF), para o segmento de baixa renda não eram mais os adquirentes originais. Gerando uma série de distorções - invasão, sublocação ilegal, comercialização de chaves, entre outras - dificultando a retomada do imóvel, aumentando a inadimplência e inviabilizando a continuidade dos programas destinados a essa parcela da população. Assim, surgiu o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, destinado ao atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, sob a forma de arrendamento residencial, com opção de compra ao final do prazo contratado.

Em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, com o propósito de viabilizar a implementação do Projeto Moradia, documento elaborado por representantes de diversos segmentos sociais, com a promoção do Instituto Cidadania. Ainda neste ano, o recém criado Ministério das Cidades promoveu a 1º Conferência Nacional das Cidades, evento que foi precedido de reuniões com mais de 3.400 municípios em todos os estados brasileiros. Sendo, nesta ocasião criado o Conselho das Cidades, que se reuniu pela primeira vez em 2004. Neste mesmo ano o Ministério das Cidades criou os Comitês Técnicos do Conselho das Cidades, com a finalidade de gerar uma discussão sobre: habitação; saneamento ambiental; transporte/mobilidade e trânsito; planejamento territorial.

2 PORTO VELHO

2.1 Breve Histórico

A cidade de Porto Velho esta localizada ao extremo noroeste do Estado de Rondônia. Situação no vale do rio Madeira entre a planície amazônica e o planalto central brasileiro. É cortada por duas rodovias federais, a BR 319, sendo a principal delas, a BR 364, única rodovia federal que cortar o Estado no sentido norte-sul, passando pelas principais cidades rondonienses.

A origem da formação da cidade de Porto Velho esta relacionada às operações da ferrovia Madeira-Mamoré Railway, a partir de núcleos populacionais remanescentes de sua construção⁹, que moravam no entorno da empresa.

A cidade de Porto Velho foi planejada, predominando um traçado ortogonal, adequado a topografia plana, devidamente setorizada, com prédios destinados a administração da ferrovia, clube para lazer, praças, ruas arborizadas e pavimentadas com pedras, contando com sistema de abastecimento de água, e esgotamento de águas pluviais. Arborizaram as ruas, pois bem sabiam o quão valiosa representa uma sombra nos trópicos. Foram plantadas adequadamente, oitis, pau de rosas¹⁰, cássias nativas, tamarindo, alamedas inteiras de ingás, cujo fruto alimentou a infância de minha geração, em tardes de verão, brincávamos em seus galhos delgados porem resistentes. Resquício desta vegetação ainda existe, porém deformada por podas inadequadas ou pela companhia de luz, que em diversos casos substituiu por plantas exóticas inadequadas ao clima e inapropriadas a arborização urbana. As nossas alamedas de ingás foram dizimadas por uma administração municipal, que além de derrubar todas as arvores, arrancou nossa pavimentação de pedra, e substitui por asfalto.

O primeiro bairro construído foi o Caiari, implantado pelos ingleses, para servir de moradia aos seus funcionários de maior formação técnicas, configurou-se pela construção de casas de alvenaria com paredes externas duplas, pé direito alto, amplas janelas, revestidas em ladrilhos hidráulicos, teladas para a proteção dos mosquitos transmissores da malária. (hoje estas casas apesar das denunciações dos arquitetos e

⁹ Trabalhadores de diferentes nacionalidades foram trazidos pela construção da ferrovia. Os trabalhadores moravam em bairros insalubres, de casas de madeira e palha, construídas fora da área de concessão da ferrovia.

¹⁰ Planta nativa da região, com uma floração de extrema delicadeza em tom lilás, já em extinção, certamente coletada na mata nativa, por sensibilidade de olhos atentos e sensíveis.

moradores locais, estão sendo totalmente descaracterizadas, quando não, demolidas e substituídas por construções, de gosto duvidoso).

Porto Velho tornou-se município em 1914, quando ainda pertencia ao Estado do Amazonas. Em 1943, passou a condição de capital do Território Federal do Guaporé, que em 1956 passou a ser denominado de Território de Rondônia, vindo a ser elevado à categoria de Estado de Rondônia em 1982.

A capital de Porto Velho tem localização privilegiada, às margens do trecho navegável do Rio Madeira e no entroncamento de duas importantes rodovias da Região Norte (BR-364 e BR-319), sendo o pólo de articulação entre a Região Norte e o Sul do país. Possui uma população de 382.829 habitantes, de acordo com estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia IBGE (2009), sendo a 3ª maior capital da região norte.

Como as demais cidades brasileiras, Porto velho sofreu um processo de crescimento desordenado, face ao grande contingente populacional, fruto do êxodo rural. Entre 1970 e 2000, a população urbana da região amazônica dobrou de tamanho, passando de 36% para 70%. Seu rápido crescimento, contudo, não garantiu uma boa qualidade de vida à população. Segundo o IBGE, entre 1980 e 1991, a população residente de Rondônia mais que dobrou, alcançando em torno de um (01) milhão de pessoas. Houve, nesta década, um crescimento anual de 7,9% ao ano, o que, comparado com a taxa média brasileira (1,9% a.a.) e com a própria Região Norte (3,9 % a.a.), é considerada explosiva.

2.2 Política Habitacional de Porto Velho.

Os principais obstáculos para garantir o direito à moradia adequada, no município de Porto Velho, foram levantados no diagnóstico feito na Conferência Municipal das Cidades, em 2003, dos quais destacamos: a irregularidade fundiária e a falta de documentação das áreas; a insuficiência de infra-estrutura (água, iluminação pública, saúde e segurança, principalmente nas áreas periféricas, e, em especial, a ausência de saneamento básico); e a má utilização de áreas desocupadas na malha urbana que descumprem a função social da propriedade. No tocante à situação fundiária, segundo a Gerência Regional de Patrimônio da União, as informações dos órgãos municipais, estaduais e federais são desconstruídas, sendo a falta de integração entre os entes federativos uma das principais dificuldades para a regularização fundiária. A necessidade de regularização das glebas da União utilizadas pelo município, a revisão

do perímetro urbano, a ausência de um banco de dados atualizado e a prática de não concluir documentalmente as transações imobiliárias, via lavratura da escritura do imóvel e registro no Cartório de Registro de Imóvel, foram outros problemas apontados.

Destaca-se, entre os problemas identificados durante as conferências, a falta de conhecimento da população a respeito das políticas e dos programas dos governos e da legislação urbana; a falta de ações que incorporem a capacidade de produção de moradia das próprias comunidades (autogestão); a falta de dados socioeconômicos e cadastramento de famílias; a falta de alternativa de baixo custo para habitação popular; de integração das políticas habitacionais municipais, estaduais e federais; a baixa capacitação técnica do Executivo municipal; a falta de participação da sociedade na definição das políticas públicas; e a inexistência dos instrumentos de planejamento territorial, principalmente o Plano Diretor.

A atual gestão municipal retomou a elaboração do plano diretor participativo, realizou as audiências públicas e aprovou o novo plano. Tal fato, foi fruto da participação e pressão da sociedade civil que, gradativamente, torna-se mais organizada e participativa. Um grande avanço desde a primeira conferência das cidades em 2003 que em seu relatório conclusivo denunciava a falta de participação.

A prefeitura municipal de Porto Velho, na atual gestão contratou uma consultoria particular, denominada Terra Nova Regularizações Fundiárias¹¹, tem por objetivo elaborar a Política Municipal de Habitação e o Programa de Regularização Fundiária de Porto Velho.

Segundo o relatório, foram utilizadas informações fornecidas pelo município (Plano Diretor, levantamentos, legislação, informações verbais, e outros), IBGE, Fundação João Pinheiro, Instituto Polis e visitas técnicas, onde se procurou interligar e contextualizar a situação habitacional com outros aspectos sócio-econômicos, físico-ambientais, legais e institucionais do Município.

A Consultoria trabalha em processo de interação com as equipes dos vários setores da SEMUR (...) “e da Prefeitura afetos a questão habitacional e os diversos agentes que atuam nas instâncias de discussão sobre habitação e desenvolvimento urbano”. Para a elaboração do diagnóstico, a cidade foi dividida em cinco (05) zonas,

¹¹ Política Municipal De Habitação – Diagnóstico Etapa 01/ Fase 02. Contrato nº. 038/PGM/2006 – Processo nº. 18.1440/2005

estudada detalhadamente em seus diferentes aspectos: sócio, cultural, econômico, fundiário, infra-estrutura ofertada.

Dentre os principais itens conclusivos deste diagnóstico, podemos citar:

- A definição da Política Municipal de Habitação deve levar em consideração os Programas e fontes de financiamento habitacionais existentes, por fonte de financiamento e faixas de renda para os quais estão direcionados. Há um leque de opções cuja normativa em geral exige do tomador uma estrutura de projetos e aparato institucional técnico-financeiro para o qual o Município deve se estruturar para estar apto a acessá-los e desenvolver seus programas adequadamente.
- O déficit quantitativo de unidades habitacionais em relação ao crescimento demográfico dos últimos 10 anos, apesar de não ser grande se comparado a outras cidades do mesmo porte, indica ações tímidas e não focadas do setor habitacional, principalmente para prover moradia as famílias com renda de 1 a 3 salários mínimos. Some-se a isto a irregularidade fundiária de 34.866 unidades habitacionais, sintoma da falta de uma política habitacional efetiva para o Município (ver tabela 08);
- A cidade de Porto Velho apresenta problemas graves de infra-estrutura básica, afetando não somente as famílias de baixa renda, mas a cidade como um todo. É um problema que afeta, não somente o provimento de um novo estoque de moradias, mas também interfere no desenvolvimento sócio-econômico da cidade, criando problemas para vários outros setores. É necessário priorizar investimentos e ações do poder público destinado ao desenvolvimento da infra-estrutura urbana, assim como priorizar os setores da cidade onde há mais urgência de melhorias, conforme estratégias de crescimento urbano e zoneamento.

