



**Trabalho de Conclusão de Curso**

**A REALIDADE DAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO  
DE SÃO GABRIEL, RS**

**Acadêmico  
Eliane Teixeira Mota**

**CURSO DE  
GESTÃO AMBIENTAL**

**São Gabriel, RS  
2015**

**ELIANE TEIXEIRA MOTA**

**A REALIDADE DAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO  
DE SÃO GABRIEL, RS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
a Comissão Examinadora do Curso de Gestão  
Ambiental da Universidade Federal do Pampa,  
como requisito parcial para obtenção do grau  
de Bacharel em Gestão Ambiental.

Orientador: Prof. Dr. Nara Rejane Zamberlan  
dos Santos

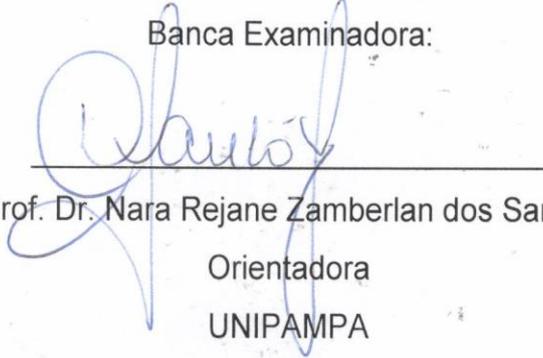
ELIANE TEIXEIRA MOTA

A REALIDADE DAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE SOCIAL NO MUNICÍPIO  
DE SÃO GABRIEL, RS, BRASIL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
a Comissão Examinadora do Curso de Gestão  
Ambiental da Universidade Federal do Pampa,  
como requisito parcial para obtenção do grau  
de Bacharel em Gestão Ambiental.

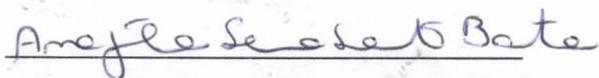
Trabalho de Conclusão de Curso defendido e aprovado em 03 de Dezembro de  
2015.

Banca Examinadora:

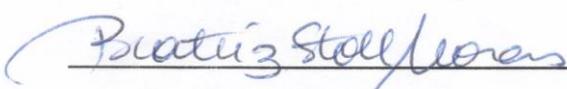
  
Prof. Dr. Nara Rejane Zamberlan dos Santos

Orientadora

UNIPAMPA

  
Prof. Dr. Ana Julia Senna Sarmento Barata

UNIPAMPA

  
Prof. Msc. Beatriz Stoll Moraes

UNIPAMPA

*Aos meus amores, Antonia Soares Mota (mãe) “em memória”, Pedro Gabriel Mota Pereira (filho) e Augusto Lozano Vasconcelos Borges (esposos), que sempre confiaram e me incentivaram.*

**DEDICO**

## **AGRADECIMENTOS**

A Deus.

À minha mãe “in memorian”, meu filho e esposo que incentivaram e acreditaram na conquista de concluir o ensino superior.

À minha orientadora Prof. Dr. Nara Rejane Zamberlan dos Santos, por ter dedicado seu tempo e sua atenção de compartilhar seu conhecimento e experiência.

À amiga Magle Beatriz Rauber pela disponibilidade e por vezes que apresentamos nossos trabalhos.

À amiga Engenheira Vanessa Machado Borges pela ajuda nas pesquisas e programas DATACAD.

Ao meu orientador do relatório de estágio Prof. Dr. Cristhian Augusto Bugs, por ser incansável e dedicado.

À Prof. Dr. Ana Julia Senna S. Barata pela solicitude, dedicação e atenção.

À Prof. Dr. Luciana Borba Benetti e Prof. Msc. Beatriz Stoll Moraes pela Coordenação do Curso de Gestão Ambiental.

À Universidade Federal do Pampa pela oportunidade de aprendizagem em nível de graduação.

Aos meus docentes, colegas, familiares e amigos que estiveram nesta caminhada gratificante do conhecimento multidisciplinar.

## RESUMO

A realidade brasileira demonstra fatos relacionados a conjecturas estridentes com, aproximadamente, 80% da população residindo em centros urbanos, formados num processo de urbanização acelerada e informal apontando a necessidade da atuação governamental que englobe a sociedade em geral. Após mais de trinta anos de existência do Bairro Menino Jesus, construído pela COHAB/RS (Conjunto Habitacional do Estado do Rio Grande do Sul) extinta em 29 de novembro de 2009, houve a necessidade de avaliação com base na qualificação e quantificação da qualidade de vida destes residentes. O estudo foi realizado no município de São Gabriel, RS e buscou identificar a realidade das unidades habitacionais do bairro e de alguns serviços públicos prestados à população. Os resultados distinguiram o perfil dos usuários, suas ocupações e alterações realizadas nas residências ao longo do tempo. As políticas públicas foram apontadas como deficientes, pois além de serem insuficientes não se mostram inclusivas, conforme recomenda a Constituição Federal de 1988 (CF/88). A baixa conscientização ambiental da população estudada também demonstrou a necessidade de um processo educativo contínuo e formativo para que o meio ambiente seja percebido através de ações justas social, economicamente e ambientalmente pelas populações mais vulneráveis, provendo-as de conforto e qualidade de vida.

Palavras-chave: COHAB/RS. Inclusão. Habitações Populares.

## **ABSTRACT**

The Brazilian reality demonstrates related facts earsplitting conjectures, with about 80% of the population residing in urban centers, trained in a process of accelerated urbanization and informal pointing to the need of governmental action covering the society in general. After more than thirty years of existence of the Neighborhood Child Jesus, built by COHAB/RS (Housing Assembly of the State of Rio Grande do Sul) extinct on 29 November 2009, there was the need of evaluation based on the qualification and quantification of the quality of life of these residents. The study was conducted in the municipality of São Gabriel, RS and tried to identify the reality of housing units of the district and of some public services provided to the population. The results have distinguished the users' profile, their occupations and changes made in residences over time. Public policies have been identified as disabled, because in addition to being insufficient does not show inclusive, as recommended by the 1988 Federal Constitution (CF/88). The low environmental awareness of the population studied also demonstrated the need for a continuous and formative educational process to ensure that the environment is perceived through fair social actions, economically and environmentally by the most vulnerable populations, providing them the comfort and quality of life.

Keywords: COHAB/RS. Inclusion. Popular Housing.

## LISTA DE FIGURAS

<b>FIGURA 1</b> – Formas Típicas de Habitação de Classes Sociais Vulneráveis.....	17
<b>FIGURA 2</b> – Bairros de São Gabriel, RS e sua População.....	34
<b>FIGURA 3</b> – Mapa do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	35
<b>FIGURA 4</b> – Identificação dos respondentes por gênero-Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	36
<b>FIGURA 5</b> – Identificação dos respondentes por idade-Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	37
<b>FIGURA 6</b> – Identificação das profissões dos respondentes do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	37
<b>FIGURA 7</b> – Número de habitantes/unidade doméstica no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	38
<b>FIGURA 8</b> – Número de crianças/domicílio no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	39
<b>FIGURA 9</b> – Número de idosos/domicílio no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	39
<b>FIGURA 10</b> – Situação dos domicílios quanto à posse no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	40
<b>FIGURA 11</b> – Alterações promovidas nos domicílios no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	41
<b>FIGURA 12</b> – Problemas construtivos apresentados nas residências no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	41
<b>FIGURA 13</b> – Presença de patologias construtivas nos domicílios no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	42
<b>FIGURAS 14 A e 14 B</b> – Percepção da qualidade do transporte coletivo pelos moradores do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	43
<b>FIGURA 15</b> – Percepção dos moradores relativos aos investimentos do Poder Público Municipal no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	44

<b>FIGURA 16</b> – Percepção dos moradores relativos aos investimentos com IPTU no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	44
<b>FIGURA 17</b> – Percepção dos moradores relativos ao programa Minha Casa Minha Vida-Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	45
<b>FIGURA 18</b> – Posição dos moradores em relação a praticas sustentáveis. Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.....	45

## LISTA DE QUADROS

<b>QUADRO 1</b> – Alternativas propostas pela Lei Complementar nº 002/08 para as políticas urbanas no município de São Gabriel, RS.....	24
<b>QUADRO 2</b> – Planos e metas a serem contempladas pelos municípios conforme o Ministério das Cidades até o ano de 2016.....	25
<b>QUADRO 3</b> – Especificações do Artigo 4º (Lei Nº 11.124/2005) quanto às competências do Sistema Nacional De Habitação De Interesse Social.....	26
<b>QUADRO 4</b> – Instrumento de Política Urbana e suas etapas.....	26

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>APO</b>	Avaliação Pós-Ocupação.
<b>BNH</b>	Banco Nacional de Habitação.
<b>CF/88</b>	Constituição Federal de 1988.
<b>COHAB/RS</b>	Conjunto Habitacional do Estado do Rio Grande do Sul.
<b>DEDURB</b>	Departamento de Desenvolvimento Urbano da SEHABS.
<b>DPE/RS</b>	Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul.
<b>FCP</b>	Fundação Casa Popular.
<b>FESAN</b>	Fundo Estadual de Saneamento.
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.
<b>FNHIS</b>	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.
<b>GEPARES</b>	Grupo de Estudos e Pesquisas em Engenharia e Arquitetura Sustentáveis, do Curso de Arquitetura e Urbanismo da ULBRA/Santa Maria.
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social.
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>INPE</b>	Instituto Nacional de Pesquisa e Espacial.
<b>IPEA</b>	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
<b>IPTU</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano.
<b>ONU</b>	Organizações das Nações Unidas.
<b>PMCMV</b>	Programa Minha Casa Minha Vida.
<b>PMSG</b>	Prefeitura Municipal de São Gabriel.
<b>RCD</b>	Resíduos de Construção e Demolição.
<b>SEHABS</b>	Secretaria de Habitação e Saneamento.
<b>SEHADUR</b>	Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano.
<b>SFH</b>	Sistema Financeiro de Habitação.
<b>SNHIS</b>	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.
<b>UNIPAMPA</b>	Fundação Universidade Federal do Pampa.

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	11
2	OBJETIVO.....	13
3	REVISÃO BIBLIOGRAFICA .....	14
3.1	Problemas de Habitação no Brasil .....	15
3.2	Políticas Habitacionais .....	20
3.2.1	Implantação de Instrumentos de Promoção da Função Social da Propriedade por meio de Políticas de Incentivo .....	25
3.2.2	Instrumentos de política urbana previstos no estatuto da cidade. ....	26
3.2.3	As Políticas de Habitação da Secretaria de Habitação e Saneamento do Rio Grande do Sul.....	27
3.3	Conjuntos Habitacionais.....	29
3.4	Habitação de Interesse Social - Conceituação.....	31
3.4.1	Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) .....	32
4	METODOLOGIA .....	34
5	RESULTADOS E DISCUSSÃO .....	36
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	47
7	REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS .....	49
8	ANEXOS.....	56
8.1	Indicação de Habitações COHAB'S/RS conforme IBGE .....	56
8.2	Mapa indicativo da situação do Bairro Menino Jesus e a localização da malha viária. São Gabriel/RS. ....	57
8.3	Planta baixa das residências existentes no Bairro Menino Jesus. São Gabriel/RS.....	58
8.4	Modelo de questionário aplicado aos 170 residentes do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS: .....	60

## 1 INTRODUÇÃO

No decorrer da história do Brasil referente Habitação de Interesse Social denota-se uma descontinuidade nas provisões de habitações sociais e da conseqüente falta de Políticas Públicas de Habitações de Interesse Social estruturada para o auxílio às famílias que se encontram em vulnerabilidade social. Na busca por dados atuais se fez necessário à realização de compilação literária específica e questionamento por meio de pesquisa aplicada a 170 mutuários, munícipes do Bairro Menino Jesus, sobre a realidade das construções de interesse social de São Gabriel – RS, mais especificamente as construídas pela extinta COHAB/RS (Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul).

