HABITAÇÃO SOCIAL EM BATAGUASSU – MS: ANÁLISES E DIRETRIZES

Flórian Gonçalves Alonso Merique, Mayara Pissutti Albano Vieira

Universidade do Oeste Paulista – UNOESTE, curso de Arquiteta e Urbanismo, Presidente Prudente, SP. E-mail: ma.albano@unoeste.br .

RESUMO

A habitação é reconhecida como um direito básico para sobrevivência, contudo, as ações governamentais levaram um longo tempo para se posicionarem no sentido de amenizar o déficit existente desde o final do século XIX. As políticas públicas tiveram suas primeiras grandes construções de conjuntos habitacionais de interesse social associadas a problemas urbanísticos e projetuais que são frequentemente vistos na realidade das cidades brasileiras, entre eles, as grandes escalas com aparências homogêneas, com má qualidade construtiva e sem integração à malha urbana já consolidada. Em 2009, a criação Programa Minha Casa Minha Vida consolidou mudanças que estavam sendo construídas em gestões anteriores, sendo a sua produção a maior até o presente momento. Dada a importância do tema, o presente trabalho objetivou levantar a produção habitacional em Bataguassu – MS, bem como o déficit existente e, propor diretrizes para um novo conjunto de habitação social. Tendo como metodologia levantamentos bibliográficos, documentais e de campo.

Palavras-chave: Habitação Social; Déficit habitacional; Políticas Públicas; Programa Minha Casa Minha Vida; Bataguassu-MS.

SOCIAL HOUSING IN BATAGUASSU – MS: REVIEWS AND GUIDELINES

ABSTRACT

Housing is recognized as a basic right to survival, however, as government actions have taken over time to position itself in any sense of easing the deficit since the late nineteenth century. Public dates are the large extensions of social housing, such as large scales with homogeneous appearances, poor constructive quality and no integration into the urban fabric. already consolidated. In 2009, a Minha Casa Minha Vida creation program was an exchange of actions that were built on previous managements, being a larger and more current production. Given the importance of the present work aimed to raise the housing production in Bataguassu - MS, as well as the existing deficit, and propose guidelines for a new set of social housing. The bibliographic, documentary and field survey processes.

Keywords: Social Housing; Housing deficit; Public policy; Minha Casa Minha Vida Program; Bataguassu-MS.

1 INTRODUÇÃO

A habitação adequada é entendida como um direito básico à subsistência humana. Tal importância foi ratificada pela Primeira Conferência das Nações Unidas sobre os assentamentos humanos – HABITAT I, realizada em Vancouver no ano de 1976. O consenso internacional apontou ser de responsabilidade governamental a formulação de políticas públicas para garantir este direito e a melhoria da qualidade de vida e bem-estar humano de modo contínuo (ANTONUCCI et al, 2010).

No Brasil, a política habitacional, que tem como objetivo a promoção de programas que possibilitem o acesso à moradia, encontra-se sob a responsabilidade das três esferas governamentais, no entanto, o Governo Federal atua com maior impacto sobre o tema. Ao longo dos anos foram desenvolvidos diversos programas, caracterizados pela descontinuidade das ações, desarticulação entre os entes federativos e a União, a pulverização de recursos, colaborando para a perpetuação do alto índice de déficit habitacional nacional (ALVES, 2010).

A formação do cenário de crise habitacional é concomitante ao início do processo de urbanização brasileiro, no final do século XIX e início do século XX, quando a população trabalhadora se viu forçada a viver em pequenos abrigos insalubres para que tivessem maior proximidade de seus locais de emprego, em meio a busca por melhores condições de deslocamento na área urbana. Ricos e pobres abrigavam-se lado a lado até que os problemas habitacionais explodiram sobre as consequências da vida indigna que era oferecida às camadas trabalhadoras. Sem dar respaldo aos mesmos, as diversas esferas governamentais optaram por negligenciar suas responsabilidades e as alternativas de abrigo se deram através da iniciativa privada, da autoconstrução e da ilegalidade (BONDUKI, 2004).

Tendo ficado explícito que a habitação é sinônimo de qualidade de vida, a Era Vargas, iniciada em 1930, trouxe as primeiras manifestações estatais quanto ao problema social. Mesmo assim, comparadas as disparidades entre habitantes e domicílios, tornaram-se quantitativamente inexpressivas. Durante o governo militar (1964 – 1985), produziu-se uma quantidade expressiva de habitações para a época, já que proporcionar conjuntos habitacionais de grande porte significava dominação social e uma oportunidade para superfaturamentos. Entretanto, o governo tornou-se mais uma vez contribuinte dos problemas urbanos relacionados à exclusão social (SANTOS, 2013).

Desde então, outros programas e políticas foram criadas e, lamentavelmente, é possível constatar que, na sua maioria, apresentaram ameaçadora repetição de erros pretéritos (BENETTI, 2012).

Diante do exposto, o presente artigo, propôs-se a levantar e refletir sobre o percurso das políticas habitacionais federais, dando destaque à política vigente, estruturada através do Programa Minha Casa Minha Vida, assim como, analisar os dados sociais da cidade de Bataguassu – MS, com ênfase no déficit habitacional e, por fim, levantar e mapear os conjuntos habitacionais já executados, a fim de gerar subsídios para formulação de diretrizes para implantação de um novo conjunto habitacional e, consequentemente, para futuras políticas públicas de habitação social

2 METODOLOGIA

O presente estudo foi elaborado a partir da investigação qualiquantitativa, utilizando-se de levantamento bibliográfico, de pesquisa documental e de campo. Num primeiro momento foram realizados levantamentos bibliográficos em livros e periódicos com as principais obras referentes às políticas habitacionais brasileiras, a relação com a expansão urbana e inserção de conjuntos de habitação social na cidade supracitada.