A área urbana do Município de Porto Velho, de acordo com os dados do IBGE (Censo, 2000), tem 68.944 domicílios, sendo que destes, 50,57% (34.866) estão em áreas irregulares. O déficit total, com base neste Censo é de 10.626 unidades, sendo que 70,2% (7.463) destinando-se às famílias com renda até três (03) salários mínimos, um pouco abaixo da tendência nacional que é de 80% nesta faixa. Um número relativamente pequeno, mas que terá um rápido acréscimo com a construção das

hidrelétricas do Rio Madeira, cujo aumento populacional é estimado em 26% sobre a população de 2006.

Estas duas variáveis - déficit e irregularidade - indicam que a questão habitacional do município passa pela irregularidade fundiária e que a Política Municipal de Habitação deve ser construída considerando o problema instalado e os impactos deste aumento populacional para a cidade. Além disso, este trabalho mostra que grande parte da população que reside nas áreas irregulares tem renda de até três (03) SM o que leva a dedução de que parte da demanda está em áreas irregulares e pode ser atendida com a regularização. Desta forma, acredita-se que o Programa de Regularização Fundiária será fundamental para a redução do déficit habitacional, uma vez que propicia o melhoramento de moradias em áreas irregulares e a construção de novas unidades, dentre outros fatores.

O novo Plano Diretor deverá respaldar a Política Municipal de Habitação, tanto nos aspectos relativos à legislação, quanto aos parâmetros físico-territoriais. Neste particular é recomendável que seja estimulado o adensamento nas áreas com oferta de infra-estrutura, revendo a tendência ao aumento do Perímetro Urbano, que estimula a expansão urbana, política contrária ao adensamento e que dificulta o provimento de infra-estrutura e serviços urbanos a populações periféricas.

O Plano Diretor deve ainda delimitar áreas destinadas às Unidades de Conservação, Operações Urbanas Consorciadas, Direito de Preempção e Transferência do Direito de Construir, instrumentos importantes para a viabilização da Política Municipal de Habitação e para o Programa de Regularização Fundiária, envolvendo a iniciativa privada e criando mecanismos para a sustentabilidade do próprio programa sem necessidade de volumosos recursos externos.

O projeto das hidrelétricas do Rio Madeira apresenta um grande desafio as autoridades locais, que serão responsáveis por tornar as conseqüências de sua implementação em uma oportunidade de desenvolvimento sócio-econômico ou em uma acentuação da problemática atual. É de extrema importância considerar os impactos deste projeto na estrutura urbana (serviços públicos, infra-estrutura, etc.).

Historicamente, Porto Velho tem vivido com ciclos de prosperidade, como o da borracha e o do ouro. Estes ciclos geraram uma expansão desenfreada da cidade, decorrente da incapacidade do poder público de prover serviços e infra-estrutura em tempo hábil a um grande contingente populacional. Esta situação se repetirá com a

concretização do projeto das usinas hidrelétricas do Rio Madeira, caso não haja um plano estratégico com ações que visem assimilar estas mudanças futuras.

Por fim, é importante salientar que o estudo do déficit habitacional levantou informações quantitativas e qualitativas sobre as famílias vivendo em áreas de risco. Quando se fala em provimento de habitação e lotes urbanizados, estas famílias devem ser priorizadas. Sendo assim, é importante utilizar uma metodologia que identifique a população em busca por lotes e moradia, principalmente as faixas mais carentes, de forma a atender de maneira progressiva aos problemas habitacionais da cidade.

Caberá aos agentes interessados a promoção de uma ampla e abrangente discussão destas ações, envolvendo diversos setores da sociedade para encontrar as soluções necessárias que certamente melhorarão a qualidade de vida da população de Porto Velho.

Os projetos de habitação, remanejamento e urbanização de assentamentos do Município de Porto Velho, estão sendo implantados com recursos do governo federal, conforme informações do Departamento de Habitação da SEMUR e da Caixa Econômica Federal, GIDUR, Escritório Regional de Rondônia.

No total, 5.390 famílias foram ou estão sendo beneficiadas, sendo que destas 1.721 famílias pertencem a faixa de renda familiar de 0 a 3 salários mínimos. Grande parte dos projetos está em planejamento ou execução, sendo que apenas nove deles foram concluídos, beneficiando 1.985 famílias. Destas, somente 172 provém de camadas de baixa renda (0 a 3 salários mínimos).

A maior parte da produção habitacional do Município de Porto Velho é realizada através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR desenvolvido pela CAIXA Econômica Federal com recursos provenientes do FGTS. Os projetos realizados nesta modalidade são responsáveis pela construção de 2.085 unidades habitacionais destinados a famílias com renda de 4 a 6 salários mínimos. A maior parte dos empreendimentos concentra-se em bairros das zonas leste e sul do município, 1.358 famílias serão beneficiadas por projetos referentes à urbanização de assentamentos subnormais e remanejamento de moradias em áreas de risco. Atualmente, todos os projetos desta categoria estão em planejamento ou execução. O primeiro projeto desta modalidade em Porto Velho é o de São Sebastião, envolvendo 588 famílias, financiado pelo Programa Habitar Brasil – BID, tendo início em 2002. Este projeto encontra-se em atraso em função de deficiências técnicas e administrativas. Muitos projetos em fase de planejamento estão dependendo da regularização da propriedade da terra para dar

prosseguimento às obras. Há três projetos citados cujas áreas estão em processo de doação do INCRA para a Prefeitura.

2.3 O Novo Ciclo Urbano e Habitacional de Porto Velho

As primeiras iniciativas do Governo do Estado para ampliar a oferta de moradia, foram às construções do Conjunto Santo Antônio, para abrigar principalmente técnicos do governo e o Conjunto Marechal Rondon e COHAB para atender outras demandas. A Prefeitura através da Empresa de Desenvolvimento Urbano viabilizou a construção dos conjuntos habitacionais - 04 de Janeiro e 22 de Dezembro -, ambos financiados pelo Sistema Brasileiro de Habitação. Além dessas iniciativas outras aconteceram sem, contudo atender a demanda, particularmente a de baixa renda principal agente do déficit habitacional do município.

No final da década de 90, com a desativação de frentes de garimpagem, no rio Madeira muitos garimpeiros migraram para a cidade de Porto Velho, ocupando principalmente os bairros mais afastados do centro. Tais fatores aumentaram significativamente a demanda por habitação.

Atualmente Porto velho, passa por um novo ciclo de urbanização ¹², face às obras das usinas do Rio Madeira, detalhada a seguir: Segundo o diagnóstico elaborado pela consultoria Terra Nova Regularizações Fundiária, para a elaboração da política habitacional para Porto Velho, adverte a administração municipal, com as seguintes colocações:

- O projeto das hidrelétricas do Rio Madeira apresenta um grande desafio as autoridades locais, que serão responsáveis por tornar as conseqüências de sua implementação em uma oportunidade de desenvolvimento sócio-econômico ou em uma acentuação da problemática atual.
- É de extrema importância considerar os impactos deste projeto na estrutura urbana (serviços públicos, infra-estrutura, etc.) planejando desde já ações necessárias a este crescimento urbano.

Convêm ressaltar que empreendimento dessa natureza, por força constitucional, deve produzir um estudo de impacto ambiental, e conseqüentemente,

¹² Gestão do prefeito Roberto Eduardo Sobrinho (2005/2008 e 2009/2012) do PT, e o atual vice-prefeito é Emerson de Castro do PMD.

efetuar contrapartidas, medidas compensatórias que visem compensar, minimizar, seus efeitos sobre as cidades. Inúmeros debates acerca da construção desta usina foram realizados e, a despeito de todas as questões decorrentes de seus impactos, as obras estão em andamento e os recursos, planos e projetos compensatórios, passam de largo pela opinião pública. Não se tem clareza, da exata dimensão desta contra partida. Porém seus efeitos está evidente; trânsito caótico, a cidade de Porto Velho, não possui guarda de trânsito, os serviços de saúde estão deficientes, aumento dos índices de malária, dengue e virose, alto índice de acidentes de trânsito envolvendo principalmente motos, que triplicaram em quantidade, especulação imobiliária etc.

A população de Porto Velho já sente essas mudanças provocadas em sua rotina diária, ocasionadas pela construção das usinas hidrelétricas de Santo Antônio e Jirau.

Recentemente tivemos um episódio no mínimo curioso, uma jornalista. (ELIANE BRUM repórter especial da revista ÉPOCA)¹³, veio a Porto velho, realizar uma reportagem sobre os impactos das usinas sobre a cidade:

Estive em Porto Velho, Rondônia, no final de março. No norte do país, o estado se prepara para a construção de duas controvertidas usinas no Rio Madeira, Santo Antonio e Jirau, obras que são vitrines do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), do governo federal, e já mereceram visita recente do presidente Lula. Funcionários especializados das empresas dos consórcios responsáveis pela implantação das usinas estão chegando com suas famílias para se instalar na capital pelos próximos anos.