Aguiar (2012) impele que não há como negar a competência do município como poder e dever de promover adequadamente o ordenamento de seu território, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, para garantir o bem-estar de seus habitantes e atender às funções sociais da cidade. As operações urbanas consorciadas previstas no Estatuto da Cidade legitimam impondo o instrumento de política urbana como atuação do Poder Público municipal em conjunto com particulares beneficiários.

Para Bonduki (1994) as construções no âmbito das habitações sociais de 1942 que foram construídas pelas IAPS (Institutos de Aposentadorias e Pensões) tinham qualidades, solidez e tamanho, nada comparáveis, com as construções produzidas posteriormente por nenhuma outra construtora ou órgãos destinado para estes fins.

Nogueira et al (2000) afirma que a maioria dos ativos ambientais não tem substitutos e a inexistência de valoração, (preços definidos com seus pontos positivos e negativos de forma a serem esclarecidos para a quantificação desses serviços) distorce a percepção dos agentes econômicos, induzindo os mercados a falhas na sua alocação eficiente e evidenciando divergência entre os custos privados e sociais.

Para auxiliar na percepção de como valorar o meio ambiente entre outras, deve-se priorizar a educação ambiental que está embasada na Política Nacional de Educação Ambiental da Lei nº 9.795, de 27 de abril de 1999. No seu artigo 3º infere

que parte do processo educativo mais amplo em que todos têm direito à educação ambiental e incumbi o Poder Público, nos termos dos artigos 205 e 225 da Constituição Federal para definir políticas públicas que incorporem a dimensão ambiental, promover a educação ambiental em todos os níveis de ensino e o engajamento da sociedade na conservação, recuperação e melhoria do meio ambiente.

Para que as Habitações de Interesse Sociais não fiquem somente no papel instituem-se Leis Nacionais, Estaduais e Municipais, como por exemplo, a Lei Orgânica de São Gabriel – RS de 1990, reformada pela Emenda à Lei Orgânica nº 1, de 20 de outubro de 2003, no seu Art. 96, consta que o Plano Plurianual do Município e seu Orçamento Anual são para contemplar expressamente recursos destinados ao desenvolvimento de uma política habitacional de interesse social. O Art. 97 impõe ao Município promover programas de interesse social para facilitar o acesso da população à habitação, priorizando a regularização fundiária; infraestrutura básica e de equipamentos sociais; e, a implantação de empreendimentos habitacionais (SÃO GABRIEL, 2003).

Com o objetivo de demonstrar a real situação com relação aos atendimentos em termos de infraestrutura habitacional, no que diz respeito aos instrumentos disponibilizados pelo Poder Público, e, com referência a localização espacial territorial, bem como, acesso a educação, educação ambiental, o transporte, a segurança, a saúde, o saneamento e a atuação tanto do poder publico, como o executivo e o legislativo para com a população. Seguindo o que Consta em Lei Orgânica do Município de São Gabriel/RS de 04 de abril de 1990 e fomentando quais são as concepções destes moradores em relação à atuação em favor da sustentabilidade ambiental na própria residência e no bairro.

## **2 OBJETIVO**

Esta pesquisa destina-se a apresentar através da análise de literaturas específicas e questionário aplicado aos munícipes residentes do Bairro Menino Jesus, extinta COHAB, de São Gabriel-RS que tem como enfoque caracterizar a realidade das construções de interesse social segundo a percepção dos residentes do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.

### 3 REVISÃO BIBLIOGRAFICA

Conforme os fatos históricos registrados denotam que tanto nas literaturas, como no que se referem na atual conjuntura contemporânea, tem se demonstrado o aumento da concentração populacional, visto que desde a Primeira República o crescimento urbano já trazia novas alternativas de moradia popular. Conjuntamente com as vinculações entre o processo de urbanização, o mundo do trabalho, a dinâmica populacional e a habitação no Brasil Republicano, assistiram-se à substituição do trabalho escravo pelo monetariamente recompensado. A formação de mercados e à comercialização de bens, inclusive a moradia e as atividades de trabalho assalariado em ação conjunta com as inovações tecnológicas colocaram à margem da economia urbana, antigas e tradicionais atividades de trabalho que predominavam na cidade colonial trazendo para as cidades um novo perfil apoiados em modernos investimentos públicos, com sistemas de transporte coletivo (bondes e estradas de ferro), de esgoto, de abastecimento de água, telégrafo, iluminação a gás, telefone e energia elétrica (SIQUEIRA, 2008).

O IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada) na sua Plataforma IPEA de Pesquisa em Rede do seu Relatório: Governança Metropolitana No Brasil de 15 de março de 2013 sobre a região metropolitana de Porto Alegre – RS cita Alonso (2008), onde explana sobre os primórdios dos arranjos institucionais de Gestão Metropolitana crescimento populacional:

O fenômeno metropolitano no Brasil passou a ser percebido a partir das transformações iniciadas nos anos 1930. Contudo, no Rio Grande do Sul a metropolização foi percebida mais amplamente apenas a partir dos anos 1960, quando Porto Alegre ultrapassou 600.000 habitantes, e já eram observados os primeiros sinais de conurbação entre os municípios de seu entorno. Além, do crescimento da população, sob o aspecto econômico, os indicadores apontavam para uma elevação da concentração territorial da produção industrial e dos serviços na área (ALONSO, 2008, p.13).

Com tal característica a industrialização impulsiona uma intensa migração e imigração para estes novos centros acentuando a precariedade que se apresentava como problema habitacional no Brasil até o Estado assumir uma nova postura no trato do problema habitacional no país (BONDUKI, 1998). Através da institucionalização da intervenção pública em dar provisão de habitação popular

direcionando o papel dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) e a Fundação Casa Popular (FCP) na produção de habitação popular a partir de 1930, o poder público passa a atuar na produção direta de Conjuntos Habitacionais e no financiamento de moradias populares, ainda que para algumas classes de trabalhadores. E, com a crise habitacional que eclodiu na década de 1940, devido à migração e crescimento vegetativo da população, foram bem insignificantes a intervenção do poder público na produção e oferta de moradias; conciliando ainda o fato da escassez de novos imóveis para alugar, situação causada pelos impactos da Lei do Inquilinato (DUARTE, 2011, apud TASCHNER, 1997).

Bonduki (1994, p.719) explica que o decreto-lei do inquilinato foi criado em 1942, instaurando o congelamento dos aluguéis e regulamentando as relações entre proprietários e inquilinos, foi uma medida de enorme alcance e que provocou grandes consequências na produção, distribuição e consumo de moradias populares.

Somente após a Constituição Federal de 1988 a participação dos municípios do total da receita disponível, elevou-se de uma média anual de cerca de 10% do total de recursos públicos disponíveis para as três esferas de governo dos anos 1970 e 1980 e, a partir de 1989 esse percentual passou para um novo patamar em torno de 16% ao ano permanecendo em torno dele desde então. Mas se houve este aumento por que os municípios estão enfrentando uma crise fiscal? Uma razão é a maior participação dos municípios na oferta dos serviços públicos, seja pela ausência do governo federal que também passou a enfrentar forte crise fiscal, seja pelo aumento da demanda por parte da população, fato resultante do processo de democratização do País nas últimas três décadas. Pode-se apontar também a criação de novos municípios que ocorreu no Brasil, intensificado após a Constituição de 1988, fazendo com que se reduzisse o montante de recursos direcionados para cada município provenientes das transferências intergovernamentais que constituem a principal fonte de receita para a maior parte dos municípios (CUNHA e CESARE, 2007 p. 24-25).

### **3.1 Problemas de Habitação no Brasil**

Os problemas de habitação no Brasil são decorrentes da má distribuição de renda, da falta de política inclusiva, pois as que se apresentam são segregadoras, impondo habitações distantes dos centros urbanos e aos acessos básicos de subsistências das comunidades em condições de vulnerabilidade, da conseqüente falta de oportunidade de investir mais na educação devido às distâncias para estas populações que são as classes mais atingidas e marginalizadas pela sociedade e seus governantes. (Lima, 2008) discrimina habitação da seguinte forma:

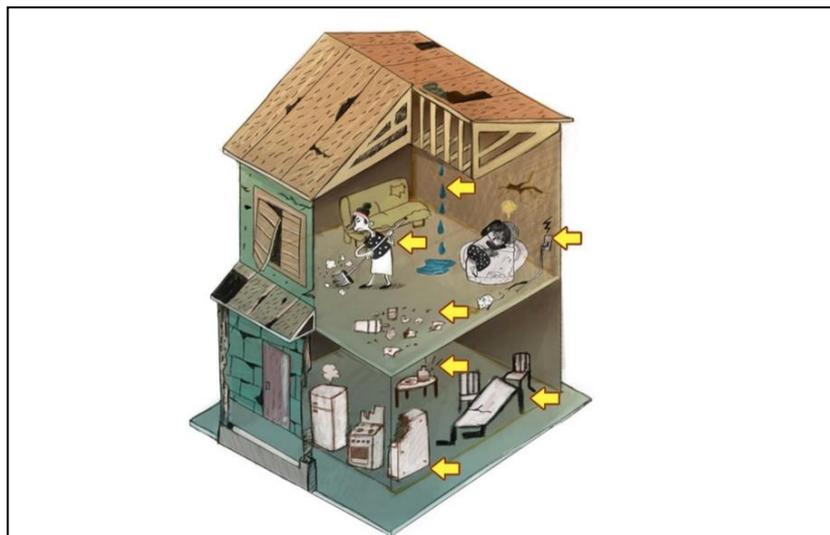
A questão da habitação é entendida como produto de uma necessidade básica humana de onde e de como morar, a problemática da Habitação constitui-se em um dos elementos fundamentais para a produção e reprodução do espaço socialmente construído.

Oliveira, (2009, p.12-13) enfatiza que é evidente que certos tipos de bens tenham sua demanda conformada por seu caráter de essencialidade e que a moradia enquadra-se neste tipo de bem e cita ainda as diferenças entre necessidade habitacional e demanda habitacional:

O termo necessidade habitacional é um conceito social e se baseia em normas específicas adotadas nos vários países. A demanda habitacional, por sua vez, não considera as normas sociais. O conceito de demanda habitacional expressa o desejo por moradias, o qual as pessoas realizam ou pretendem realizar.

É notório que os problemas com habitações ocorrem desde o Brasil - Colônia, com a intensificação dos problemas de habitação desde o fim da Monarquia e início da Industrialização Moderna no Brasil, decorrente da imigração e a migração que agravava e concentrava um maior número de populações nas cidades. Os novos trabalhadores urbanos necessitavam de moradia de baixo custo devido os elevados preços dos aluguéis e havia pouca oferta de habitações para atender a demanda, e assim multiplicaram as moradias coletivas insalubres. Este tipo de moradia já abrigava as classes urbanas menos favorecidas como os mocambos, às estalagens, os cortiços, às vilas operárias e às favelas, desde o Império. E nesse contexto a Figura 01 ilustra formas típicas de habitação do proletariado e de outros setores pobres da sociedade brasileira (SIQUEIRA, 2008).