Numa segunda fase, foram desenvolvidas pesquisas documentais para verificação de dados acerca do tema estudado através dos documentos existentes no arquivo da Prefeitura Municipal e em *websites* que possuem materiais relativos ao tema. Os dados estatísticos foram buscados junto ao Instituo Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (senso de 2010) e à Fundação João Pinheiro a fim de compreender numericamente como o município está posicionado em relação ao déficit habitacional.

Posteriormente foram realizados mapeamentos representadas com o auxílio do *software* AutoCad, através da base de dados disponibilizada pela prefeitura municipal. E, por fim, visitas *in locu,* para a realização de levantamentos fotográficos e reconhecimento das áreas estudadas.

3 DISCUSSÃO

A história da formação do território brasileiro esteve estritamente condicionada à colonização que, em seu caráter exploratório, direcionou estrategicamente a formação dos primeiros núcleos urbanos, fator que modificou e minimizou os hábitos e a cultura preexistentes a favor do modo europeu de habitar. Contudo, foi somente no Período Imperial que o Brasil começou a caminhar para a consolidação da urbanização, quando ocorreram três acontecimentos importantes para a mesma, “a Lei de Terras (1850), a abolição da escravidão (1888) e a Proclamação da República (1889) ” (MARICATO, 1997, p.17).

Desta maneira, o aumento populacional citadino fomentou a produção do mercado habitacional de aluguel, os edifícios construídos para tal finalidade foram implantados nos centros urbanos dentro de um contexto de mesclas sociais e local de oportunidades empregatícias, as quais as moradias diferenciavam-se entre si por suas tipologias e padrão construtivo. Segundo Bonduki (2004), mesmo com suas mazelas, os

mais necessitados ainda se localizavam no espaço funcional da cidade.

As habitações dos trabalhadores eram denominadas de cortiços, considerados insalubres por terem má ventilação e iluminação e falta de saneamento, fatores responsáveis pela propagação de surtos epidêmicos nas cidades brasileiras. Problema social que chamou atenção das autoridades governamentais e levou às primeiras intervenções estatais na Primeira República ligadas a estratégias de vistorias domiciliares, obras de saneamento e leis para o uso do solo (BONDUKI, 2004).

Foi na Era Vargas (1930-1945) que o Governo Federal formulou propostas para o setor, como um instrumento de controle social e um lema político (DUARTE, 2013). Estratégias como a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) e a aplicação das chamadas Leis do Inquilinato fomentaram ainda mais a busca pela casa própria através da autoconstrução em áreas irregulares. Respectivamente, a primeira beneficiou as camadas de classe alta e média devido às suas condições para a utilização de seus recursos e a segunda, o congelamento dos aluguéis, teve um grande número de despejos como meio dos proprietários retomarem o controle dos preços de seus imóveis (BONDUKI, 2004), ações adversas ao ideal pregado em campanha. A Fundação da Casa Popular (FCP) foi o primeiro órgão criado para atender as necessidades habitacionais de baixa renda, as quais tiveram consequências satisfatórias em termos qualitativos, porém, ineficientes se comparada à necessidade quantitativa do país (AZEVEDO; ANDRADE, 1982).

As políticas habitacionais supracitadas foram encerradas pelo novo governo, instituído através do Golpe Militar em 1964. O cenário habitacional recebeu o Banco Nacional de Habitação (BNH) como o novo órgão financiador da casa própria. Os recursos eram provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a nova política apresentou propostas para diferentes níveis de renda familiar (AZEVEDO; ANDRADE, 1982). Na Ditadura Militar, a habitação foi considerada uma mercadoria, a produção foi apoiada na construção de conjuntos compostos por uma grande quantidade de unidades e localizados em terrenos longínquos, sem infraestrutura urbana e distantes de serviços de educação e saúde (LORENZETTI, 2001). Mais uma vez, o governo utilizou-se deste problema como um fator de dominação social, uma oportunidade para o superfaturamento e tornou-se agente do processo de exclusão socioespacial (SANTOS, 2013).

O BNH foi extinto logo após o término do período ditatorial, e o momento seguinte foi marcado por inúmeros programas e políticas formulados a cada governo sem sucessos em suas atuações. Somente no final do século XX, no mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso (1995 – 2002), que os planos governamentais se voltaram a compreender a realidade vivida pela população de baixa renda e procuraram melhorar os programas assistencialistas (SANTOS, 1999). O entendimento se fundamentou em pesquisas feitas pela Fundação João Pinheiro (FJP) que apontou um cenário que englobava a falta da casa própria e a inadequação das muitas existentes (LORENZETTI, 2001). Criou-se, nesse momento, programas individualizados que dialogavam com as condições financeiras da população, assumindo a responsabilidade e integrando as ações públicas referentes às três esferas governamentais, à iniciativa privada e a participação da população (LIMA, 2007).

A estrutura administrativa montada para enfrentar o problema foi composta pela Secretaria de Política Urbana (SEPURB) que, posteriormente, passou a ser chamada de Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDU), voltadas para a implementação de “programas específicos nas áreas de habitação, saneamento e infra-estrutura para estados e municípios, ficando a União com funções normativas e reguladoras [...]” (LORENZETTI, 2001, p.20).

Entre gestores e financiadores dos recursos aplicados nestes programas encontram-se a União, o FGTS, o Banco Interamericano de Desenvolvimento e a Caixa Econômica Federal (CAIXA); neste novo contexto foram implantados o Sistema Financeiro Imobiliário, o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), e especificadamente voltado ao atendimento da população de mais baixa renda, instituiu-se o Pró-Moradia e Habitar Brasil-BID, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que atendia famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos e a Carta de Crédito, para famílias com renda de até 12 salários mínimos (LIMA, 2007).