Como sempre que viajo, por curiosidade pessoal e por obrigação profissional, gosto de ouvir as pessoas nas ruas. Em Porto Velho, as reclamações eram muitas. Os que estão chegando, pelas dificuldades que encontram. Os que estão lá, porque as dificuldades que já existiam multiplicaram-se com a chegada de mais gente. No domingo em que me despedia da cidade, a manchete de um dos jornais da capital era: “Médicos ameaçados de morte nos postos de saúde da capital”. A causa: demora no atendimento. Na matéria, eu mostrava que Porto Velho tinha problemas sérios de atendimento nas áreas da saúde, educação e saneamento básico. E um pouco mais: carência de espaços públicos, como praças e parques, ruas e calçadas esburacadas e acúmulo de lixo. Quem chegava, encontrava ainda aluguéis triplicados. Quem já estava lá, tinha dificuldade de renovar seus aluguéis porque as imobiliárias apostavam no poder... (2009).

Índices que comprovam o crescimento populacional da cidade de Porto Velho, segundo o prefeito Roberto Sobrinho, “Porto Velho costumava receber cerca de 1,5 mil pedidos de matrícula. Este ano o número subiu para 4 mil. A frota de veículos também cresceu 17%, segundo o prefeito”¹⁴.

¹³ Disponível: www.revistaepoca.globo.com/Revista/Epoca

¹⁴ Gestão do prefeito Roberto Eduardo Sobrinho (2005/2008 e 2009/2012) do PT, e o atual vice-prefeito é Emerson de Castro do PMD.

A cidade com 400 mil habitantes se prepara para passar por obras que vão desde a melhoria de vias públicas até de saneamento básico ¹⁵, incluindo o incremento do comércio e do setor de serviços, além dos empreendimentos imobiliários. Prédios residenciais, condomínios horizontais em construção, são vistos por toda a cidade. O mercado imobiliário está aquecido.

De acordo com o corretor Mauro Dionízio Milanez (2009), gerente de uma corretora de vendas de imobiliária, a procura por apartamentos e casas para locação cresceu 50% desde que as obras das usinas começaram. As vendas também aumentaram entre 30% e 40%, explica ainda ele, assim como o preço dos aluguéis, que subiu 25%. “O preço de venda dos imóveis também aumentou em 30%”, calcula o corretor.

Porto Velho recebeu cinco (05) mil novas empresas em apenas um ano, além de 30 mil novos empregos. Segundo a Federação das Indústrias do Estado de Rondônia (FIERO), o Estado possui hoje a maior taxa de ocupação da população economicamente ativa da região Norte (94,6%) e a segunda menor taxa de desemprego do Brasil. A renda média do trabalhador portovelhense é também a mais alta da região: R\$ 880,00, acima da média nacional.

Este novo ciclo de crescimento urbano de Porto Velho, desafiador para todos, políticos e sociedade, tem no Plano diretor, o instrumento com todas as prerrogativas legais, para consolidar uma cidade mais humana, com maior qualidade de vida, e que atenda aos preceitos constitucionais.

2.4. Programas e Ações Habitacionais

Em 2009 a Prefeitura de Porto Velho tomou a iniciativa de elaborar os seus próprios programas habitacionais, dois deles com recursos próprios da receita da cidade. O primeiro deles é o Programa Assentamento Orientado (PAO), criado para remanejar famílias vivendo em áreas de risco. O primeiro projeto está atendendo 30 famílias, que serão remanejadas para o bairro Lagoinha. O outro programa municipal é denominado Casa da Gente e é financiado com recursos provenientes do FGTS (Resolução nº. 460). O objetivo inicial é financiar 413 unidades habitacionais para funcionários da Prefeitura de Porto Velho no bairro de Mariana, zona leste da cidade.

O Programa Crédito Associativo - Imóvel na Planta é o único que atende as famílias com renda maior que dez (10) Salários Mínimos (SM) na cidade. Mais de 172

¹⁵ A cidade conta apenas com 3% de obras realizadas de coleta de esgoto.

unidades habitacionais estão sendo construídas através de três projetos do programa nos bairros Industrial e Eldorado. Entre os participantes do Programa destacam-se:

- **Ministério das Cidades** - Agente gestor do PAR, a quem compete estabelecer diretrizes, fixar regras e condições para implementação do Programa, definir a distribuição dos recursos entre as Unidades da Federação, além de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.
- **Caixa Econômica Federal** - Agente executor do PAR, responsável pela distribuição dos recursos definidos pelo Ministério das Cidades, definição dos critérios e emissão dos atos necessários à execução do Programa.
- **Poder Público** – Responsável pelo recebimento das inscrições dos candidatos ao arrendamento, que posteriormente são encaminhadas para a Caixa em uma lista por ordem de inscrição.
- **Arrendatário** - pessoa física que, atendidos os requisitos estabelecidos para o Programa, seja habilitada ao arrendamento de imóvel do PAR.
- **Associações Habitacionais** - Associações Habitacionais reconhecidas pelo Ministério das Cidades podem participar do Programa, na apresentação de propostas de projetos e em conjunto com o Poder Público, na indicação de demanda para arrendamento das unidades.
- **Empresas do ramo da Administração Imobiliária** - Empresa contratada para administrar os contratos de arrendamento, os imóveis e condomínios, se for o caso.

3 O TRABALHO TÉCNICO SOCIAL (TTS)

O Projeto de Trabalho Social (TTS) é um documento contendo um conjunto de ações educativas, planejadas para a promoção da organização e desenvolvimento comunitário da população beneficiada. Essas atividades podem abranger ações voltadas para inserção social, resgate da cidadania, educação sanitária, ambiental, cultura, lazer, divulgação/comunicação e outras de interesse da população, observados os requisitos de cada Programa. Deve ser adequado ao porte do empreendimento, à modalidade/tipo de intervenção, ao prazo de obras, à disponibilidade de recursos financeiros, humanos e materiais, às características da população beneficiada, ao regime de construção/produção e aos demais aspectos que possam influenciar as atividades voltadas para o desenvolvimento comunitário.

A atuação do TTS em desenvolvimento urbano data da época do Banco Nacional de Habitação – BNH, pioneiro na inclusão desse trabalho na área: em 1975 criou o Subprograma de Desenvolvimento Comunitário – SUDEC, vinculado ao Programa de Cooperativas Habitacionais com o objetivo de colaborar na formulação, execução e aperfeiçoamento de projetos de desenvolvimento comunitário nos conjuntos habitacionais. Em 1985 aquele Banco criou o Programa de Apoio ao Desenvolvimento Comunitário – PRODEC. Este programa representa um marco histórico para o Trabalho Técnico Social como componente integrante em programas de habitação e saneamento voltados para populações de baixa renda.

As atividades desenvolvidas pelo Técnico Social objetivam promover a satisfação quanto à moradia; organizar o desenvolvimento comunitário/condomínial; integrar os participantes da operação - Caixa, Adquirente, Construtora e/ou Entidade Organizadora - e incentivar a gestão participativa, com vistas à sustentabilidade do empreendimento.

Com a extinção do BNH em 1986, a Caixa incorporou suas atribuições e seu quadro técnico, inclusive o grupo de técnicos que atuava no desenvolvimento comunitário, porém o TTS não fazia parte da cultura institucional da Empresa.

Em 1992 foi criado o Programa de Saneamento Integrado (PROSANEAR), importante marco para o TTS na Caixa, pois os programas com recursos do Banco Internacional de Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), destinados a áreas habitadas por população de baixa renda, havia a exigência de se contemplar a componente participação, como garantia de eficácia e efetividade da aplicação dos recursos.

Em cumprimento a exigência do BIRD, o Conselho Curador do FGTS aprovou a inserção do Trabalho Social como item obrigatório e de investimento nos programas, (Resolução nº. 182, de 05/06/1995), e determinou que a Caixa contasse com equipe própria, composta por profissionais de nível superior, com habilitações específicas e comprovada experiência em Projetos de Mobilização e Participação Comunitária.

Foi então que, em 1996, a Caixa instituiu o cargo de Técnico Social, com a atribuição básica de realizar as atividades sociais especializadas, decorrentes da implementação de projetos de participação comunitária, que deveriam ser ocupados por funcionários de carreira, com formação superior em Serviço Social, Sociologia, Psicologia ou Pedagogia.

As atividades desenvolvidas pelo Técnico Social objetivam promover a satisfação quanto à moradia; organizar o desenvolvimento comunitário/condomínial;

integrar os participantes da operação - Caixa, Adquirente, Construtora e/ou Entidade Organizadora - e incentivar a gestão participativa, com vistas à sustentabilidade do empreendimento.

Ainda em 1996, por ocasião da institucionalização do Trabalho Técnico Social na Caixa, a equipe foi dimensionada em 60 empregados, considerando a quantidade de contratos de habitação e saneamento nos programas que apresentavam o componente do TTS: Pró-saneamento, Pró-moradia e PRODEC. Em 2000 a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República - SEDU/PR inseriu o componente social como item de investimento na grande maioria dos programas sob sua gestão.