Figura 1 – Formas Típicas de Habitação de Classes Sociais Vulneráveis:



Fonte: CLICRBS, 2015

Segundo a obra *Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários Parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos* (Brasil, 2008, p. 22 e 23) os investimentos em habitações ficaram estagnados desde os tempos da monarquia até os anos 60. Mas, para que ocorresse a promoção do desenvolvimento econômico, desde os anos 50, o Poder Público focou na tarefa de prover investimentos extensos nas infraestruturas e em atividades produtivas consideradas estratégicas para o desenvolvimento capitalista, as Indústrias. As consequências desses esforços foram os limites impostos ao investimento social, com fortes repercussões sobre o desenvolvimento das cidades. No tocante para a urbanização essa situação se agravou por que os investimentos em infraestrutura, restringidos, passam a ser disputados entre os grupos sociais que são os mediadores, da produção privada, do ambiente construído nas cidades e que pressionam o poder público para conseguir os investimentos para suas áreas de interesse garantindo assim, o acesso das elites a camadas mais favorecidas à “cidade urbanizada” (BRASIL, 2008).

Destaca Brasil (2008, p.15) ainda, que um dos problemas sobre o funcionamento do setor habitacional é que ele se apresenta com o mesmo peso para todos os elementos que influenciam a oferta e a demanda e, ao final, acaba nos limites da regulação e burocratização excessiva dos processos de licenciamento e de registro de propriedade da terra. Essas análises mostram que o dilema do financiamento é movido segundo a dinâmica dos mercados financeiros, que

estabelecem condições de rentabilidade e liquidez médias, à Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários, Parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos.

Segundo Larcher (2005, p.45), para que ocorra nos países em desenvolvimento um real atendimento das necessidades: um, entre outros exemplos, está à superação dos problemas da habitação de baixa renda que deve estar em constante aprimoramento. Diretrizes visando à melhoria de projetos e soluções construtivas na expansão de habitações de interesse social.

Com referência aos valores das moradias oferecidas pelo mercado que possuem características bem básicas de habitação as mesmas possuem alto valor agregado, pelo longo tempo de consumo e também a necessidade de um novo terreno a cada ciclo produtivo que demanda da criação de um sistema de financiamento próprio. Durante algum tempo, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) cumpriu esse papel, permitindo, através do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), a ampliação da oferta de financiamentos com juros baixos e longo prazo. Com o fim do SFH e com a crescente limitação dos recursos do FGTS para o financiamento subsidiado da moradia, caminha-se para o impasse na resolução desse problema. Para o mercado de imóveis residenciais expandirem para as camadas de baixa renda, ou mesmo para setores inferiores das camadas médias, somente isto será possível quando houver um sistema de crédito capaz de atender amplamente a demanda, financiando no curto prazo a construção e no longo prazo o consumo. Essas experiências mostram, ainda, a importância do fundo público como elemento assegurador dos financiamentos. Além disso, deve ser considerado que, dados a estrutura de distribuição de renda e os altos níveis de pobreza, esse sistema de financiamento deve contar necessariamente com um sistema amplo de subsídios (BRASIL, 2008).

Para uma solução desenvolvimentista baseado na sustentabilidade econômica, social e ambiental em prol da HIS, segundo o artigo de Campos, (2009, p.03) na obra: Desenvolvimento de um Projeto de Habitação de Interesse Social e conforme a Coordenação Modular e os Princípios do Eco-design a otimização do uso da matéria prima, a agilidade no processo projetual e as compras dos componentes, trazem um melhor aproveitamento de componentes construtivos tendo-se como consequência a redução do consumo de matérias primas, do fator energético e de resíduos de construção e demolição (RCD), justificada pelos

preceitos econômicos e sustentáveis. Os autores afirmam que projetar edificações conforme a coordenação modular trará como consequência às condições indispensáveis que são: respeitar a habitabilidade, funcionalidade, durabilidade, segurança e acabamento, complementando ainda, que apresentem características relacionadas à intensificação da produção e de construção a baixo custo e de desempenho ambiental, até porque, são pontuais e de grande importância estes quesitos que atualmente representam um desafio para os profissionais da área. O que poderá determinar o modelo mais adequado para poder utilizar na modulação do projeto arquitetônico de habitações de interesse social.

Já a Organização de Desenvolvimento Sustentável pela ONU Brasil (2015) demonstra preocupação com os impactos causados pela urbanização e menciona em sua agenda que possuem objetivos de 2015 a 2030, onde se recomenda que os Estados refreiem-se de promulgar e aplicar medidas econômicas, financeiras ou comerciais que não estejam em conformidade com o direito internacional e a Carta das Nações Unidas. Enfatizam e reconhecem que tanto o desenvolvimento como a gestão urbana das cidades são produzidas de maneira sustentáveis, tornando fundamentais para a qualidade de vida do povo. Além de que a ONU Brasil assumindo estes objetivos vão trabalhar com as autoridades e as comunidades locais para renovar e planejar cidades e assentamentos humanos do país, de modo a fomentar a coesão das comunidades e a segurança pessoal e estimular a inovação e o emprego. Busca-se assim maneiras e estudos para reduzir os impactos negativos das atividades incluindo através da gestão ambiental a utilização segura das substâncias químicas, a redução e reciclagem de resíduos e o uso mais eficiente de água e energia. A agenda também prevê a minimização do impacto das cidades sobre o sistema climático global e também levará conta as tendências e projeções populacionais nas estratégias de desenvolvimento e políticas urbanas, rurais e nacionais do país, com grandes expectativas para a próxima Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável em Quito, Equador marcado para o ano de 2016.

Outra problemática com relação à habitação, não somente no Brasil, mas mundialmente é com a crise social e ambiental emergente nos dias atuais, assim o GEPARES (Grupo de Estudos e Pesquisas em Engenharia e Arquitetura Sustentáveis, do Curso de Arquitetura e Urbanismo da ULBRA/Santa Maria) salienta que se deve repensar a qualidade de vida nos centros urbanos, onde estão

concentrados cerca de 80% do contingente habitacional, conforme o Censo Demográfico (IBGE, 2005) o déficit habitacional no Brasil em 2005 era de 13,2% (IBGE, 2005), estima-se que com o crescimento das cidades e o aumento da expectativa média de vida do brasileiro, esses índices possam crescer, gerando um impacto ambiental significativo considerável nos próximos 20 ou 30 anos. A partir desses números, coloca-se a importância de se estudar alternativas de habitações populares que visem, além de contribuir para a diminuição do quadro de moradias no país e a melhoria das condições de vida das populações de baixa renda, o aproveitamento dos recursos ambientais disponíveis, possibilitando o desenvolvimento de um ambiente saudável, economicamente viável e ecologicamente correto (RETORE et al, 2009, p.2175 -2176).

### **3.2 Políticas Habitacionais**

Berny (2006, p.32) cita uma passagem de Bonduki, (2004), em que descreve o Decreto nº 1.749/1937 de 28/06/1937 pelo então presidente da República Getúlio Vargas e revogado pelo decreto 34828 de 17/12/1953, enfatizando que foi o marco inicial em que aprovava o novo regulamento para a aquisição de prédios destinados a moradia dos associados e a sede dos institutos e caixas de aposentadoria e pensões. Assim, os Institutos ficaram autorizados a criar carteiras prediais, definindo-se as operações a serem efetuadas de cada instituição no setor habitacional e dedicando até metade de suas reservas para o financiamento de construções. Além disso, o decreto estabelecia condições de financiamentos habitacionais tendentes a ampliar a demanda, com redução de taxas de juros de 8% para 6%; ampliação dos prazos de 10 para até 25 anos; elevação do limite de financiamento e a autorização para a concessão do benefício para associados que já possuíssem casa própria.

A forte crise fiscal que o governo federal e os governos estaduais enfrentaram durante as três últimas décadas provocou o fim dos sistemas de planejamento e de financiamento dos programas urbanos. Houve agravamento dos problemas urbanos habitacionais afetando muito o governo federal com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986. O decorrente e acentuado

processo de descentralização que o Brasil vem passando desde a década de 1980, e mais a ausência do governo federal e dos governos estaduais no enfrentamento das questões urbanas o que levou os governos municipais a assumirem mais efetivamente o papel de planejador bem como de financiador do desenvolvimento urbano, obrigando-os a buscar desenvolver soluções criativas para os crescentes problemas urbanos. Com a Constituição de 1988 houve o aumento da autonomia fiscal dos municípios que passaram a poder fixar as alíquotas e administrar os tributos que lhes foram atribuídos, como também estabelecer a cobrança de taxas e se relacionar tanto com os governos estaduais quanto diretamente com o governo federal. Ao mesmo tempo, houve um aumento das transferências de recursos dos governos federal e estadual para os municípios (CUNHA E CESARE, 2007, p.21).

Mas, conforme Brasil (2008), dadas a precária estrutura de fiscalização para a habitação e a ausência de instrumentos de incentivo à regularização além da incapacidade de aplicação das normas, pelas administrações municipais, em geral realizados pelos técnicos locais que têm pouco ou nenhum conhecimento da lógica a legislação vai se tornando obsoleta com o passar do tempo, perde legitimidade e passa a ser modificada em conformidade das pressões políticas ou econômicas. As mudanças recorrentes acabam criando uma superposição de normas, o que dificulta enormemente a sua compreensão e aplicação reforçando aos padrões de clientelismo e corrupção, demonstrando que do ponto de vista: urbanístico, ser incapaz de controlar os principais problemas urbanos.

Oliveira (2009 p. 07) faz esta observação com relação à segregação imposta à classe mais pobre:

Historicamente, o crescimento das cidades brasileiras produziu espaços urbanos segregados, onde se observam ambientes de pobreza, degradação ambiental e carência de serviços urbanos essenciais. A universalização do acesso à moradia digna, principal objetivo da atual Política Nacional de Habitação (PNH), se traduz em uma tarefa extremamente complexa.

Visto que a convivência de uma legislação restritiva e, por conseguinte segregadora, que, em parte, buscava proteger os mercados das camadas de mais alta renda, com uma tolerância de abandono social, econômico e ambiental absoluta, a camada mais empobrecida se revelou ser muito propícia à exploração política, já que a situação de irregularidade e a ausência de serviços que marcaram historicamente e os assentamentos precários tornaram-se (e ainda assim

permanecem) eficiente moeda de troca para a continuidade dos políticos no poder, dos que patrocinam esses mesmos políticos e para a política ineficiente que se estende (BRASIL, 2008, p.23).

Em consequência destes descasos e despreparo político e humano ocorreu um intenso processo de urbanização informal e desorganizado, onde a grande maioria da população, sem qualquer apoio governamental, não teve alternativa senão auto-empreender, em etapas, a casa própria em assentamentos urbanos precários, como loteamentos clandestinos e irregulares, vilas, favelas, alagados etc., em geral distantes das áreas urbanizadas e mal servidos de infraestrutura e equipamentos sociais (BRASIL, 2008, p.74).

Para tornar mais complexo a maioria dos municípios brasileiros, à exceção das grandes cidades, conforme pesquisas recorrentes, não se atualizam a sua legislação urbanística básica como necessário Atuando sob normas antigas, da década de 70, influenciados pelo extinto Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (Serfhau) ou de órgãos estaduais de planejamento (BRASIL, 2008, p. 22-23).