No início do século XXI, em 2003, com a posse do presidente Luís Inácio Lula da Silva foi criado o Ministério da Cidade com o objetivo de

reforçar e aumentar o acesso à moradia, ao transporte e ao saneamento. As estratégias se deram através da Política Nacional do Desenvolvimento Urbano, orientando o desenvolvimento do espaço urbano pautado na Lei Federal n°. 10.257/2001, denominada Estatuto das Cidades (BONDUKI, s.d.). Posteriormente à reeleição do presidente Lula em 2007, tendo como finalidade a ampliação de infraestrutura urbana e diminuição do déficit habitacional a longo prazo, respectivamente, foram criados o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e Plano Nacional de Habitação (PlanHab) (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Em meio à crise financeira mundial de 2008, o Ministério da Casa Civil e da Fazenda juntamente com os setores imobiliário e da construção civil, idealizaram o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), implementado através da Lei nº 11.977/2009. O referido programa foi criado com os objetivos de ampliar as ações do Estado em relação à carência habitacional além de fomentar o crescimento da indústria da construção e, consequentemente, das cidades onde o mesmo fosse implementado (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015).

Os recursos são provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) e FGTS. Inicialmente, o programa atendeu a famílias classificadas em 3 faixas salariais, sendo a faixa 1 referente à camada de baixa renda, financiada integralmente pelo governo, e com parcelas estabelecidas em valores simbólicos. O financiamento é vinculado ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Já a faixa 2 e 3, considerado de “mercado popular”, têm a CAIXA como gestora e financiadora deste processo e conta com recursos do FGTS. Nesta categoria, os beneficiários têm contato direto com as construtoras que são encarregadas pela construção e venda das habitações (ROLNIK, 2015).

O referido programa teve continuidade no decorrer das mudanças presidenciais posteriores, tendo essas alterações denominadas de fase 1, 2 e 3. O PMCMV – Fase 2, ocorreu no mandato da Presidente Dilma Roussef (2011 – 2016), onde recebeu acréscimos consideráveis. O período contou com 60% dos recursos destinados à camada de baixa renda; foram incluídas soluções energéticas sustentáveis e a possibilidade de uso misto das edificações: residencial e comercial (CARDOSO, 2013). Na mesma categoria, juntamente com o PAC, os recursos foram destinados à urbanização das favelas na execução de novas moradias (AMORE; SHIMBO; RUFINO, 2015).

O PMCMV – Fase 3 foi lançado ainda durante o processo do impeachment da presidente, em 2016. Os ajustes das rendas mensais familiares deram-se conforme a mudança dos governantes, e nesta, houve o acréscimo de uma nova categoria, a faixa intermediária, denominada Faixa 1,5. Por fim, no governo atual, do Presidente Michel Temer, foi implementado o PMCMV – fase 3 com reajustes nas rendas familiares fundamentados na contribuição para a geração de renda e emprego dentro do setor da construção civil.

Rolnik (2017) aponta que, as últimas medidas de alteração no programa contribuíram para a regressão do sistema. Elas estiveram relacionadas ao FGTS, pois foram liberados os saques dos recursos aos trabalhadores e a reavaliação dos limites das rendas familiares. O governo usou destes recursos para operações no mercado financeiro contribuindo assim com as empresas envolvidas, ou seja, que estão longe das reais necessidades do público supracitado. Desta maneira, o programa se distancia do real propósito para com a população necessitada e volta a privilegiar a classe média e alta, que já eram historicamente beneficiadas nas ações governamentais (ROLNIK, 2017).

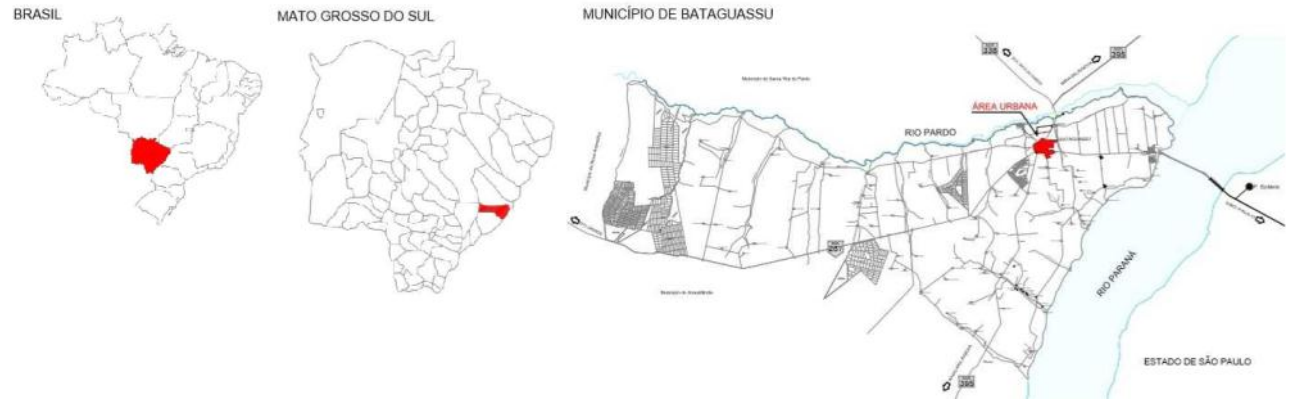
A história das políticas públicas no setor habitacional demonstra como o auxílio do Estado torna-se contraditório em seus objetivos e na utilização dos recursos, sendo destinados aos benefícios de classes privilegiadas e contribuindo economicamente para com as iniciativas privadas através dos acordos no setor da construção civil. Realidade que assola as cidades brasileiras e que não contribui com a extinção do déficit habitacional, o mesmo acontece com a cidade de Bataguassu – MS.