A partir de então, com uma demanda crescente, a equipe foi ampliada para 186 Técnicos Sociais, com previsão de atingir o quantitativo de 210, lotados nas GIDUR/REDUR e na Matriz, atuando em diversos programas, tais como:

- PRODEC
- Pró-moradia
- Saneamento para todos
- Habitação de interesse social
- Reabilitação de áreas urbanas centrais
- Revitalização de bens do patrimônio histórico nacional
- Resíduos sólidos urbanos
- Saneamento ambiental urbano
- Pró-municípios
- Urbanização, regularização e integração de assentamentos precários
- FNMA – Brasil Joga Limpo
- Habitar Brasil – BID
- Fortalecimento da Gestão Municipal Urbana
- PAT-PROSANEAR
- Revitalização de Sítios Históricos
- Monumenta BID – Preservação de Patrimônio Histórico Cultural Urbano
- Preservação de Recursos Hídricos da Bacia do Rio Parnaíba do Sul
- Imóvel na Planta
- Carta de Crédito FGTS – Operações Coletivas

Além desses programas, há atuação técnica social em projetos especiais e ações pontuais como no Programa Caixa Melhores Práticas de Gestão Local e em Fóruns Lixo & Cidadania, Rede de Tecnologia Social - RTS, cooperação técnica internacional, Comitê de Responsabilidade Social.

3.1 O PAR/Caixa no Condomínio Vila Verde

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal, o Trabalho Técnico Social é o conjunto de ações que visa promover a integração do adquirente ao espaço habitacional. Tem ainda por objetivo viabilizar sua participação e manifestação no que se refere ao empreendimento, assegurando o acesso às informações relativas à operação e aos projetos técnicos, de modo que, quando possível, possa adequá-los às necessidades do grupo atendido.

O empreendimento do PAR/Caixa o condomínio Vila Verde possui as seguintes características:

- Identificação: Programa de Arrendamento Residencial Vila Verde
- Características do empreendimento: Tipo horizontal
- Unidades habitacionais: 244
- Total de moradores: 896
- Localização: o condomínio está localizado na Avenida Vieira Caula, bairro Pantanal, zona norte do município de Porto Velho.
- Característica da área: na área de seu entorno observamos a presença de energia elétrica, água potável, algumas ruas pavimentadas com guias e sarjetas.
- Limites do Condomínio Vila Verde: limita-se ao sul, leste e oeste com chácaras havendo duas empresas de horticultura. Ao norte limita-se com o bairro Teixeirão onde passa o linhão da Eletronorte.
- Infra-estrutura urbana: o condomínio Vila Verde conta com 244 unidades prontas para morar, ruas de acesso pavimentadas, transporte coletivo com duas (02) linhas na Avenida Vieira Caula.

4 CAMINHO METODOLÓGICO PERCORRIDO

4.1 Método

Este estudo tem como base a pesquisa qualitativa que se configura como um estudo de caso, onde o pesquisador volta-se para a multiplicidade de dimensões de um problema, focalizando-o como um todo. Sua principal característica é “a ênfase na singularidade, no particular, o que significa que o objeto é tratado como uma representação singular da realidade que é multidimensional e historicamente situada” (ANDRÉ, 1983). Além disso, os pressupostos teóricos iniciais funcionam como uma estrutura básica a partir da qual, novos elementos são detectados. Para tal finalidade foi aplicado um questionário com roteiro de entrevista semi-estruturado por perguntas semi-abertas e fechadas, direcionado aos arrendatários do condomínio Vila Verde. Objetivando destacar a participação e a interação entre as pessoas, assim como as manifestações da percepção dos arrendatários em relação ao Trabalho Técnico Social (TTS) para implantação de condomínios residenciais financiado pela Caixa Econômica Federal.

4.2 Local de pesquisa

A pesquisa foi realizada no condomínio Vila Verde localizado no bairro Pantanal na zona leste do município de Porto Velho, o qual foi escolhido por apresentar as seguintes características:

- O condomínio Vila Verde esta em uma região populosa que apresenta carência de infra-estrutura;
- A população que reside no condomínio Vila Verde faz parte do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal. Conforme mostra a figura abaixo:

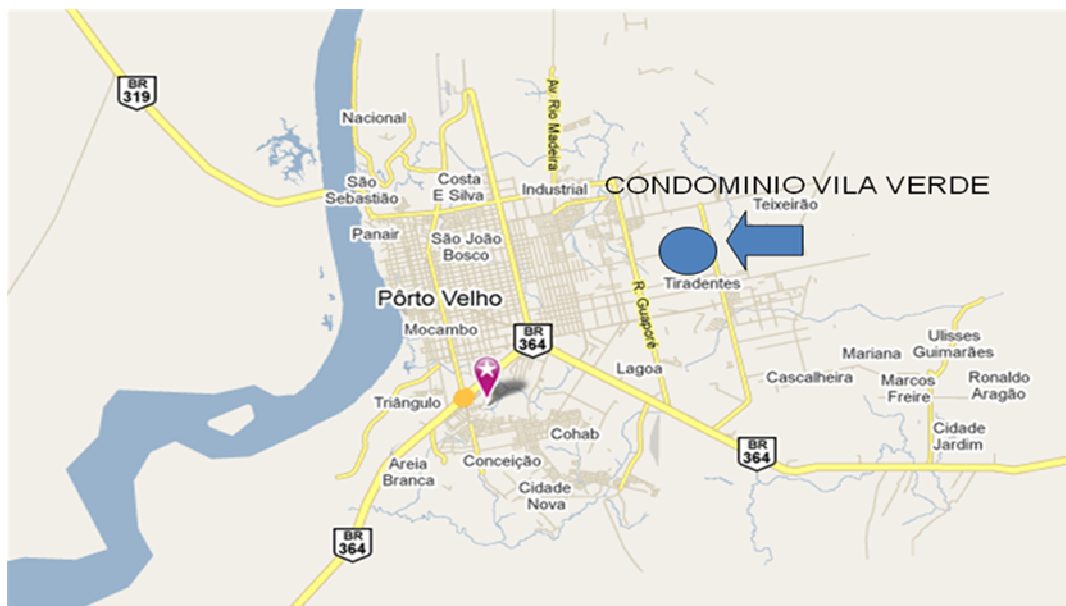


Figura 1: Mapa da cidade de Porto Velho

4.3 Determinação da amostragem

Foram definidas duas categorias de amostragens, uma correspondente as características socioeconômicas dos arrendatários, e a outra corresponde à percepção dos arrendatários quanto ao Trabalho Técnico Social (TTS). Ambas as amostragens estão direta e/ou indiretamente envolvidas, com o planejamento e/ou implementação do TTS, para duzentas e quarenta e quatro unidades habitacionais, que corresponde a uma população de oitocentos e noventa e seis (896) pessoas. Entretanto, esta amostragem corresponderá à população de cento e cinquenta (150) famílias que reside regularmente no condomínio.

Os arrendatários foram selecionados para as entrevistas,

Segundo os seguintes critérios: obtenção de autorização por parte do morador, apresentação de endereço fixo e número de telefone para contato com o responsável pela pesquisa. A amostra foi constituída, por cerca de 4% dos arrendatários, perfazendo um total, de seis (06) entrevistados. Esse percentual foi estabelecido em decorrência do tempo exíguo disponibilizado.

4.4 Coleta de Dados

Inicialmente, foi feito contato com a administradora do condomínio para obter permissão de acesso ao condomínio foram realizadas cinco (05) visitas ao condomínio

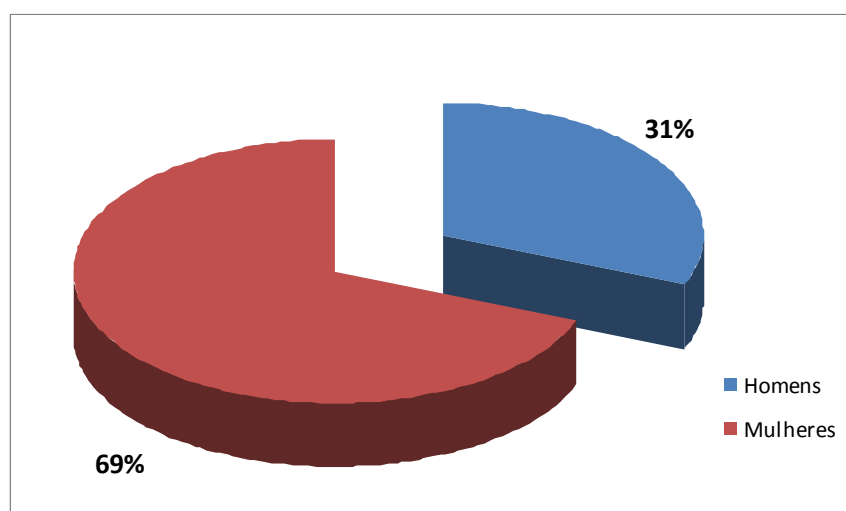
combinadas antecipadamente, - informando ao mesmo que se tratava de uma pesquisa acadêmica, bem como a importância da contribuição do mesmo para que esta pudesse se realizar. O intuito inicial foi observar as questões e as necessidades apontadas pelos moradores, sendo estas introduzidas mais tarde como perguntas no questionário para a coleta de dados.