Com a aprovação da Lei Federal Nº 11.124/2005, que instituiu o Sistema e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS/FNHIS e seu Conselho Gestor, o programa nacional de urbanização e regularização de assentamentos precários passa a ser prioritário. Em 2006 o FNHIS recebeu R\$ 1 bilhão para iniciar a sua operação, quando parte substantiva destes recursos foi direcionada, por meio de repasse aos estados e municípios, para a implementação de projetos de integração urbana de assentamentos precários. Também em 2007, a urbanização de assentamentos precários, ganha projeção nos investimentos do governo federal (BRASIL, 2008 p.07).

Na esfera do Estado, foi criado o Fundo Estadual de Saneamento (FESAN) por meio da Lei 12.037/2003, que o define como “instrumento institucional de caráter financeiro destinado a reunir e canalizar recursos financeiros para a execução dos programas do Plano Estadual de Saneamento” que se destina a reunir e canalizar recursos financeiros para a execução dos programas do Plano Estadual de Saneamento e a Política Estadual de Saneamento. De acordo com a legislação o fundo tem o dever de reger por normas de lei específica estabelecidas, em que deverá conter as fontes e percentuais dos recursos, bem como os critérios de acesso aos recursos do FESAN (mediante as avaliações das demandas e para prestação de contas da fiscalização de obras) e, finalmente para aplicação dos

recursos para direcionarem as previsões de recursos de situações de emergência em que os critérios de avaliações dos retornos financeiros e socioambientais dos recursos investidos para a aferição dos resultados (IPEA, 2013, p. 71 - 72).

E em conotação municipal, São Gabriel – RS possui a Lei Complementar nº 002/08, de 02 de junho de 2008 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental para adequar através de normas o desenvolvimento urbano no Município e para planeá-lo. No que tange a garantia do direito dos munícipes a cidades sustentáveis, à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte e aos serviços públicos, bem como: ao trabalho, cultura e lazer, para os presentes e futuras gerações (SÃO GABRIEL, 2008).

Para tal, conta com as imagens de satélites que são importantes instrumentos para análises de conflitos de solos, por exemplo. De maneira geral, estão parcialmente mapeadas as classes de uso do solo situadas nas áreas legalmente protegidas do Município de São Gabriel - RS. Contudo, por resultarem em potencial de risco apenas as classes pertencentes ao sistema antrópico que caracterizam o conflito de uso.

Segundo o diretor do INPE, Leonel Perondi, o Plano Diretor de 2011 a 2015 está se encerrando e o novo Plano Diretor do INPE (2016 - 2019), está em fase de finalização, contemplando metas importantes na área de gestão também em outras áreas como zoneamento agrícola, previsão de safras, preservação ambiental, como o monitoramento do desflorestamento, o acompanhamento das queimadas em tempo real, a meteorologia moderna (INPE, 2015).

O Brasil, segundo o INPE, (2015) tem condições hoje de monitorar o plano diretor de cada município, em sua parte física, via sensoriamento remoto, com imagens de satélites nos mais de 5.500 municípios brasileiros por que sem uso do espaço seria necessário montar um exército de auditores, o que seria praticamente impossível sendo que no momento é preciso se organizar e investir, pois é sabido que os cortes do governo para essa área é de 20% do orçamento federal disponibilizados.

Esta Lei Complementar nº 002/08, de 02 de junho de 2008 de São Gabriel – RS foi instituída para que haja distribuição justa e equilibrada da infraestrutura, dos serviços públicos e dos benefícios da urbanização. Assim o Quadro 1 denota como uma ocupação gradativa de vazios urbanos, pode evitar a dispersão urbana através

da ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar como os demonstrados abaixo:

Quadro 1- Alternativas propostas pela Lei Complementar nº 002/08 para as políticas urbanas no município de São Gabriel, RS.

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
c) o parcelamento do solo, a edificação quando excessivos ou inadequados à infraestrutura urbana;
d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
f) a deterioração das áreas urbanizadas;
g) a poluição e a degradação ambiental.

Fonte: Lei Complementar nº 002/08 – Plano Diretor de São Gabriel - RS. – Adaptado pelo autor (2015).

É de conhecimento que uma das formas de se aplicar uma fiscalização ampliada de rápido acesso e de fonte segura é utilizar como mais um facilitador para o mapeamento urbano, o georreferenciamento. São encontrados empecilhos de aplicação no Brasil em razão da demora em se modernizar os meios de obtenções e acessos as informações. Conforme a pesquisadora Andréa Carneiro numa entrevista ao site MundoGeo (Carneiro, 2000) esta será a viabilidade setor de cadastro urbanos no Brasil. Utilizando-se destas ferramentas para que ocorra a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, busca-se respeitar as normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação levando em consideração a situação socioeconômica da população e as normas ambientais. Estas são diretrizes que vem a auxiliar os administradores municipais e também aos profissionais da área de Gestão Ambiental, pois está contido na Lei Complementar nº 002/08 do Inciso VII ao XVIII do plano diretor desta cidade.

### 3.2.1 Implantação de Instrumentos de Promoção da Função Social da Propriedade por meio de Políticas de Incentivo

O prazo imposto pelo Ministério das Cidades é o ano de 2016 quando deverá estar elaborado e implementado uma política de promoção da regularização fundiária urbana envolvendo premissas, conforme o quadro 02:

Quadro 02 – Planos e metas a serem contempladas pelos municípios conforme o Ministério das Cidades até o ano de 2016.

Meta	Ações
(I)	Programas de assistência técnica a processos de regularização fundiária urbana nos municípios;
(II)	A formação de agentes locais e sociais para a promoção de ações de regularização fundiária urbana;
(III)	Um plano de promoção da função social nos imóveis da União vazios ou subutilizados para fins de habitação de interesse social.

Fonte: Cartilha da 5ª Conferencia Nacional das Cidades, (2013). Adaptado pelo autor (2015).

O desenvolvimento da política nacional de regularização fundiária deve envolver a elaboração de um plano nacional que caracterize a irregularidade fundiária urbana no Brasil e aponte estratégias de regularização fundiária, envolvendo a garantia do acesso à moradia digna, à acessibilidade urbana e mobilidade urbana e ao saneamento ambiental. O plano de promoção da função social nos imóveis da União vazios ou subutilizados para fins de habitação de interesse social deve ter o Ministério das Cidades e a Secretaria de Patrimônio da União – SPU envolvidos visando eliminar os bloqueios burocráticos (BRASIL, 2013).

Cabe ao Sistema Nacional De Habitação De Interesse Social – SNHIS, conforme artigo 2º viabilizar e promover o acesso para a população de menor renda à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, sobretudo no que determina a diretriz inscrita no artigo 3º que cabe ao SNHIS centralizar todos os programas e projetos destinados à habitação de interesse social, observados a legislação específica. O quadro 03 sintetiza os princípios do Artigo 4º que se refere à

estruturação, a organização e a atuação do Governo Federal, dos Governadores Estaduais e Prefeitos Municipais.

Quadro 03 – Especificações do Artigo 4º (Lei Nº 11.124/2005) quanto às competências do Sistema Nacional De Habitação De Interesse Social:

a) compatibilidade e integração das políticas habitacionais federal, estadual, do Distrito Federal e municipal, bem como das demais políticas setoriais de desenvolvimento urbano, ambientais e de inclusão social
b) moradia digna como direito e vetor de inclusão social
c) democratização, descentralização, controle social e transparência dos procedimentos decisórios
d) função social da propriedade urbana visando a garantir atuação direcionada a coibir a especulação imobiliária e permitir o acesso à terra urbana e ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

Fonte: Lei Nº 11.124, de 16 de Junho de 2005. Adaptado pelo autor (2015).

### 3.2.2 Instrumentos de política urbana previstos no estatuto da cidade.

#### 3.2.2.1 Recuperação de mais-valias fundiárias

Por mais-valias fundiárias, entende-se que os incrementos de valor da terra vão sendo gerados no decorrer das diversas etapas de produção e reprodução presentes no processo de urbanização. Sendo este um processo permanente e conduzido (ou deveria ser) através da participação do Estado e da administração pública municipal, principalmente, atuando em cada uma de suas etapas (quadro 04)

Quadro 04 – Instrumento de Política Urbana e suas etapas.

Etapa	Ação
Planejamento	Na produção de terra urbanizável definindo os limites do perímetro urbano, da titulação e cobrança de impostos urbanos, infraestrutura e serviços, etc.;
Provisão	Para geração de terra urbana necessária se faz a produção e prestação de serviços de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, da autorização do parcelamento do solo e da edificação em solo urbano, da concessão de exploração de serviços urbanos etc.;
	Dá-se por meio da normatização e controle de usos e atividades construtivos e

Regulação	outros parâmetros como taxas de ocupação do solo, densidade construtiva, verticalização etc.;
Gestão	Ocorre pela evolução do processo de urbanização através da permanente coordenação e integração das três etapas acima, do acompanhamento da dinâmica urbana, da manutenção e aprimoramento das bases e condições da urbanização, da requalificação de áreas em transformação urbanísticas, etc.

Fonte: CUNHA, (2007 p. 243-244). Adaptado pelo autor (2015).

A 5ª Conferência Nacional das Cidades (Brasil, 2013) incluiu nos seus debates a urbanização de assentamentos, e neste contexto a SNH atribuiu e propôs a elaboração e promoção da implementação de programas de apoio ao setor público e entidades civis sem fins lucrativos e enfatizando que o objetivo é de melhorar as condições dos assentamentos precários e ampliar o acesso à moradia digna da população de baixa renda.

Porém houve a referencia a esses programas do Governo brasileiro, a comentada bolha econômica que se formaria pela defasagem de pagamentos pelos bens adquiridos. Encartada no artigo da Revista Exame (2015) e também comentadas pelo Prêmio Nobel Robert Shiller. Mas, as últimas evidências são de que a bolha está "desinflando sem estourar" e que os preços não caem, mas já crescem menos do que a inflação e, que o motivo é que não há bolha que resista a um processo de atividade em queda, preços em alta e deterioração das expectativas como o do Brasil atual com crescimento econômico fraco e inflação alta para os bens do dia-a-dia.

### **3.2.3 As Políticas de Habitação da Secretaria de Habitação e Saneamento do Rio Grande do Sul.**

A Lei Estadual nº 13.601/2011 reordenou e redistribuiu as competências específicas de cada Secretaria no Rio Grande do Sul. Nessa legislação ficou estabelecido que, compete à Secretaria de Habitação e Saneamento:

Propor políticas de desenvolvimento urbano; formular, coordenar e executar a política de habitação de interesse social e de desenvolvimento urbano; executar a política de regularização urbana e fundiária e, coordenar e executar a remoção e o reassentamento de pessoas localizadas em áreas de risco (RIO GRANDE DO SUL, 2011).

Atualmente, o Desenvolvimento Urbano no Estado do Rio Grande do Sul sob a competência do Departamento de Desenvolvimento Urbano da SEHABS (DEDURB) deve fazer cumprir o papel de atuante como promovedor das ações do setor habitacional, no âmbito do território do Estado para fomentar a integração dos planos habitacionais dos municípios aos respectivos planos de desenvolvimento regional que é atribuído ao Estado pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, Secretaria de Habitação e Saneamento do Rio Grande do Sul.