3.1 A Cidade de Bataguassu – MS e a Habitação Social

Localizado às margens do Rio Paraná, o município de Bataguassu encontra-se no sudeste do estado do Mato Grosso do Sul e na fronteira com o estado de São Paulo (Figura 1). Seu processo de urbanização ocorreu devido a tentativa de promover a conexão entre a produção pecuária e as cidades envolvidas em sua comercialização através da construção da Estrada Boiadeira que uniu a capital do estado,

Campo Grande, ao Rio Pardo, que deságua no Rio Paraná (IBGE, 2010).

Figura 1. Localização de Bataguassu – MS



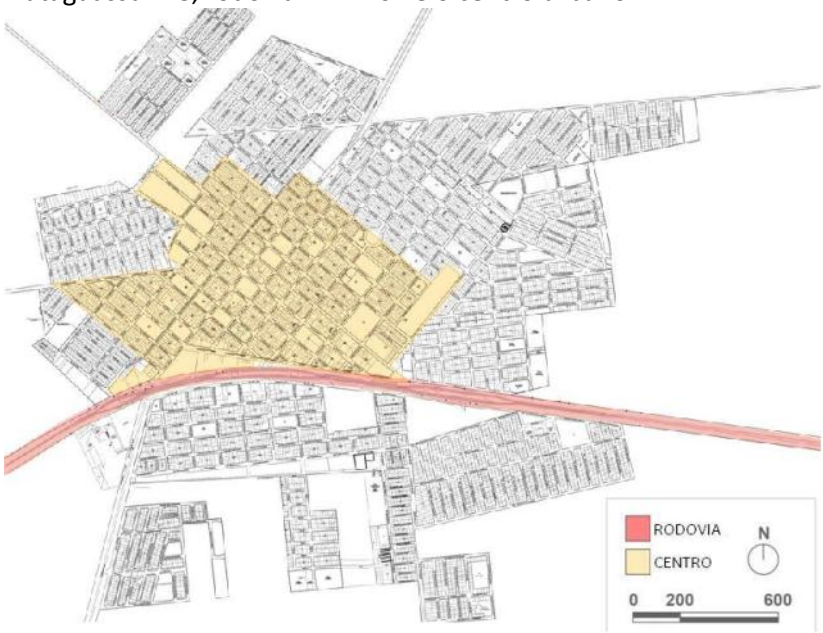
Fonte: Secretaria de Obras de Bataguassu – MS, desenhista: Márcio Romanini, editado por: Flórian Alonso, 2018.

Este ponto de conexão facilitaria as relações comerciais, pois na década de 1920, a Linha Férrea da Alto Sorocabana já havia alcançado o lado oposto do porto fluvial, localizada na cidade paulista chamada de Presidente Epitácio. No início da década de 1930, os feitos realizados no local passaram a pertencer ao industrial Jan Antonin Bata, que considerado o fundador da cidade de Bataguassu, de acordo com o *website* oficial da Prefeitura Municipal.

Neste período, inicia-se o planejamento da localidade com loteamentos rural e urbano, fato que facilitou o arrendamento e as aquisições dos mesmos, de modo a contribuir com a migração de lavradores provenientes do estado de São Paulo e Paraná. Bataguassu foi considerado distrito de Ivinhema até sua autonomia em 11 de dezembro de 1953, quando foi dado como município por meio da Lei Estadual nº 683 (IBGE, 2010).

A cidade desenvolveu-se para ambos os lados da rodovia BR-267, barreira física e psicológica, que contribuiu para diferentes características de ocupação e de dinamicidade do processo de produção de seu espaço urbano (Figura 2).

Figura 2. Cidade de Bataguassu-MS, rodovia BR – 267 e o centro urbano.



Fonte: Prefeitura Municipal, editado por Flórian Alonso, 2018.

Villaça (2001), ao discutir a estruturação do espaço urbano em cidades que se desenvolveram através da chegada das ferrovias no final do século XIX, as aponta como uma barreira que divide a cidade ao meio. No caso da cidade de Bataguassu, a mesma realidade é notada, contudo, a barreira, é a rodovia BR – 267. Desta feita, as afirmações feitas pelo referido autor, ilustram com precisão o processo ocorrido na cidade em estudo:

> No início de sua expansão, o espaço urbano depara com uma barreira que a divide ao meio [...] Evidentemente o centro da cidade fica em um desses dois lados [...] tendo como referência o centro da cidade – o "lado de lá" (oposto ao centro) e o "lado de cá" (o lado onde está o centro). A barreira divide o espaço urbano em duas partes que têm custos e tempos de deslocamento ao centro diferenciados.
>
> As camadas de mais alta renda tendem a se concentrar no lado mais vantajoso (VILLAÇA, 2001, p. 114, 116).

Os lados norte e sul diferenciam-se por sua expansão, usos e padrões construtivos. O primeiro, teve maior expansão e, consequentemente, maior diversidade usos, onde localiza-se o centro da cidade, maior fluxo e também o maior número de novos loteamentos. Do lado oposto, nota-se que é o local com menor desenvolvimento, o qual se expandiu predominantemente às margens da rodovia federal. Os usos comerciais são diminutos e destinados às necessidades mínimas de seus moradores e também aos viajantes. Possui uma população com a renda mais baixa, fato notável quando se compara os padrões construtivos das moradias de ambos os lados da rodovia.

Tendo sido discutido a fundação e estruturação urbana da cidade de Bataguassu – MS, na sequência serão apresentados os resultados obtidos na pesquisa acerca do cenário socioeconômico e habitacional da cidade estudada, bem como as análises e diretrizes propostas para implantação de um novo conjunto habitacional na cidade.

4 RESULTADOS

Conhecer a real situação de uma localidade é de fundamental importância para embasar políticas públicas urbanas, com destaque à política habitacional. Embora existam dados sobre diversos itens que caracterizam o espaço urbano e as condições nas quais seus habitantes vivem, muitos não estão analisados ou servem, de fato, de fundamento para as práticas dos órgãos competentes. Sendo assim, o presente trabalho realizou criterioso levantamento para fundamentar as diretrizes propostas ao final.