A coleta de dados envolveu a aplicação de questionário junto aos arrendatários escolhidos. Considerando-se a importância do arrendatário, como facilitador e transformador da realidade investigada. Buscaram-se, assim captar as questões observadas, bem como aquelas implicadas ao TTS. O questionário aplicado junto aos arrendatários foi constituído por questões semi-abertas e fechadas, cujo conteúdo versava basicamente sobre: a característica socioeconômica dos arrendatários e a percepção dos arrendatários quanto ao TTS. As questões semi-abertas e fechadas versavam sobre a característica socioeconômica dos arrendatários, tais como: gênero; faixa etária; renda familiar; formação escolar; fonte de renda; perfil familiar; motivos para arrendar o imóvel; vantagens da mudança para o condomínio; a infra-estrutura da casa atende as necessidades de moradia. Quanto à percepção dos arrendatários em relação ao TTS, às questões semi-abertas versavam sobre: conhecimento do arrendatário sobre o TTS; Forma que tomou conhecimento sobre o TTS; Forma de participação do arrendatário no TTS; Benefícios do TTS para os arrendatários/condomínio.

4.5 Análise dos Dados

4.5.1 Característica socioeconômica dos arrendatários

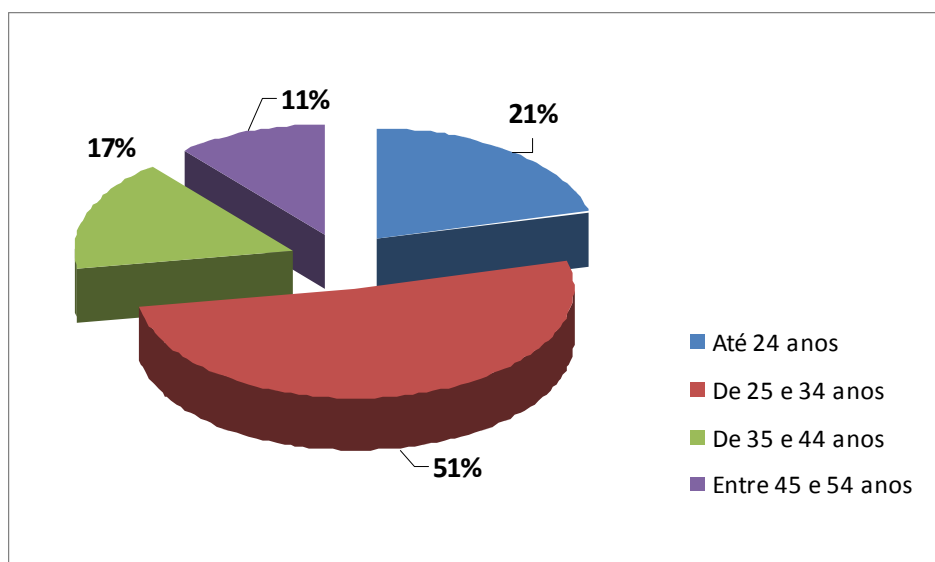
Gráfico 1: Gênero predominante no condomínio Vila Verde.



Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com os dados coletados cerca de 69% dos arrendatários são mulheres e apenas 31% são homens. Conforme ficou representado no gráfico os arrendatários predominante no condomínio Vila Verde são do sexo feminino.

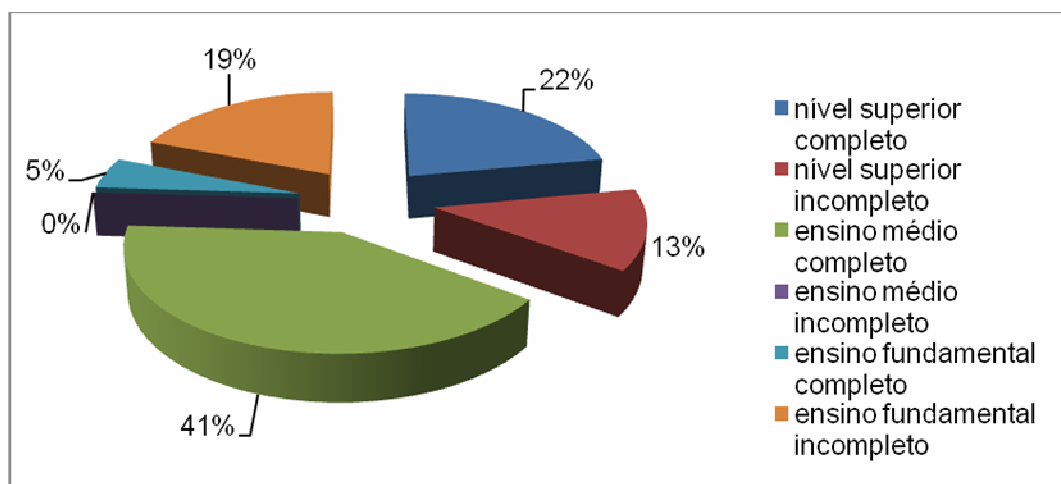
Gráfico 2: Faixa etária dos arrendatários do condomínio Vila Verde.



Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

Nos dados coletados cerca de 21% dos arrendatários tem idade até 24 anos; 51% entre 25 e 34 anos; 17% apresentam idade compreendida entre 35 e 44 anos; 11% somam o grupo de pessoas entre 45 e 54 anos. Constatou-se desta forma que o índice de 46% corresponde a idade dos arrendatários que predomina no condomínio Vila Verde.

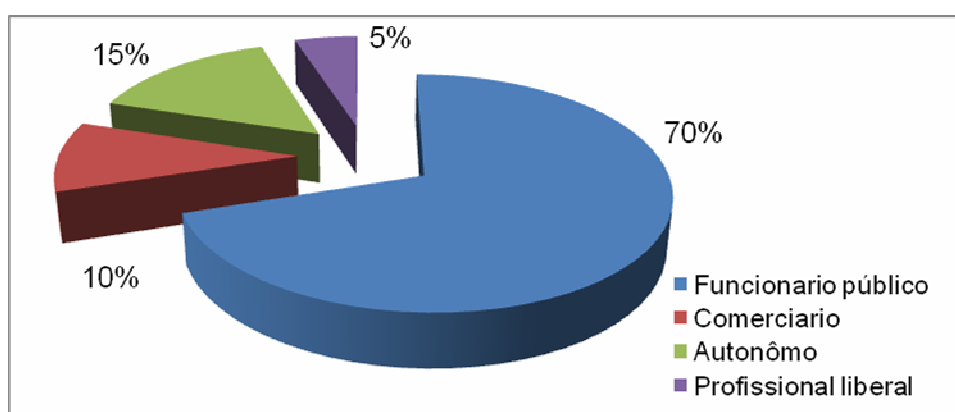
Gráfico 3: Formação escolar dos arrendatários.



Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

Constatou-se que cerca de 22% dos arrendatários possui nível superior completo e 13% nível superior incompleto; 41% ensino médio completo; 5% ensino fundamental completo e 19% ensino fundamental incompleto. Ficando, portando, evidente que o nível de escolaridade predominante entre os arrendatários é representado pelos índices de 41% e 22% do ensino médio completo e nível superior completo.

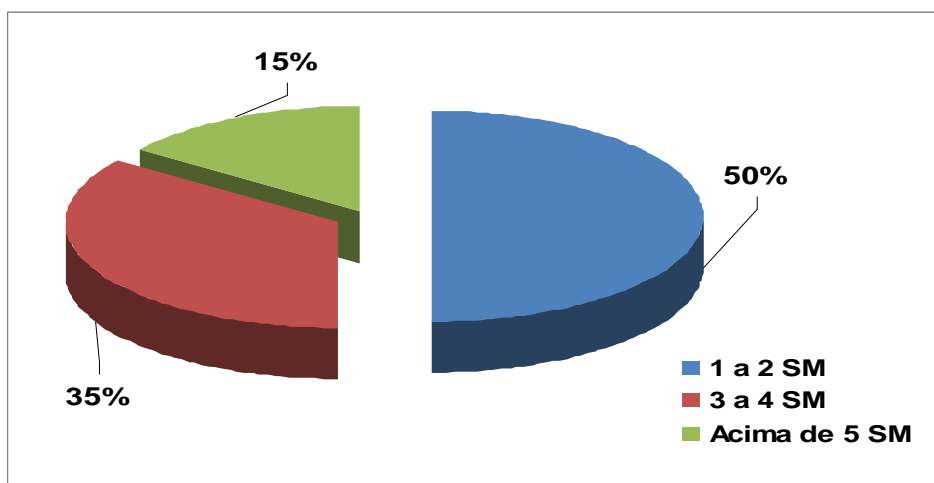
Gráfico 4: Fonte de renda dos arrendatários.



Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com os dados coletados 70% dos arrendatários são funcionários públicos; 15% são autônomos; 10% são comerciários e 5% são profissionais liberais. Observou-se que o maior índice de 70% representa a principal fonte de renda dos arrendatários. Ou seja, no condomínio reside basicamente uma quantidade elevada de funcionários públicos.

Gráfico 5: Renda familiar dos arrendatários



Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com os dados coletados cerca de 50% dos arrendatários possui renda de 1 a 2 SM; 35% 3 a 4 SM e 15% acima de 5 SM . Constatando-se desta forma que o índice de 50% estão na faixa das expectativas do empreendimento do PAR destinado para arrendatários de baixa renda.

Quadro 1: Perfil familiar dos arrendatários.

Dependentes		Percentuais
Crianças	Até 6 a 11 anos	23%
Adolescentes	13 a 17 anos	4%
Adultos	18 a 64	72%
Idosos	Mais de 65 anos	1%

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

Constatou-se nestes dados coletados que os índices de 72% e 23% correspondem a adultos entre 18 e 64 anos e crianças entre 6 e 11 anos que são os principais dependentes dos arrendatários que ingressaram no PAR.

Quadro 2: Motivo que levou a arrendar o imóvel no condomínio Vila Verde.