E mesmo com as imposições em Lei as cidades brasileiras vêm sendo produzidas sem um plano de ordenamento que assegure qualidade de vida e sustentabilidade dos cidadãos conforme o crescimento futuro da população. Ações governamentais coordenadas desse quadro exigem que o governo assuma a política urbana como uma política estratégica para o país, de forma a universalizar para a população o acesso às políticas urbanas e superar a cultura de fragmentação da gestão, que separa as políticas de habitação e de saneamento ambiental, das políticas de mobilidade, gerando desperdício de recursos, ineficiência e a reprodução das desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras (BRASIL, 2013).

Oliveira et al (2010, p.11) é enfático quando se refere à atuação da política pública sem uma conscientização voltada para a educação ambiental, em suma para a sustentabilidade ambiental:

Nenhuma política pública é eficaz se o aprendizado de nossos filhos não encontrar um abrigo, uma casa e um ambiente socialmente apropriado para consolidá-lo. A habitação é um dos três pilares mais importantes da nossa existência. Deve estar em ambiente sustentável em todos os sentidos. Deve representar o abrigo seguro, inserindo-se de modo harmônico no espaço contextual, na vizinhança, permitindo o acesso aos locais de exercício de funções básicas não só à sobrevivência, mas também à evolução.

Portanto, a Política Nacional de Educação Ambiental participa na forma de Lei nº 9.795, de 27 de abril de 1999, no artigo 5º que tornam fundamentais os objetivos da educação ambiental, conforme insere o inciso V que:

O estímulo à cooperação entre as diversas regiões do País, em níveis micro e macrorregionais, com vistas à construção de uma sociedade ambientalmente equilibrada, fundada nos princípios da liberdade, igualdade, solidariedade, democracia, justiça social, responsabilidade e sustentabilidade (LEI N.9.795 ART.5º, INCISO V, BRASIL, 1999).

Na Cartilha da 5ª Conferencia Nacional das Cidades, (Brasil, 2013)–que discute a Apresentação das Prioridades do Ministério das Cidades para a Política de Desenvolvimento há ênfase para um fato inovador nas políticas urbanas que é de considerar a cidadania e o direito à cidade através da integração no então recorte setorial da habitação como o saneamento, os transportes (mobilidade) e trânsito.

### **3.3 Conjuntos Habitacionais**

Berny (2006 p.32), em sua Dissertação de Mestrado salienta que, diferentemente do tipo de construção que há na COHAB de São Gabriel-RS, que são arquiteturas isoladas, outros conjuntos habitacionais possuem construções verticalizadas, isto é, são edifícios. O marco inicial, segundo Bonduki, (2004), foi o Decreto nº 1.749/1937 sancionado pelo então presidente da República Getúlio Vargas que aprovou o novo regulamento para a aquisição de prédios destinados a moradia dos associados e a sede dos institutos e caixas de aposentadoria e pensões. Assim, os Institutos ficam autorizados a criar carteiras prediais, definindo-se as operações a serem efetuadas de cada instituição no setor habitacional e destinar até metade de suas reservas para o financiamento de construções. O Decreto estabelecia, sobretudo, condições de financiamentos habitacionais e propensão de ampliar a demanda, através da redução de taxas de juros de 8% para 6%; ampliação dos prazos de 10 para até 25 anos; elevação do limite de financiamento e a autorização para a concessão do benefício para associados que já possuíssem casa própria.

Para Reis e Lay (2010, p.108) a qualidade das soluções arquitetônicas envolvendo os aspectos estéticos e funcionais do projeto da habitação social determina a eficiência com que o projeto responde às necessidades de seus usuários. Os resultados indicam que a aparência externa das edificações e dos espaços abertos do conjunto é um aspecto importante para a satisfação dos moradores com o conjunto habitacional. A aparência percebida do conjunto habitacional é fortemente afetada pelo tipo de apropriação dos espaços abertos, onde atitudes negativas em relação ao conjunto habitacional estariam motivando manifestações comportamentais também negativas, tais como mau uso e

negligência na manutenção dos espaços coletivos, abertos ou edificados (LAY, 1995).

Os projetos de construção habitacional são para melhorar a qualidade de vida e politicamente os resultados obtidos de uma Avaliação Pós-Ocupação (APO) deveria ter livre acesso às informações a qualquer cidadão, visto que o problema é que muitas vezes não há interesse por um determinado grupo em fazer valer a avaliação e/ou ainda em divulgar os seus resultados, pois é difícil o fato de ser julgado e escutar críticas ao seu trabalho, pois a APO além de envolver os usuários possui outros agentes participantes conclui Berny (2006).

Mais ainda, o que não se pode deixar de mencionar com referência a demanda e oferta de construções de habitação de interesse social, o fator localização, que envolve uma maior complexidade. Por um lado, como já foram enunciados, os terrenos disponíveis para o mercado seriam aqueles que gozassem de acessibilidade mínima para os centros geradores de emprego, e que, contassem ainda com um conjunto de infraestruturas, equipamentos e serviços que garantissem um determinado padrão de qualidade de vida. A escassez ou a abundância relativa desses itens— transportes, saneamento ambiental, equipamentos de educação, saúde e lazer, entre outros – definirá então um mapa básico de preços de terrenos na cidade ao qual se sobrepõe, então, outra dimensão, que reflete o que se poderia chamar de “divisão social e simbólica do espaço” e que consiste na valorização diferenciada que é atribuída a diferentes lugares na cidade em razão de características, como a proximidade a certas amenidades, qualidade da paisagem, acesso a determinadas atividades valorizadas socialmente ou, ainda, a possibilidade da auto-segregação em relação a categorias sociais consideradas inferiores na hierarquia social (BRASIL, 2008, p.16).

A Lei 13.305, que se refere aos benefícios dos mutuários da Extinta COHAB sancionada no dia 03 de dezembro de 2009, autorizava o Poder Executivo, através da Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano, a negociar, com incentivos, todos os imóveis incorporados ao Estado com a extinção da Companhia de Habitação (COHAB/RS).

Frente a estes pressupostos os mutuários, sendo em quantidade próximo de 45 mil pessoas, após um longo período de tramites na justiça desde a extinção em 29 de abril de 2009, da Companhia de Habitação do Rio Grande do Sul (COHAB/RS) puderam enfim, regularizar seus imóveis nos Ofícios de Registros de

Imóveis do Estado. A realização da reunião neste sentido foi no dia 29 de abril de 2010, em Porto Alegre, na Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano. Tornando os beneficiários em mutuários, pois tiveram suas propriedades regularizadas com escritura e registro dos imóveis. E logo após, junto ao Poder Judiciário, normatizaram essa regularização (DPE/RS, 2010).

É na habitação, no modelo de moradia e na sua localização que se demonstra a divisão social da população urbana, a partir do espaço físico urbano ocupado, de seus serviços, de seu valor comercial de mercado, e a partir destes que se organizam e se instituem os padrões habitacionais, estabelecendo quem nele se insere e quem dele é expulso (DUARTE, 2011 p.12).

### **3.4 Habitação de Interesse Social - Conceituação**

A Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, no capítulo I do artigo 1º dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, além de instituir o Conselho Gestor do FNHIS para articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

A Caixa Economia Federal (Brasil, 2015) conceitua o Programa Habitação de Interesse Social, por meio da Ação Apoio do Poder Público para Construção Habitacional para Famílias de Baixa Renda que objetiva viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar mensal de até três salários mínimos em localidades urbanas e rurais.

Os requisitos básicos que caracterizam a Habitação de Interesse Social, primeiramente financiada pelo poder público, podendo a sua produção ser assumida por empresas, são destinados para as faixas de baixa renda por serem objeto de ações inclusivas, notadamente as faixas até três salários mínimos, embora o interesse social da habitação se manifeste com o objetivo de inclusão das populações de menor renda, pode também manifestar-se em relação a outros aspectos, como situações de risco, preservação ambiental ou cultural. A habitação de interesse social e suas variáveis, portanto, interage com uma série de fatores

sociais, econômicos e ambientais, e é garantida constitucionalmente como direito e condição de cidadania (LARCHER, 2005).

### **3.4.1 Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)**

O Decreto nº 49.322/2012 e a Lei Estadual nº 13.841/2011 adequaram a participação do Rio Grande do Sul no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) ficando o estado autorizado a desenvolver as ações necessárias à complementação da construção de unidades habitacionais por meio do Termo de Acordo e Compromisso com o município/proponente ou com cooperativa e instituição financeira credenciada.

Também ficou definido que através de convênio com municípios ou cooperativas haveria à complementação dos recursos para a construção de unidades habitacionais com limite no valor máximo de R\$ 5.000,00, por beneficiário, destinado à população de baixa renda no âmbito do PMCMV, programa este que substitui a extinta COHAB/RS (IPEA, 2013).

A Cartilha da 5ª Conferência Nacional das Cidades (Brasil, 2013, p.15) cita que o SNH disponibiliza o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - que promove a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais urbanas e rurais, além da requalificação de imóveis urbanos e da reforma de imóveis rurais. O objetivo principal do programa é criar um ambiente econômico confiável que estimule o desenvolvimento do mercado formal de habitação com subsídios governamentais para as famílias de baixa renda e de classe média priorizando ainda, o atendimento de mulheres chefes de família, moradores de áreas de risco e pessoas com deficiência.

As Leis Estaduais relativas às políticas de habitação de interesse social são fundamentais para o desenvolvimento urbano. Neste sentido o Departamento de Desenvolvimento Urbano da SEHADUR se prontifica como um espaço de articulação importante na proposição e execução de políticas integradas, capazes de contribuir com a sustentabilidade que exijam intervenções intermunicipais e apoio aos municípios para a implantação de seus programas habitacionais e das suas políticas de subsídios (RIO GRANDE DO SUL, 2011).

A Constituição da República Federativa do Brasil, 2008, no seu artigo 1º dispõem como Princípios Fundamentais formado pela união indissolúvel dos Estados, Municípios e do Distrito Federal, a criação do Estado democrático de direito e tem como fundamentos: a cidadania; a dignidade da pessoa humana; e assegurando no Artigo 3º a constituição dos objetivos fundamentais que é o de construir uma sociedade livre, justa e solidária de forma a garantir o desenvolvimento nacional; desde que se comprometa em erradicar a pobreza e a marginalização por meio da redução das desigualdades sociais e regionais; para promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.

A Agenda da ONU/Brasil postula e enseja a erradicação da pobreza voltada a apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais e engaja reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento para que se consiga até 2020, aumentar substancialmente o número de cidades e assentamentos humanos adotando e implementando políticas e planos integrados para a inclusão, a eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas, a resiliência a desastres, ainda, desenvolver e implementar a Redução do Risco de Desastres 2015-2030.

Para Oliveira et al (2010, p.11) a ausência da característica socioambiental provavelmente, em curto prazo, estabelecerá condições para que tenhamos espaços iguais ou até mesmo inferiores aos de origem dos conjuntos já edificados. Pois o conviver sem conflito com o meio ambiente e o investimento em habitação construindo bairros, e não apenas conjuntos, exigem planejamento e projeto para que o espaço construído seja assimilado pelo tecido urbano, qualificando-o ou revitalizando-o.