Embora sejam apresentados dados municipais, que incluem os distritos e área rural, que também receberam a implementação de unidade habitacionais nos últimos anos, o foco da pesquisa é a cidade de Bataguassu, logo, as análises são concentradas no espaço urbano.

4.1 Cenário Socioeconômico e Habitacional de Bataguassu - MS

Segundo o IBGE (2010), a população urbana é composta por 15.239 habitantes e 4.600 nas zonas rurais, totalizando 19.839 habitantes. Os dados que descrevem o perfil socioeconômico desta população, a caracteriza predominantemente em jovem/adulta com 63% de habitantes ativos com um rendimento salarial mensal entre meio e 2 salários mínimos. Os baixos salários também representam a população no geral, pois 80% dos rendimentos domiciliares encontram-se nesta faixa.

A Fundação João Pinheiro (2014) classifica o déficit habitacional segundo as categorias de localidade, renda salarial familiar e características da habitação (coabitação, domicílio precário, ônus excessivo de aluguel urbano e adensamento excessivo de domicílios alugados) (Tabela 1). Menos da metade da população possui casa própria, sendo avaliado com um déficit habitacional de 625 moradias, dentre as quais 435 são na área urbana entre pessoas com renda de até 3 salários mínimos que, atualmente, residem em casas alugadas, onde o aluguel consome 30% ou mais do rendimento familiar mensal, ou em domicílios rústicos ou improvisados (IBGE, 2010).

Tabela 1. Déficit habitacional por categoria de Bataguassu - MS

Quantificação do déficit habitacional por categoria													
Localidade		Por renda					Por componente						
							Coabitação		Domílio Precário		Ônus excessivo de alguel urbano	Adensamento excessivo de domcílios alugados	
Urbano	Rural	s/ rend.	0-3	3-6	6-10	10 ou +	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Urbano	Urbano	Rural
562	73	32	403	73	100	17	169	47	105	21	236	42	5

Fonte: Site Agência de Habitação Popular do Estado do Mato Grosso do Sul (2014). Tabela: A autora (2017).

Segundo a Secretaria de Habitação de Bataguassu, nos últimos oito anos, o município produziu 320 moradias a partir dos seguintes programas: Programa de Subsídio de Habitação de Interesse Social, PMCMV, Programa de Desfavelamento e com o FGTS Associativo. Nos distritos do município foram construídas 139 e, 181 unidades habitacionais foram implementadas em bairros da cidade (Tabela 2). Os bairros contemplados pelas unidades habitacionais na área urbana foram Jardim Campo Grande, Jardim São Francisco, Jardim Santa Rosa e Jardim São Pedro (Figuras 3, 4 e 5).

Tabela 2. Relações dos conjuntos habitacionais implantados na cidade de Bataguassu - MS.

Ano	Total de Unidades	Projeto	Bairro
2007/2008	77 unidades	PSH/2008	Jd. Campo Grande
2007/2008	42 unidades	Desfavelamento	Jd. São Francisco
2010/2012	30 unidades	PMCMV	Jd. Santa Rosa
2015/2017	32 unidades	FGTS Associativo	Jd. São Pedro

Fonte: Secretaria de Habitação de Bataguassu (2017).

Figura 3. Bairros onde foram implantados os conjuntos habitacionais na cidade de Bataguassu.



Fonte: Secretaria de Obras de Bataguassu. Alteração e mapeamento: A autora (2017).

Figura 4. Jardim Campo Grande e Jardim São Francisco



Fonte: Autores, 2018.

Figura 5. Jardim Santa Rosa e Jardim São Pedro



Fonte: Autores, 2018.

O déficit habitacional na cidade estudada é de 625 moradias entre zonas urbanas e rurais (IBGE, 2010). Segundo a Secretaria de Habitação de Bataguassu foram entregues 320 habitações, ou seja, Bataguassu-MS possui uma parcela de sua população ainda à espera da casa própria. Desta feita, realizou-se estudos sobre uma área adequada para a implantação de um novo conjunto habitacional na referida cidade, e diretrizes de implantação, considerando as características do entorno.

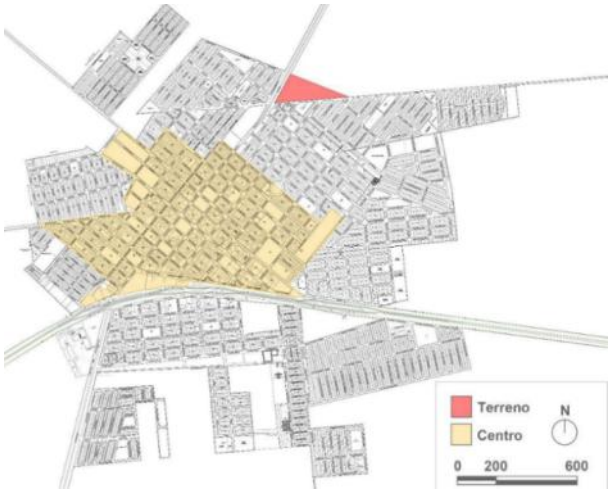
O conjunto habitacional, cujas diretrizes são apresentadas no presente trabalho, não tem como objetivo sanar todo o déficit habitacional da cidade. Entende-se, apoiando-se em diversos estudiosos da área, que não é interessante concentrar uma grande parcela da população de baixa renda em um único local. Diversas são as possibilidades de ações visando diminuir o déficit habitacional, tais como, utilização de pequenos vazios urbanos, edifícios ociosos nos centros urbanos, aluguel social, conjuntos habitacionais pulverizados na malha urbana, entre outras.

Sendo assim, as diretrizes propostas são pontuais, resultadas de um estudo que buscou refletir sobre uma alternativa para o problema apresentado, discussão que não deve se encerrar neste trabalho.