Motivação	Percentual
Morava em imóvel alugado	50%
Em imóvel emprestado	40%
Morava com parentes	8%
Morava com amigos	2%

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

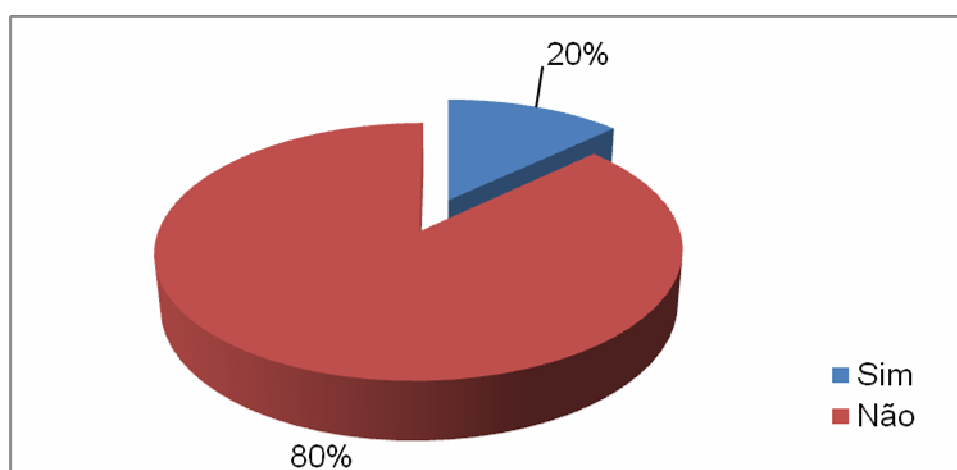
De acordo os dados coletados 50% dos arrendatários disseram que foram motivados por estarem em imóvel aluguel e 40% por estarem em imóvel emprestado. Constatando-se assim que a principal motivação estava relacionada às necessidades de aquisição do próprio imóvel visto que a grande maioria mantinha despesa mensal com aluguel ou moravam em imóveis emprestados.

Quadro 3: Vantagens que motivou os arrendatários a morar no condomínio.

Vantagens	Percentuais
Segurança	15%
Casa própria	20%
Valor acessível das prestações	48%
Privacidade	10%
Infra-estrutura (ruas asfaltadas, caixa postal comunitária, iluminação, coleta de lixo, rede de água potável, área de lazer, etc.)	7%

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

Conforme os dados coletados foram atribuídos como vantagem pelos arrendatários o percentual de 48% ao valor acessível das prestações e 20% foi atribuído a necessidade de aquisição de um imóvel próprio. Conforme se pode observar o valor acessível das prestações foi considerada como a principal vantagem que motivou a mudança para o condomínio Vila Verde.

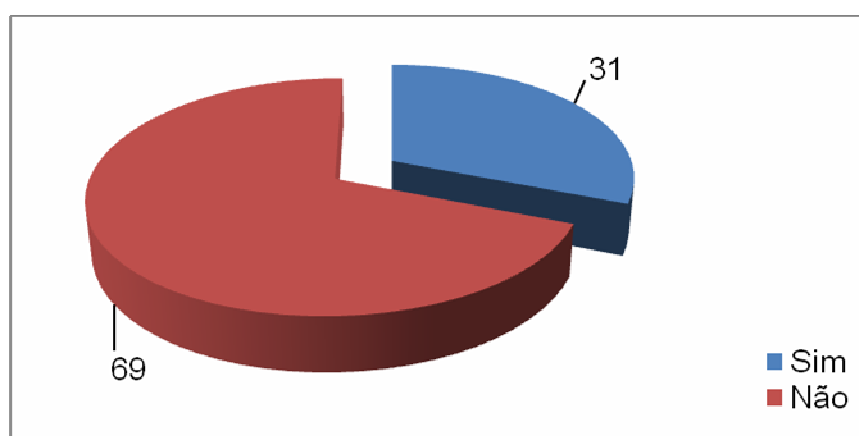
Gráfico 5: A infra-estrutura do imóvel atende as necessidade de moradia.

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com a coleta de dados 80% dos arrendatários disseram que a infraestrutura da casa não atende suas necessidades de moradia; apenas 20% disseram que sim. Pode-se constatar nessas respostas que a maioria dos arrendatários que não está satisfeito, corresponde a famílias constituídas por mais de quatro (04) pessoas moradoras na residência, enquanto o restante é de famílias com apenas duas (02) pessoas.

4.5.2 Percepção dos arrendatários quanto ao Trabalho Técnico Social (TTS)

Gráfico 6: Conhecimento do arrendatário sobre o TTS



Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com os dados coletados 69% dos arrendatários responderam que sim, conhecem o TTS; apenas 31% disseram que não conhecem. Constatou-se desta forma que a maioria dos arrendatários tem conhecimento sobre o TTS.

Quadro 4: Forma que tomou conhecimento sobre o TTS.

Arrendatários	Percentual
Convite distribuído no condomínio	69%
Por vizinhos	18%
Faixas informativas BANERES	13%

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

Conforme o resultado dos dados coletados 69% dos arrendatários foram informados sobre o TTS através de convites; 18% informados por vizinhos 13% por faixas informativas. Constatou-se desta forma que o recurso mais utilizado para informar os arrendatários sobre o TTS foi convites distribuídos no próprio condomínio.

Quadro 5: Forma de participação do arrendatário no TTS

Arrendatários	Percentual
Reunião no condomínio	100%

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com os dados coletados 100% dos arrendatários participaram do TTS através de reuniões e atividades lúdicas informativas no próprio condomínio.

Quadro 6: Benefícios do TTS para os arrendatários/condomínio.

Arrendatários	Percentual
Organizar o desenvolvimento comunitário/condominial	48%
Ações educativas referente ao uso do imóvel	35%
Incentivar a gestão participativa,	17%

Fonte: pesquisa Cond. Vila Verde

De acordo com os dados coletados 48% dos arrendatários consideram como benefícios do TTS a organização do desenvolvimento comunitário; 35% Ações educativas referentes ao uso do imóvel; e 17% incentivo à gestão participativa. Diante do índice foi constatado que os arrendatários consideram que o desenvolvimento comunitário, foi o dado de maior relevância.

4.5.3 Análise dos Dados

Para a análise dos dados foi utilizada os recursos metodológicos de análise de conteúdo, “entendida como uma técnica de pesquisa para fazer inferências validas e replicáveis dos dados para o seu contexto, ou seja, investigar o conteúdo simbólico das mensagens” (LUDKE e ANDRÉ, 1986). Buscou-se na estatística descritiva um

complemento para a análise dos dados qualitativos obtidos no estudo, um meio para a argumentação dos dados coletados. Nesse sentido, os dados obtidos na aplicação dos questionários foram examinados o foco de atenção no todo, ao que se propôs a investigação. Contudo, sem perder de vista o sentido proposto na investigação.

A técnica de análise de conteúdo objetivou buscar evidências nas investigações “e o que está por trás dos conteúdos manifestos, transmitido além do que está sendo comunicado” (MINAYO, 2002).

O referencial teórico do estudo forneceu a base conceitual para a definição da abordagem investigativa que foi utilizada, facilitando assim a análise dos dados e sua contextualização.

3.5 Resultados e Análises

Os resultados foram obtidos a partir da análise dos dados de duas categorias de amostragem no questionário destinado aos arrendatários do condomínio Vila Verde, a primeira buscou analisar as características socioeconômicas dos arrendatários e outra a percepção dos arrendatários em relação ao TTS, as quais foram obtidas as seguintes informações:

- **Caracterização socioeconômica:** 69% dos arrendatários do condomínio são mulheres, 46% com idade entre 25 a 34 anos, 41% com o ensino médio completo, 70% são funcionários públicos, 50% tem renda de 1 a 2 SM, 72% tem dependentes com idade entre 18 e 64 anos, 50% moravam em imóvel alugado, 48% consideram o valor acessível das prestações o que os motivaram para arrendar o imóvel, 80% disseram que o imóvel não atende as necessidades de moradia.
- **Percepção dos arrendatários em relação ao TTS:** 69% dos arrendatários disseram conhecer o TTS por convite; 18% disseram ter sido, informados através de vizinhos; 100% participaram do TTS em reunião no condomínio.

Diante do exposto na análise dos dados ficou constatado que os arrendatários predominantes no condomínio Vila Verde são de mulheres, jovens, com renda entre 1 a 5 SM, com dependentes jovens e adultos, que moravam de aluguel e foram motivados a arrendar o imóvel pelo valor baixo das prestações. Com relação à percepção do conhecimento do TTS foi constatado que os arrendatários têm apenas um conhecimento parcial do que seja o TTS.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo histórico urbanístico e habitacional das cidades brasileiras, não aconteceu no espontaneísmo, atravessou o Atlântico com seus traçados definidos. Assim como, definida estava a intenção do ordenamento espacial expressa nas grelhas ortogonais, tendo como ponto focal, a praça retangular, lardeada de prédios públicos, edificações aos moldes europeus - ordenamento, controle espacial, afirmação do poder real - expressa na política Pombalina dos primeiros anos de conquista do território do Amazonas.