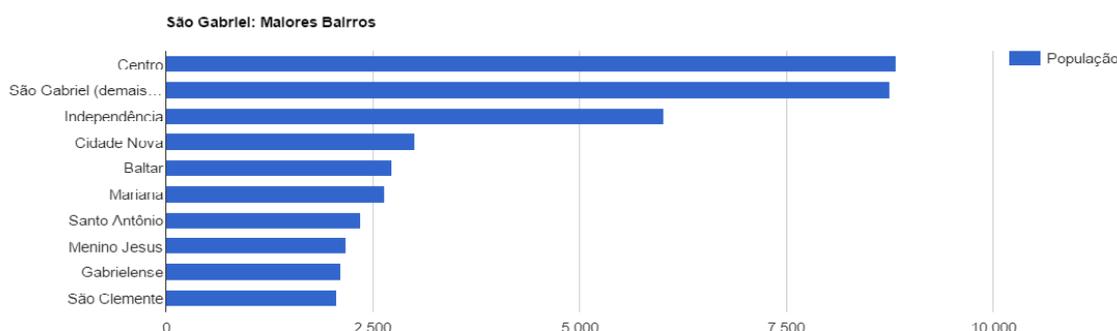
## 4 METODOLOGIA

O município de São Gabriel possui uma estimativa da população em 62.785 para o ano de 2015, apresenta uma área de 5.023,85 km<sup>2</sup> e com uma densidade demográfica em torno de 12,03 habitantes por km<sup>2</sup> (IBGE, 2014). O Bairro Menino Jesus, popularmente conhecido como Bairro COHAB, local realizado o questionário que continham 30 perguntas no total, relacionadas às condições da habitação, número de integrantes familiar, entre outras, apresentando 170 respondentes residentes do Bairro no Período de 1º de agosto a 15 de outubro de 2015. Conforme o contingente de respondentes por questão os cálculos foram efetuados através da Regra de Três para encontrar a resposta em porcentagem relativa dos resultados. E/ou dependendo da pergunta realizada a resposta denotada era a absoluta com o contingente de respostas por questão, sendo administrado o número real da quantidade de pessoas por questão respondida.

Dentre os bairros mais populosos da cidade de São Gabriel, RS, destacam-se o Centro, Independência e Cidade Nova, conforme Figura 02.

Figura 2 – Bairros mais populosos do Município de São Gabriel:

### Maiores bairros São Gabriel, RS



Fonte: Brasil Sabido - <http://www.brasilsabido.com.br/populacao/sao-gabriel-rs-385.html>

O Bairro Menino Jesus, construído pela extinta COHAB - RS, situa-se na Região Norte do Município e encontra-se em 8º lugar em termos habitacionais apresentando 2.176 habitantes (Figura 02 e 03).

Figura 3 – Situação do Bairro Menino Jesus, São Gabriel,RS:



Fonte: IBGE - COHAB – Bairro Menino Jesus (2015).

O detalhamento em relação às ruas do Bairro são os apresentados em Anexo 02.

Os planos de desenvolvimento econômico do Município são respaldados na Lei Orgânica do Município desde 04 de abril de 1990, reformada pela Emenda à Lei Orgânica nº 1, de 20 de outubro de 2003 em seus Artigos 94 e 95, em que inferem sobre as diretrizes do Município tendo como objetivo a promoção da melhoria da qualidade de vida da população, distribuição equitativa da riqueza produzida, estímulo do homem do campo e o desenvolvimento social e econômico sustentável, devendo assim o município atender, primeiramente, as necessidades básicas da população em compatibilidade com o plano de desenvolvimento econômico.

Soma-se a necessidade de Plano Diretor dada à população que ultrapassa os 25mil habitantes, mencionado no Estatuto da Cidade como condicionante a elaboração do mesmo (BRASIL, 2001).

A tabela 01 – contempla os indicadores habitacionais no período 1991-2010.

	1991	2000	2010
% da população em domicílios com água encanada	76,54	90,32	96,93
% da população em domicílios com energia elétrica	89,13	95,77	98,39
% da população em domicílios com coleta de lixo. *Somente para população urbana.	82,88	97,71	99,35

Fonte: PNUD, Ipea e FJP

Fonte: PNUD, (2013). Tabela 01- Indicadores habitacionais no período 1991-2010. São Gabriel, RS.

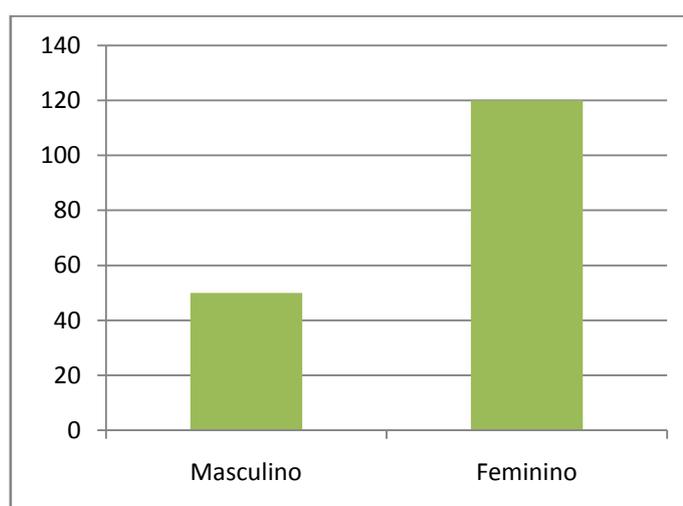
Dos elementos da Tabela concluí-se que da década de 90 à 2010 houve considerável provisão de saneamento a população de São Gabriel, RS.

## 5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Construído pelo projeto da COHAB/RS extinta conforme Lei nº 13.305, de 02 de dezembro de 2009 (atualizada até a Lei n.º 14.392, de 30 de dezembro de 2013), o conjunto Habitacional do Bairro Menino Jesus, recebeu na década de 80 223 casas foi construída sobre um antigo lixão, razoavelmente distante e à margem da cidade, mais conhecido popularmente por “Sibéria”, nominado desta forma por ser depósito de dejetos produzidos e descartados pela população. Com o tempo foi desativado e soterrado e doado para a construção das habitações de interesse social agregando-se à cidade com provisões de transportes, energia elétrica, água encanada, saneamento básico e em algumas, ruas contendo calçamentos de pedras.

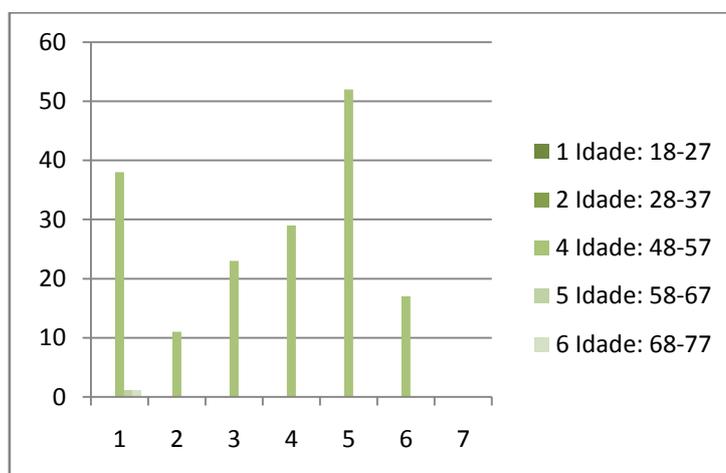
Em São Gabriel existem 4 loteamentos habitacionais de interesse social, sendo 3 projetados pela Prefeitura Municipal e o construído pelo Estado- COHAB, objeto de estudo o qual avaliado por uma amostra da população, predominantemente feminina (Figura 04) e na faixa etária entre 40 e 50 anos (Figura 05).

Figura 4 – Identificação dos respondentes por gênero – Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

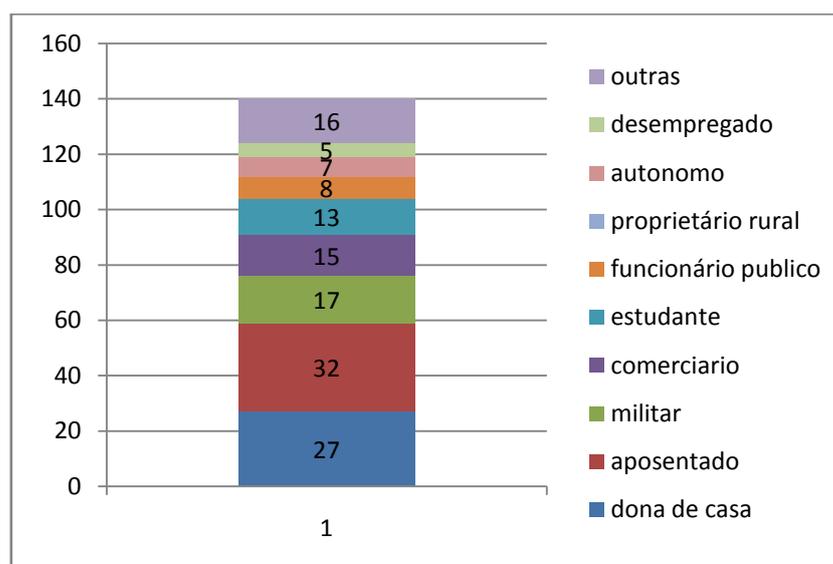
Figura 05 - Identificação dos respondentes por idade-Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS.



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Quanto à ocupação o predomínio é de aposentados, seguido por donas de casas e militares (Figura 06). O grande número de mulheres entrevistadas se relaciona a presença de donas-de-casa no local.

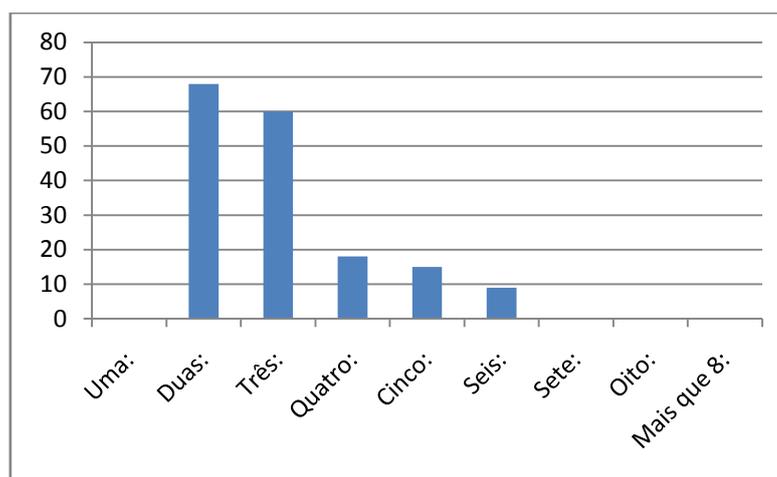
Figura 06 - Identificação das profissões dos respondentes do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

O número de residentes por habitação variou de duas a três pessoas, conforme Figura 07, observando-se um número menor de habitações com cinco a seis pessoas.