4.2 Análises e Diretrizes para Implantação de um Novo Conjunto Habitacional em Bataguassu – MS

O contexto histórico de implantações de conjuntos habitacionais de baixa renda no Brasil esteve pautado na escolha de terras baratas, distantes de equipamentos e serviços urbanos, colaborando com a exclusão e segregação socioespacial da população beneficiada. Desta maneira, a escolha do terreno para implantação de um conjunto habitacional teve como uma de suas prioridades a busca pela localização com maior proximidade possível do centro, e se encontra, assim, à 425 metros do mesmo (Figura 6). Localizado nos limites da malha urbana já consolidada, pois a referida cidade não possui vazios urbanos consideráveis, o terreno de aproximadamente 49ha encontra-se em uma área ainda não atingida pelos processos de crescimento da cidade.

Figura 6. Localização do terreno escolhido e do centro

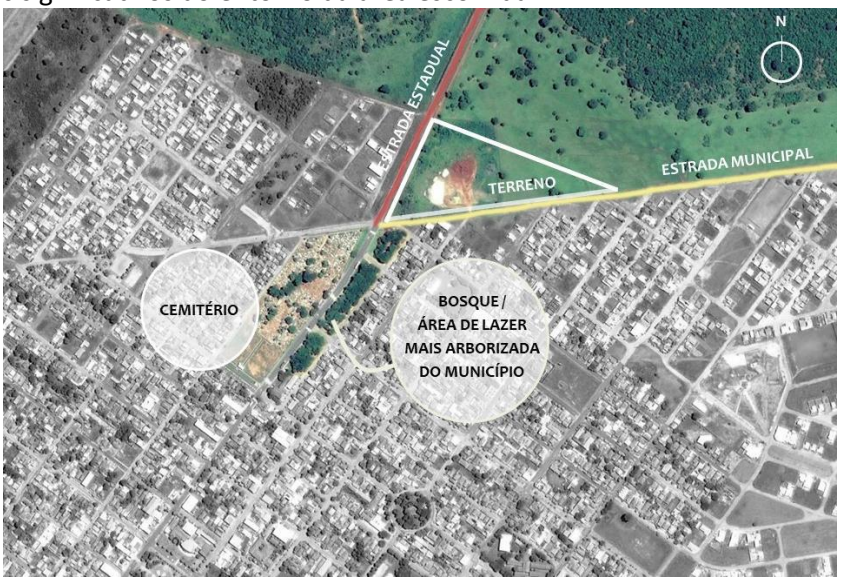


Fonte: Secretaria de Obras de Bataguassu. Desenhista: Márcio Romanini. Modificação: Flórian Alonso, 2017.

A área escolhida tem capacidade para abrigar cerca de 30 lotes com unidades habitacionais unifamiliares, ou seja, aproximadamente 120 pessoas poderão residir ali. Para embasar as diretrizes propostas, foram estudas a Lei Federal de Parcelamento do Solo - n° 6.766/79; Lei Federal n° 11.977/09 que apresenta as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida; Lei Estadual n°3.496/08 e n°4.017/11, que dispõem sobre a porcentagem das habitações destinadas a portadores de necessidades especiais; Plano Diretor Municipal - Lei 2.181/2014; Lei Municipal de Parcelamento do Solo – n°709/92 e suas alterações.

Ao analisar seu entorno, nota-se aspectos pontuais e significativos para o entendimento dos meios tipológicos e ambientais que o cercam. Possui elementos considerados barreiras físicas e psicológicas que são, de um modo geral, comuns em muitas cidades brasileiras, são eles: uma rodovia estadual e uma estrada municipal em duas de suas faces, um cemitério e uma grande área de lazer em um dos vértices do terreno (Figura 7).

Figura 7. Elementos significativos do entorno da área escolhida.



Google Earth (2017). Modificado pela autora (2017).

De grande valia aos processos de compreensão do entorno e influenciando diretamente nas decisões projetuais, estes fatores devem ser levados em conta pelo impacto que geram na vida dos futuros moradores. Como pode-se ver na Figura 7, a rodovia estadual encontra-se diretamente ligada à uma das faces do terreno e estrada municipal a outra, porém, esta última encontra-se sem pavimentação, o que dificulta sua utilização. O cemitério compõe uma vista tomada por uma grande parede branca, o que pode ser considerado um elemento que

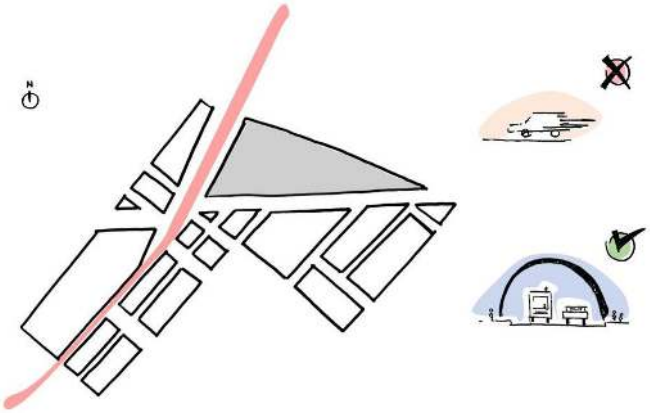
mistifica o entorno e uma barreira para o maior uso da grande área de lazer ao seu lado. E o bosque, detentor de uma grande massa vegetativa diversificada, possui elementos significativos para valorizar ainda mais a proposta projetual através de inúmeras colaborações que o espaço público de uso coletivo pode trazer, como convívio, segurança e entretenimento.