Com o desenvolvimento urbano das cidades do Rio de Janeiro e São Paulo consideradas Polis ---- dois fatores foram determinantes para o desenvolvimento destas cidades: A vinda da população rural para as cidades, a abolição da escravatura; e o advento da nova República, contribuíram para aumentar a nova força de trabalho nestas cidades, passando a constituir a maior classe trabalhadora – mal-remunerada; segregada sócio-espacialmente; habitantes de espaços insalubres; e desprovidos de serviços básicos capazes de oferecer um mínimo de dignidade e qualidade de vida. Contrastando com a cidade formal, urbanizada, classificada, espaço da elite, da classe dominante, que não se queria misturar. Desta forma nasceram as duas maiores cidades brasileiras e o caos urbano, que acompanhou esse inesperado acontecimento e que foi atribuída a ocupação das encostas, morros e mangues, trazendo como consequência o surgimento das favelas, sendo estes lugares os únicos disponíveis para essa classe trabalhadora.

Diante deste contexto histórico dos primeiros anos da urbanização brasileira, o cenário da tipologia habitacional se tornou o principal viés de disparidade diante das especulações imobiliárias e de uma população de baixa renda. Também foi palco de programas e projetos governamentais com sua política de clientelismo, produzidos pelos BNHS e COHABS.

O processo de ocupação e urbanização das cidades da Amazônia, não se deu de forma diferente das Polis. Constituída como a nova fronteira agrícola, o novo Eldorado, vem sendo ocupada desde o final do século XIX nem sempre de forma permissíveis e salubres para os ciclos urbanos. O mesmo ocorreu com a cidade de Porto Velho que surgiu a partir da construção da estrada de Ferro Madeira-Mamoré. Desde a sua criação sempre esteve ligada a vários ciclos de desenvolvimento econômicos.

Dentro da política de atuação no setor da habitação, destinada a atender o déficit habitacional. O Programa de Arrendamento Residencial (PAR), cujos recursos financeiros são gerenciados pela Caixa Econômica Federal, trata-se do programa de maior atuação na produção de unidades habitacionais destinada a população com renda de 0 a 3 salários mínimos. Nessa perspectiva vários condomínios estão sendo implantados no município de Porto Velho. Para garantir a sustentabilidade dos empreendimentos, a participação da comunidade beneficiária é primordial, uma vez que favorece a correta apropriação do uso dos imóveis, a efetivação da cidadania e a transparência na aplicação dos recursos públicos, cabendo ao Trabalho Técnico Social (TTS), essa missão.

Para a devida aferição desse trabalho realizado foi feita uma pesquisa amostral de 4% da população residente no condomínio Vila Verde, com a finalidade de coletar informações sobre o treinamento de socialização aplicado aos arrendatários. Contudo, apesar do TTS ter como característica um trabalho de educação para a cidadania e desenvolver hábitos da vida em comunidade onde a solidariedade, respeito, união, etc. devem ser um fator determinante entre os moradores de condomínios. Entretanto, não foi esse o perfil encontrado na pesquisa conforme demonstra a análise dos dados. Pelo fato das ações do trabalho técnico social terem sido realizadas no início da implantação do conjunto, não havia por parte dos mutuários a consciência da vida em comunidade formalizada, apesar das ações serem voltadas a esta conscientização, através de oficinas tecnicamente planejadas apresentadas com muita competência pela equipe contratada. Entendemos que o estabelecimento de um cronograma para a realização do trabalho social em varias etapas, deve ser avaliada pelos técnicos da caixa, uma vez que os conflitos de convivência e a necessidade de consolidação de condomínio, se efetiva á medida que a comunidade interage e se consolida daí a importância da retomada do trabalho social, como suporte.

Hoje verificamos que o condomínio vila verde, tem problemas de segurança e convivência, e com certeza, novas oficinas do trabalho técnico social, nesta comunidade, iria consolidar os objetivos efetivos do trabalho técnico social enquanto instrumento efetivo de política publica, voltada aos empreendimentos habitacionais, aos mutuários com faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos

.Concluimos que o trabalho técnico social para ter maior eficácia, deve ser implementado em diferentes etapas na comunidade a que se destina, uma vez, que no

período inicial de implantação a comunidade ainda não está consolidada, portanto não consegue assimilar a importância deste trabalho.

5.1 Considerações Complementares

Finalizo esta abordagem tecendo, comentários quanto a observações que fiz em loco relacionado à tipologia habitacional, e implantação do empreendimento.

- Área construída de aproximadamente 47m², entregue no contra piso, sem forro, esquadrias externas de ferro e vidro, revestimento parcial dos banheiros, tanque mínimo de lavar roupa localizada na área externa sem cobertura, portas internas em compensado.
- Caixa Econômica fornece um projeto básico de reforma e ampliação, que na grande maioria não é seguida na hora da reforma, e segundo os moradores não atende suas necessidades, ficando a revelia as obras em andamento. Falta, portanto uma fiscalização efetiva Invasão das áreas privativas do condomínio por obras irregulares, casas fechadas, passíveis de especulação imobiliária.
- Localização do empreendimento fora da malha urbana consolidada.
- Uso de projetos arquitetônicos padronizado. Ausência total de arborização

A padronização de projetos é uma questão recorrente, quando se trata da construção de conjuntos habitacionais, direcionados a população de baixa renda, onde as especificidades regionais, (cultural, clima, oferta de matéria prima...), não são levadas em conta. A Literatura sobre este tema é vasta, urbanistas desde a produção dos conjuntos habitacionais do extinto BNH, criticam tal prática. Será que realmente não temos memória? Os exemplos não nos bastam? Habitações na Amazônia, onde as temperaturas variam em torno de 37° em média e, chove praticamente seis meses, os pobres devem lavar roupa na chuva e no sol? E onde estendem suas roupas? Como acomodam a si e a seus filhos em espaços mínimos? A média das famílias são em torno de cinco pessoas, 47m²? Que qualidade de vida? Onde fica o direito a privacidade? Sem contar que o valor do condomínio, equivalente a quase 1/3 do valor da prestação. Porém este é outro tema, outra monografia... A aplicação do estatuto das cidades, a elaboração dos planos diretores, a regularização fundiária, a instrumentalização das prefeituras

municipais, a vontade política, a participação da sociedade civil, em sua luta, pelo direito igualitário a cidade, aliado uma redistribuição efetiva da renda, em uma política macro-econômica inclusiva, são os requisitos básicos para cidades mais justas.

REFERENCIAS

ANDRÉ, M.E.D.A. **Texto, contexto e significados: algumas questões na análise de dados qualitativos**. Caderno de pesquisa. São Paulo, v.45, 66-71, maio 1983.

BAETA NEVES, Luis Felipe. **O combate dos soldados de cristo na terra dos papagaios**. Rio de Janeiro, Forense Universitária, 1972.

BONDUKI, N. G., **Origens da Habitação Social do Brasil**. Arquitetura Moderna, Lei de Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Urbana e Habitacional no Brasil**. Cadernos M Cidades n° 4, Brasília, 2005.

BUENO, L. M. de M. **Projeto e favela: metodologia para projetos de urbanização de favela**. 2000. Tese de Doutorado – FAUUSP, São Paulo, 2000.

FERNANDES, E. **Regularização de assentamentos informais: o grande desafio dos governos e da sociedade**. In: BRASIL. Ministério das Cidades / Universidade Federal de Santa Catarina. Acesso a Terra Urbanizada: implementação de planos diretores e regularização fundiária plena /, PINHEIRO, O. M. (et al.). Florianópolis – UFSC; Brasília. Ministério das Cidades, 2008.

KOWARICK, **A espoliação urbana**, São Paulo: Paz e Terra, 1993.

FAORO, Raimundo. **Os Donos do Poder**. Porto Alegre: Editora Globo, 1958.

LUDKE, M.; ANDRÉ, M.E.D.A. **Pesquisa em educação: abordagens qualitativas**. São Paulo: EPU, 1986.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **Habitação e Cidade**, São Paulo: Atual Editora, 1997.

MARTINS, J. de S. **O cativo da terra!**, São Paulo: Livraria Editora de Ciências Humanas, 1978.

MINAYO, M.C.S. (Org.). **Pesquisa social: teoria método e criatividade**, 21 ed. Petropolis, RJ: Vozes, 2002.

TRINDADE JR, Saint-Clair; CARVALHO, Guilherme; MOURA Alderbaram; NETO, João Gomes (Org.). **Pequenas e medias cidades na Amazônia**. ICSA-UFPA, Belém, 2009.

SAULE Jr., Nelson (org.); CARDOSO, Patrícia de Menezes (org.); **O direito humano à moradia em Porto Velho e os desafios para o desenvolvimento sustentável de uma cidade da Amazônia**. São Paulo: Instituto Pólis, 2005. 56p.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**, Niterói: Projeto Editores, 1988.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**, São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/LILP, 2001.