Figura 07 - Número de habitantes/unidade doméstica no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:

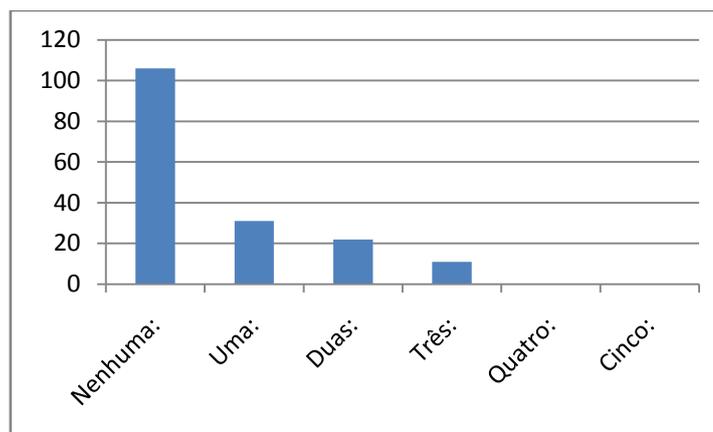


Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Considerando que a família é um dos princípios eixos da sociedade considerado pelo grupo de pessoas ligadas por laços de parentesco que vivem numa unidade doméstica, o Censo 2010 (IBGE, 2010) apontou três tipos de unidades, como a unipessoal (composta de uma pessoa somente), de duas pessoas ou mais com parentesco ou de duas ou mais pessoas sem parentesco entre elas. Os dados nacionais apontam para uma maioria de Unidades Domésticas (87,2%) formadas por duas pessoas ou mais com laços de parentesco, com uma média de 3,3 moradores/lar. Com renda salarial familiar em média de 2,5 salários. O dado encontrado no estudo vem de encontro a estes resultados, onde foram encontradas de duas a três pessoas por unidade doméstica.

Um fato relevante é o número de famílias sem filhos, contabilizando-se no máximo três crianças por domicílio (Figura 08).

Figura 08 - Número de crianças/domicílio no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:

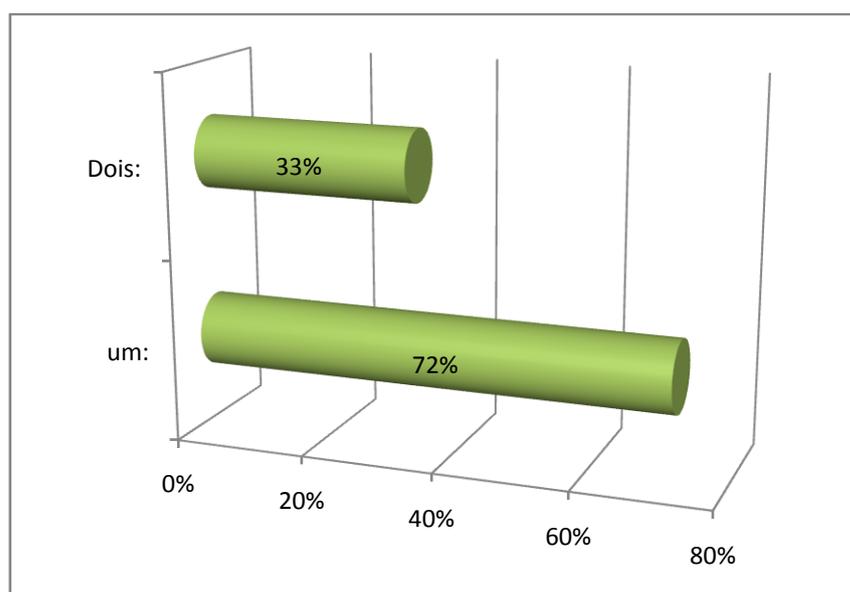


Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Também conforme IBGE (2010), número de filhos por mulher caiu 26% nos últimos 14 anos no Brasil, passando de 2,39 filhos por mulher para 1,77, entre 2000 e 2013. Junto à queda na taxa de fecundidade, aumentou o percentual de mulheres sem filhos no país, evento que é maior entre as de pele branca, das regiões Sul e Sudeste e mais escolarizadas.

Quanto ao número de idosos, entendido como os maiores de 60 anos, o dados revelaram a predominância de apenas um na residência (Figura 09), embora estes dados sejam contraditórios com a situação atual onde a prevalência de idosos ocorre em cidades de médio e pequeno porte.

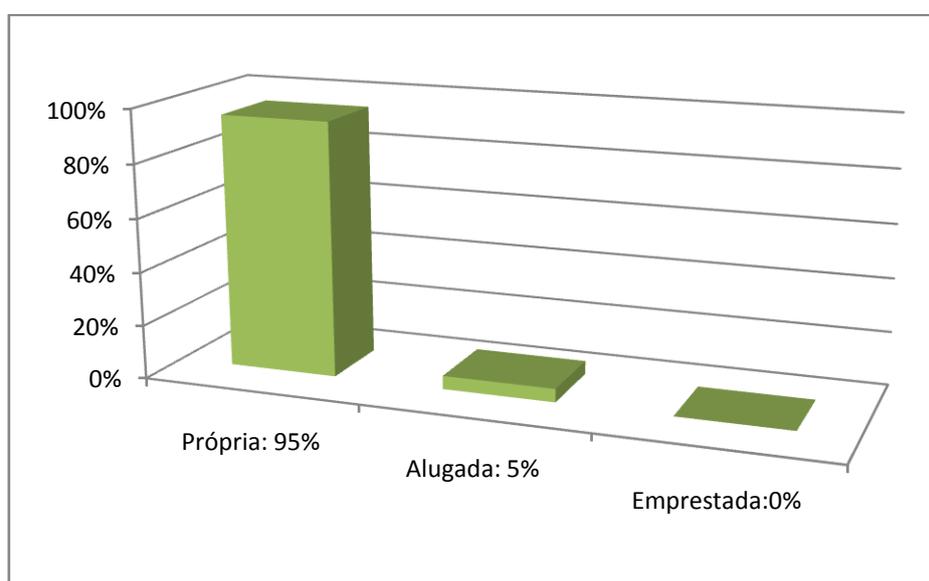
Figura 09 - Número de idosos/domicílio no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Em relação à situação das moradias 85% são proprietários há mais de 30 anos das casas da COHAB de São Gabriel - RS (Figura 10), a quase totalidade é própria, com percentuais baixos de aluguel (5%). A residência própria se constitui numa conquista dos cidadãos, principalmente, nos dias atuais de instabilidade econômica e social.

Figura 10 - Situação dos domicílios quanto à posse no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

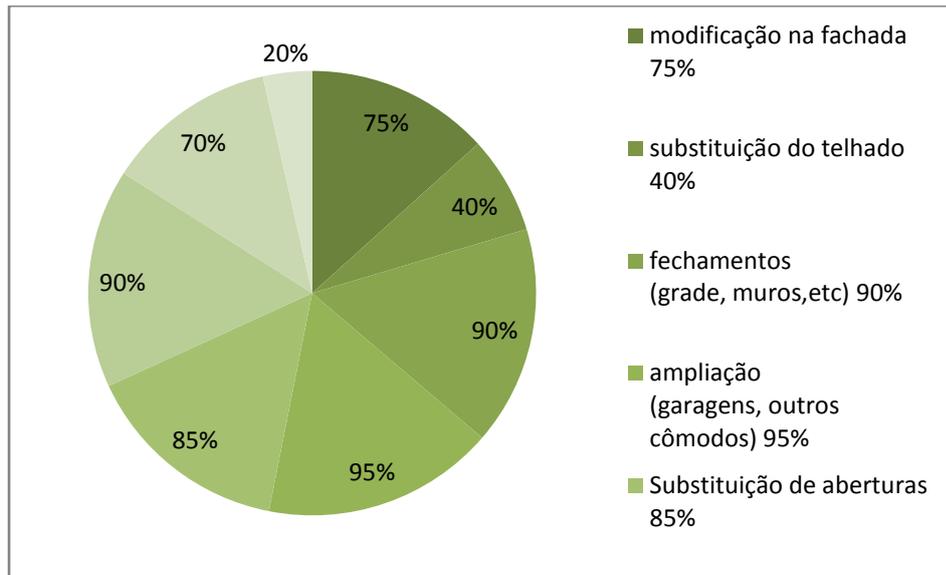
Um fato comum são alterações realizadas nas residências ao longo do tempo. Isto se deve a fatores diversos incluindo a necessidade de ampliação, modificações de fachadas, substituições de materiais, dentre outros.

Nas residências avaliadas as alterações mais comuns se devem a fechamentos, substituição de aberturas, modificações na fachada e substituição dos telhados (figura 11).

Os fechamentos, geralmente, se devem a insegurança gerada na atualidade fazendo com que os proprietários utilizem cercamentos, muros e outras modalidades na esperança de um convívio sem medos e fobias. As aberturas, principalmente quando confeccionados por madeira se não receberem manutenção periódica ao longo do tempo devem ser substituídas pelo término de sua vida útil.

As fachadas muitas vezes são alteradas por modismo e introdução de novos materiais de revestimento, enquanto os telhados estão sujeitos às ações climáticas como o vento e as chuvas mais intensas.

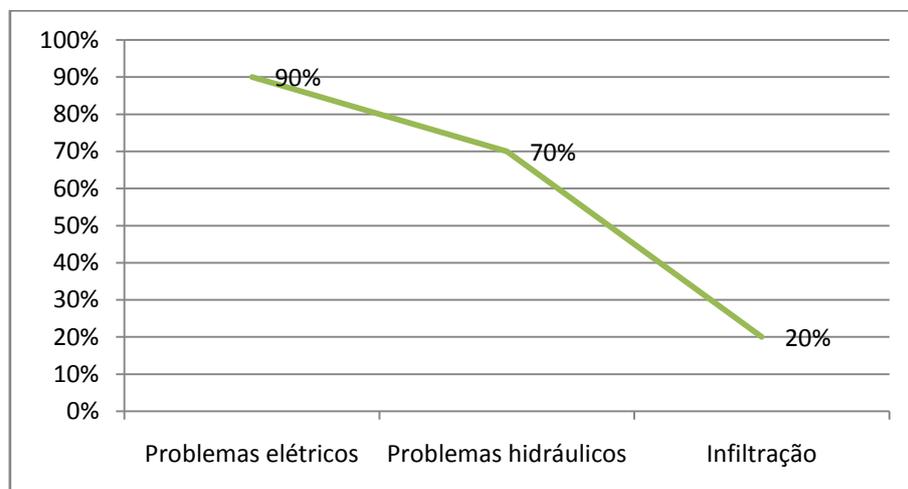
Figura 11 - Alterações promovidas nos domicílios no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Quanto aos principais problemas internos verificou-se a prevalência de danos elétricos, seguido por hidráulicos e por problemas de infiltração.

Figura 12 - Problemas construtivos apresentados nas residências no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

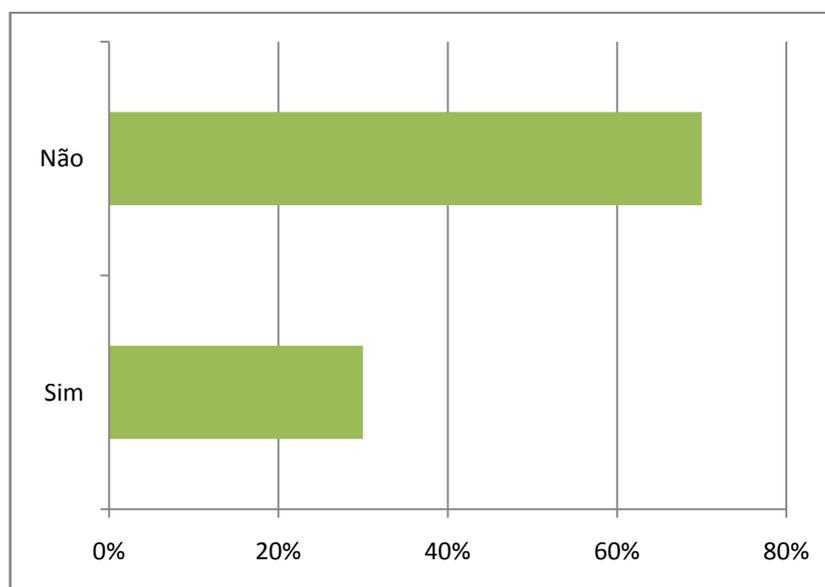
As infiltrações ocorrem quando um determinado material deixou de isolar devidamente a água. Em alguns casos determinadas infiltrações não se deve a defeitos de construção sim à ineficácia dos materiais.