Seu entorno possui uso predominantemente residencial. Em um raio de aproximadamente 800m encontram-se diversos equipamentos urbanos que proporcionarão maior diversidade de uso e, consequentemente, melhor qualidade de vida aos moradores, sendo eles uma escola de ensino infantil, escola de ensino fundamental, posto de saúde e áreas públicas destinadas ao convívio, com áreas de descanso, parques infantis e esportes.

As diretrizes a seguir buscam a integração entre os espaços urbanos, e levam em consideração as questões da localização em relação ao sistema viário, às áreas de lazer do entorno, ao cemitério, aos bairros mais novos, ao transporte alternativo, ao centro e a contribuição destas atitudes à população já existente.

O terreno escolhido localiza-se defronte a uma **rodovia estadual** (Figura 8), via de alta velocidade e um dos acessos à cidade que permite a conexão entre os municípios da região. Porém, a mesma não possui nenhum informativo que indique que os automóveis devam reduzir suas velocidades por estarem adentrando uma área urbana. Desta maneira, a execução deste elemento poderia contribuir para a minimização de possíveis acidentes e para a apresentação da cidade aos passageiros, sendo que pode ser um elemento integrante do projeto do conjunto habitacional.

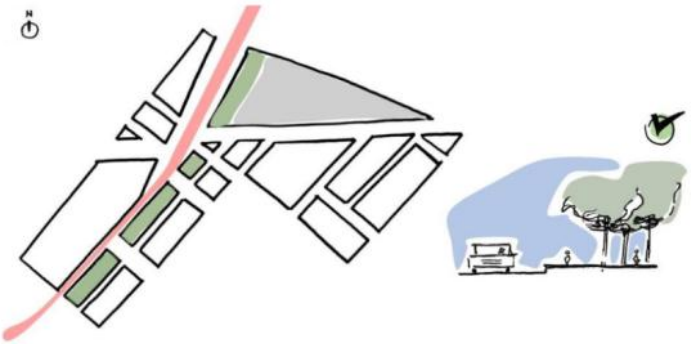
Figura 8. Relação com entre o terreno e a rodovia.



Fonte: Autores, 2017.

Quanto ao **bosque/área de lazer** localiza-se posteriormente ao acesso à malha urbana ou, para pessoas advindas de uma outra direção, a saída da cidade com destino aos municípios aos quais a rodovia os direciona. Assim, torna-se um espaço de grande visibilidade ao ter um dimensionamento linear considerável e uma grande massa vegetativa que garanta permeabilidade e conexão visual com os ambientes ao redor (Figura 9). O espaço foi alvo de um projeto de requalificação não finalizado, diminuindo sua qualidade. Por conter seus usos já definidos é um espaço interessante para ser potencializado, como parque infantil, com comércio alimentício, pista de skate e quadra esportiva.

Figura 9. Relações com o bosque

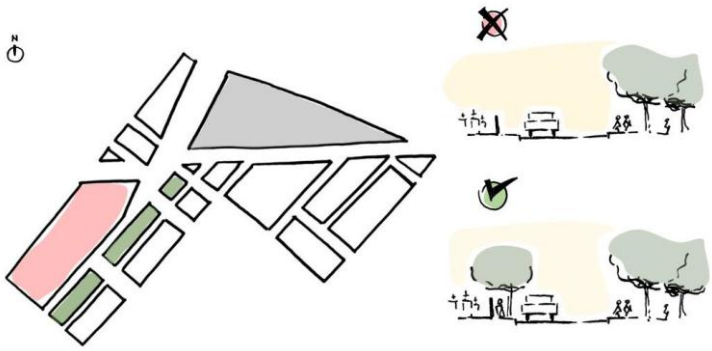


Fonte: Autores, 2017.

Esta área de lazer poderá ser usada como um grande ponto de entretenimento dos moradores e também continuidade da área de lazer que deverá ser inserida no conjunto habitacional para cumprimento das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano a ser projetada, podendo gerar efeitos positivos quanto à possibilidade de uma nova função, contribuindo para questões de segurança, atratividade e de redução aos impactos provenientes da rodovia.

Quanto ao **cemitério,** este já é um elemento físico que possui uma mistificação quanto aos sentimentos que envolvem sua função, e ainda possui um grande muro branco que o contorna, juntamente com o passeio público adjacente, não apresenta amenização das incidências e reflexão dos raios solares, visto que não possui vegetação em toda sua extensão, que é paralela ao bosque. Estas características poderiam ser amenizadas, recebendo simples intervenções quanto à continuidade do espaço do bosque até os seus passeios, através da reformulação de suas calçadas e deste grande muro que segrega os espaços (Figura 10).

Figura 10. Relações com o cemitério.



Fonte: Autores, 2017.

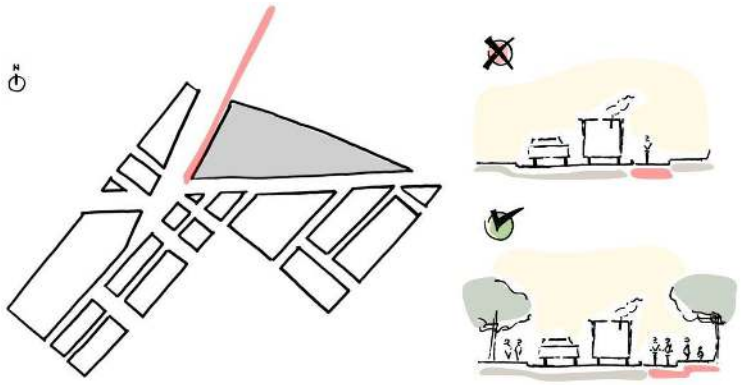
Quanto ao **bairro novo**, construído recentemente defronte à rodovia e a uma das faces do terreno escolhido, ainda está em fase de ocupação e estruturação, pois encontra-se ainda sem pavimentação e sem as áreas de lazer executada. Estima-se que um empreendimento totalmente executado, como o que será proposto, talvez possa induzir a ocupação deste outro bairro. Espera-se que o desenvolvimento de ambos os bairros possa abraçar os elementos já citados e integrá-los ainda mais à malha urbana já consolidada. A melhoria desses espaços e ocupação desta área periférica pode trazer mais segurança aos usuários em aproveitar o grande espaço público desvalorizado.