APÊNDICES

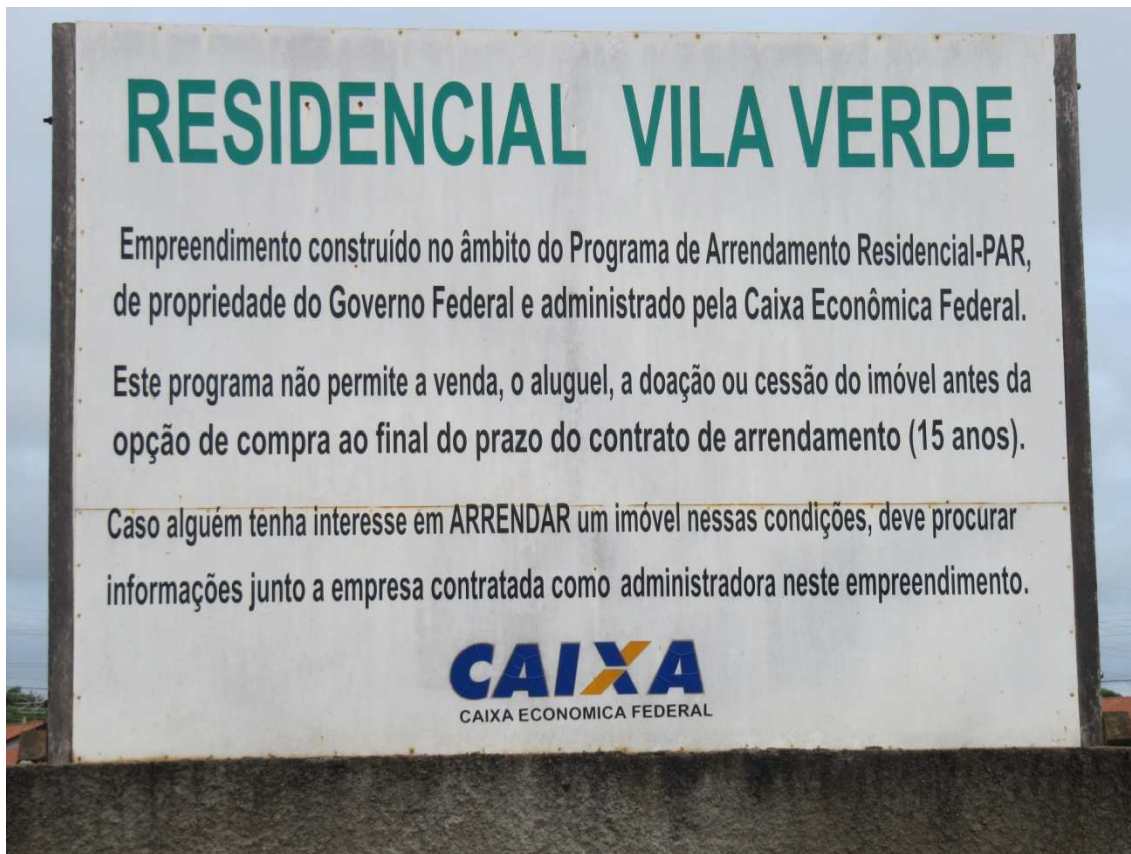


Figura 2 Placa de identificação do condômino Vila Verde - PAR



Figura 3: Acesso principal ao condomínio Vila Verde



Figura 4: Vista parcial do condomínio Vila Verde



Figura 5: Tipologia habitacional projeto básico e alteração



Figura 6: Mudança de tipologia mudança irregular



Figura 7: Área de Serviço (externa)

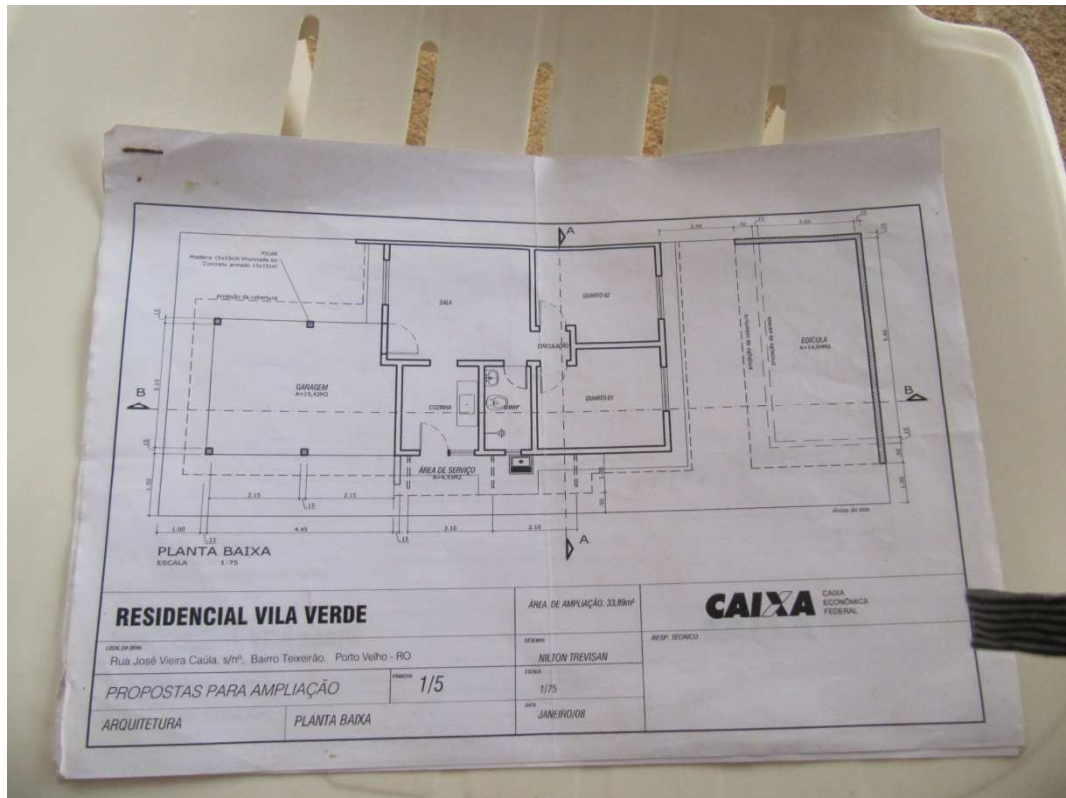


Figura 8: Planta baixa com alteração

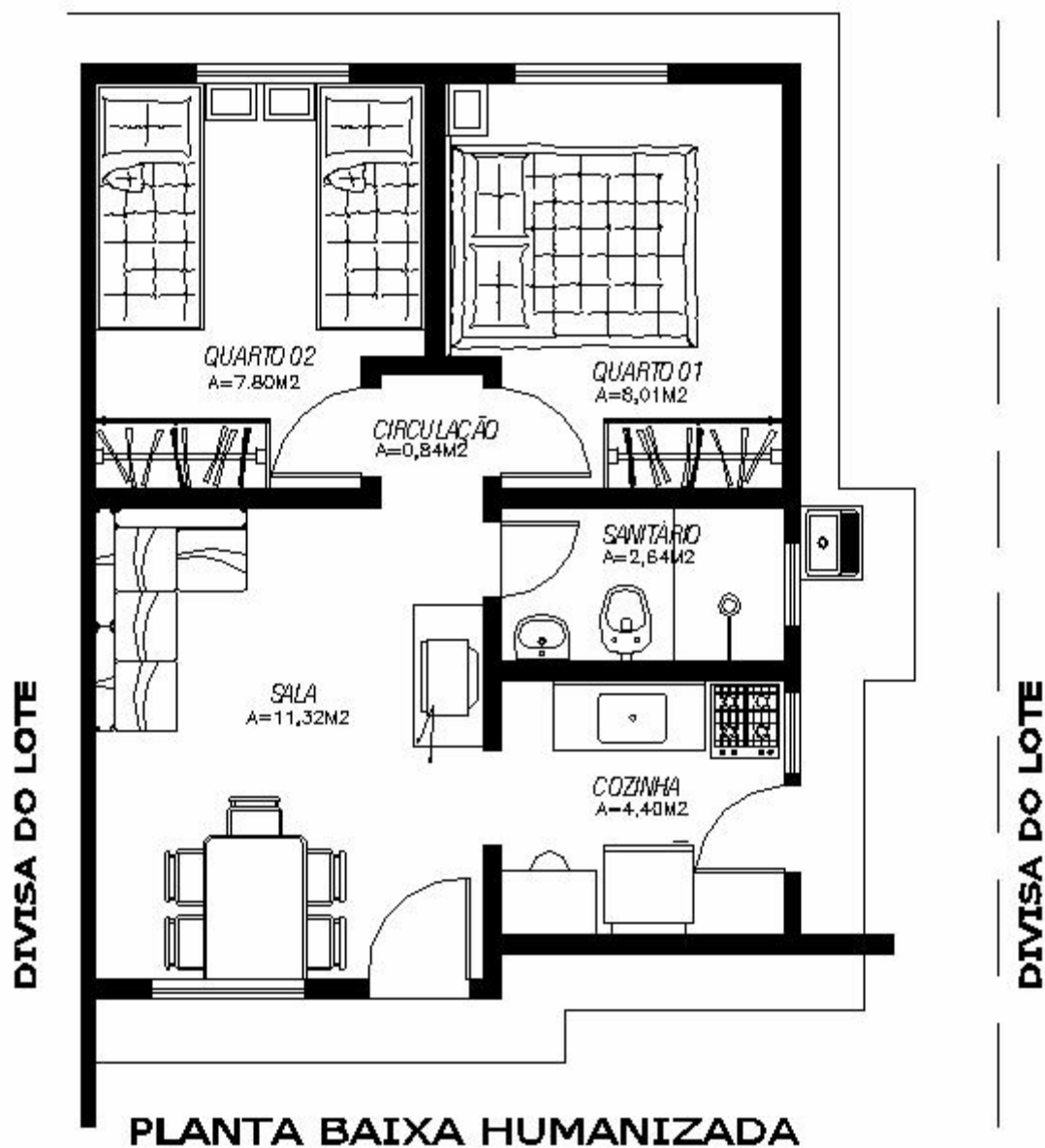


Figura 9: Planta Baixa Humanizada