A relação do local com o **centro** é facilitada pela grande proximidade e é um item essencial que pode trazer a diversidade de serviços e oportunidades empregatícias aos futuros moradores. A principal via que possibilita ligação direta com o centro é a que possui maior quantidade de estabelecimentos comerciais, e vão se tornando escassos à medida em que se aproximam do bosque e do cemitério. Os novos bairros podem fomentar a continuidade deste comércio até a entrada da cidade, tornando-se até mesmo um comércio que atenda tanto a

população local quanto aos viajantes. A indução do mesmo poderá ser significativa para o aumento do uso e do desenvolvimento econômico local.

Quanto à contribuição para com a **mobilidade**, é válido considerar que recentemente foi implantada uma ciclovia junto à rodovia devido a população já ter o hábito de adentrá-la para a tal uso ao entardecer. Este é outro item que pode ser potencializado através do conjunto habitacional, pois pode fomentar o transporte alternativo através de trajetos ciclísticos e promover a caracterização do local através de um ponto de apoio aos exercícios físicos que a própria população já os executa mesmo sem a existência de infraestrutura para tal finalidade (Figura 11).

Figura 11. Ciclovia existente.



Fonte: Autores, 2017.

Estes itens citados foram pensados para que o local e seu entorno sejam potencializados e valorizados a partir das características já existentes, pois acredita-se que o desenvolvimento de um conjunto habitacional com elementos atrativos possa contribuir com a melhoria da área através da identidade que lhes será dada. As diretrizes de projeto desenvolvidas têm como objetivo romper com os ideais de exclusão predominantes nesta esfera, e através de elementos âncoras o tornar parte integrante de um todo. Assim como ordenador do crescimento da cidade pela desmistificação de sua área, sendo a conectividade entre os espaços existentes o elemento chave para o cumprimento deste objetivo.

5 CONCLUSÃO

As breves pontuações sobre o histórico da atuação do governo em relação às questões habitacionais auxiliaram no entendimento do desenvolvimento do processo de urbanização nacional, assim como na compreensão do déficit habitacional que engloba não só a falta da moradia em si, mas a inadequabilidade de formas de morar da população de baixa renda que perduram nas cidades brasileiras. Tardiamente, o governo se manifestou diante das necessidades da população de baixa renda e começou a elaborar programas voltados às famílias com diferentes faixas salarias que ainda não possuem a casa própria. Desta maneira, o Programa Minha Casa Minha Vida, vigente na atualidade, tem promovido a maior produção até o presente momento.

O município de Bataguassu-MS não fica fora do contexto do déficit habitacional, porém é valido salientar que o mesmo possui somente uma pequena porção que se divide predominantemente em aluguéis, coabitação ou domicílios precários. Mesmo este contexto sendo justificado por abrigos com tais características, a pesquisa indica que a administração local pode produzir ainda mais para sanar de forma completa a necessidade desta população, garantindo qualidade urbana.

REFERÊNCIAS

ALVES, M. H. A. F. Inventário da Produção Habitacional Oficial no Brasil. *In:* **GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, *Sustentabilidade e Inovação na Habitação Popular****:*** *o desafio de propor modelos eficientes de moradia.* Governo do Estado de São Paulo. Secretaria de Estado da Habitação – São Paulo, 2010.

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. R. **Minha Casa... E a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros,** 2015. Disponível em: <

http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_k2&view=i > Acesso em: 14 ago. 2017.

ANTONUCCI, D. et al. **UN-Habitat:** das declarações aos compromissos. São Paulo: R. Guerra, 2010.

AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. **Habitação e poder:** da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação**.** Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

BENETTI, P**. Habitação Social e Cidade:** desafios para o ensino de projeto**.** 1.ed. Rio de Janeiro: Rio Book's, 2012.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**.** 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil:** revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**.** Disponível em: < http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf> Acesso em: 15 ago. 2017.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO T. A**. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida:** 25 anos da política habitacional no Brasil. In*:* CARDOSO, A. L. (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais***.* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

DUARTE, M. P. L. **O governo Vargas e as primeiras tentativas do Estado na provisão de habitação popular.** XXVII SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 2013, Natal. Disponível em: < http://www.snh2013.anpuh.org/resources/anais/27/1364149670_ARQUIVO_ARTIGO DEZETEPARARN-24-03-2013.pdf > Acesso em: 02 set. 2017.

LIMA, E. C. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil (1930-2005):** marcos históricos e Institucionais, 2007. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2007.

LORENZETTI, M. S. B. **A questão habitacional no Brasil.** Consultoria Legislativa da Câmara dos Deputados, 2001.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. 7.ed. São Paulo: Atual, 1997.

ROLNIK, R. **Mudanças no FGTS e no Minha Casa Minha Vida:** e os mais pobres**?,** 2017. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com/tag/minha-casaminha-vida/ > Acesso em: 14 ago. 2017.

ROLNIK, R. **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas:** aspectos socioespaciais e segregação**.** Cadernos Metrópole., São Paulo, v.17, n.33, p. 127-154, 2015.

SANTOS, M. **A urbanização Brasileira**. 5.ed. São Paulo: Universidade de São Paulo, 2003.

SANTOS, C. H. M. S. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998.** Brasília, 1999. Disponível em: < http://www.elementalchile.cl/en/about/ > Acesso em: 12 set. 2017.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Stúdio Nobel, 2001.

Recebido para publicação em 04/08/2018
Revisado em 06/08/2018
Aceito em 07/08/2018