Uma infiltração tem características, como ao ser tocado sente-se a superfície molhada ou úmida, pela fragilidade dos materiais, cor escura da parede e pela possibilidade de presença de bolores ou fungos.

Quanto à presença de patologias construtivas não foram observadas trincas na maioria das residências (70%) conforme Figura 13. Este fato realmente chama atenção, pois este é uma das patologias mais freqüente em construções populares.

A problemática da habitação está relacionada à consideração dos seguintes parâmetros: quantidade, qualidade, custo e durabilidade. A quantidade diz respeito ao déficit habitacional, a qualidade abrange outros conceitos como desempenho e construtibilidade, além de estar diretamente relacionado com custo e durabilidade (LIMA, 2005, p.12).

Figura 13 - Presença de patologias construtivas nos domicílios no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



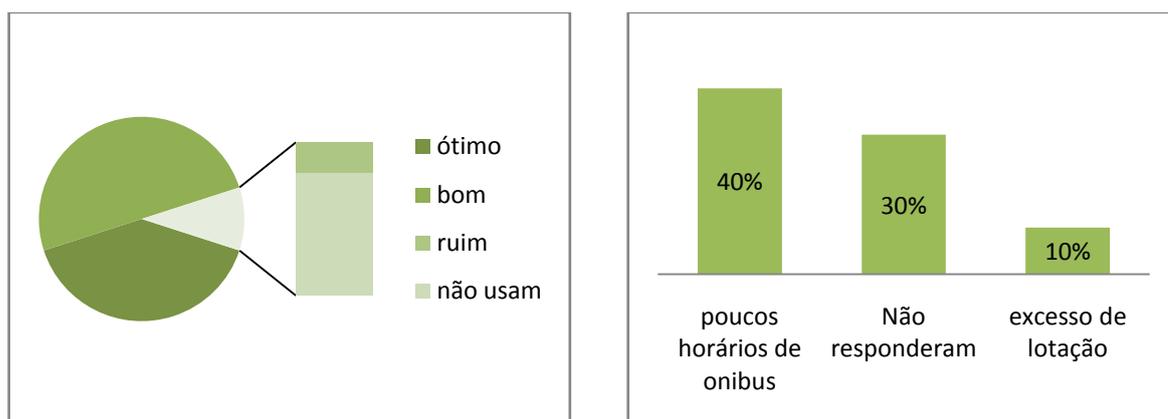
Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

As trincas são aberturas maiores que indicam que o objeto está partido. O que pode diminuir a segurança dos componentes da estrutura de um edifício. Por dentro dela pode estar acontecendo vários fenômenos tais como, a passagem da

água e vento, ou ainda a acomodação do solo devido o conjunto habitacional em estudo ter sido construído em cima de um antigo lixão. Para evitar acidentes futuros, a estrutura tem que ser avaliada assim que as trincas começarem a se manifestar. A ausência desta patologia demonstra a solidez das obras realizadas no Bairro Menino Jesus, pois caso houvesse manifestações nocivas desta natureza poderiam causar uma deformação excessiva da estrutura e fazer com que a base da edificação ceda, geralmente como resultado de um choque, sobrecarga ou movimentação da laje e viga.

A respeito do transporte público, um das alternativas mais sustentáveis de mobilidade urbana a maioria considera de boa qualidade (Figura 14 A), embora apontem o reduzido horário como um aspecto negativo (Figura 14 B).

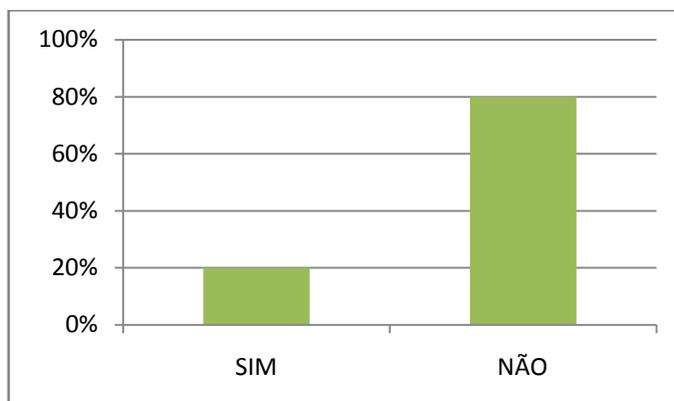
Figuras 14 A e 14 B - Percepção da qualidade do transporte coletivo pelos moradores do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

A realidade brasileira aponta para um quadro de falta de políticas públicas, principalmente, municipais que condizem em índices baixos de qualidade de vida. Os entrevistados refletiram esta situação ao se pronunciarem descontentes com pouco investimento publico (Figura 15).

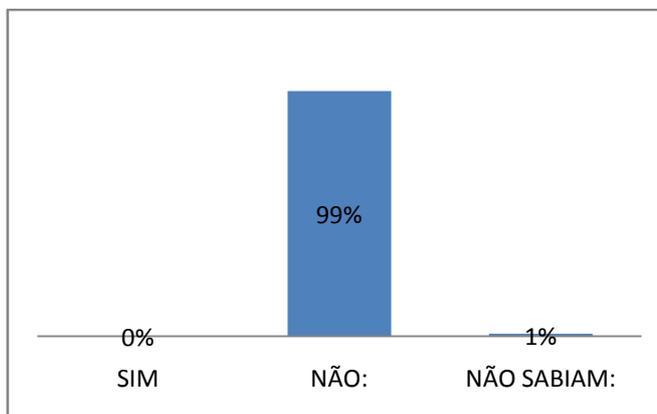
Figura 15 - Percepção dos moradores relativos aos investimentos do Poder Público Municipal no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Aliado aos valores altos de IPTU (Imposto Territorial Urbano) que não condizem com os investimentos realizados no local (Figura 16).

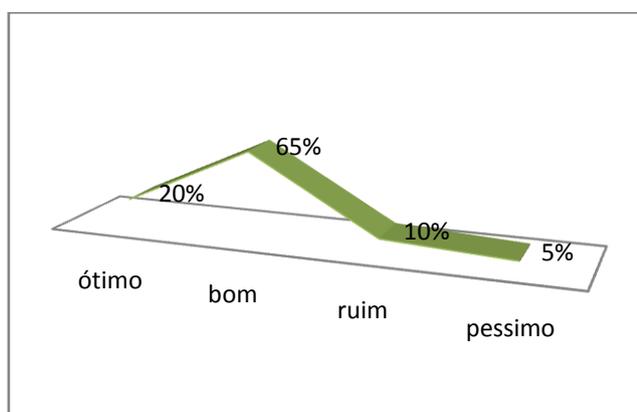
Figura 16 - Percepção dos moradores relativos aos investimentos com IPTU no Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

Em relação ao Programa Minha casa Minha Vida os moradores consideram bom, certamente baseado, no fato de que suas casas também foram adquiridas através do incentivo governamental (Figura 17).

Figura 17 - Percepção dos moradores relativos ao programa Minha Casa Minha Vida-Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:

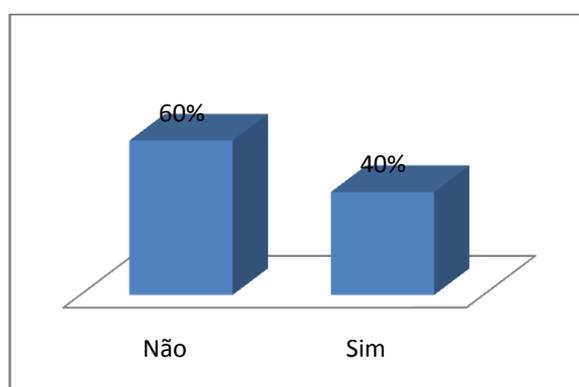


Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

O Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – é um programa do Governo Federal, lançado no ano de 2009, gerido pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pelo Banco da Caixa Econômica Federal (CEF), que consiste em aquisição de terreno e construção ou requalificação de imóveis contratados como empreendimentos habitacionais em regime de condomínio, ou loteamento constituídos de apartamentos, ou casas que depois de concluídos são alienados às famílias (BRASIL, 2009).

A respeito de práticas sustentáveis constatou-se uma situação de pouca receptividade ao assunto uma vez que a maioria não demonstrou cuidados com a economia de água e luz, bem como a separação do lixo, sendo que deste último a coleta tem sido efetuada três vezes na semana e recentemente instituído a coleta do lixo seco uma vez na semana (Figura 18).

Figura 18 - Posição dos moradores em relação a práticas sustentáveis. Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:



Fonte: Adaptado pelo Autor (2015).

O desenvolvimento econômico do Brasil está diretamente ligado à solução dos seus principais problemas social, dentre os quais se destaca o déficit habitacional, pois a moradia é vista como condição para a promoção das liberdades dos indivíduos e, conseqüentemente, para o desenvolvimento do país.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

À guisa de conclusão cabe-nos retomar a colocação inicial da presente abordagem ou seja denotar a realidade da construção de interesse social no município de São Gabriel, com ênfase ao Bairro Menino Jesus onde se situa um Conjunto Habitacional COHAB/RS.

Considerar uma cidade ou um conjunto habitacional implica considerar problemas que são inerentes à sua concepção, seus habitantes e ao próprio ambiente.

A habitação é um dos três pilares mais importantes da nossa existência, pois deve representar o abrigo seguro, inserindo-se de modo harmônico no espaço contextual, na vizinhança, permitindo o acesso aos locais de exercício de funções básicas não só à sobrevivência, mas também à evolução.

Uma habitação sustentável traz uma série de benefícios, como a minimização do uso de recursos naturais e da geração de poluição, o desenvolvimento da economia local e a formalidade nas relações de trabalho, além do aumento da eficiência no uso de recursos financeiros na construção e valorização do imóvel pelo mercado. Porém, esta não é uma realidade na nossa sociedade por falta de políticas públicas e interesse dos governantes.

As unidades habitacionais de interesse social devem representar o abrigo seguro, inserindo-se de modo harmônico no espaço contextual, na vizinhança, permitindo o acesso aos locais de exercício de funções básicas.

A falta de moradia digna, infelizmente, enseja a ocupação de áreas públicas, particulares e de risco; a falta de trabalho leva à informalidade e até mesmo à marginalidade; a ausência de opções de lazer não incentiva nem garante a cidadania.

A produção habitacional oficial no Brasil tem sido pautada pela descontinuidade de programas e ações em nível nacional, configurando a ausência de política de habitação, e pela desarticulação entre as ações da União, estados e municípios.

Há a necessidade de mudanças no modelo de intervenção do poder público no setor de habitação de forma especial a atender a população de menor poder aquisitivo, ou de vulnerabilidade social.

O Conjunto Bairro Menino Jesus, único empreendimento estadual na cidade de São Gabriel, apresentou uma aceitação por parte dos atores sociais entrevistados, a exceção das políticas públicas desenvolvidas pelos nossos políticos. A falta de consciência ambiental também demonstra uma preocupação, pois a população não tem conhecimento dos problemas relacionados ao solo, ar, água e resíduos resultando em um ambiente desarmônico e com poucos atributos.

Entende que a qualidade de vida dos usuários está determinada pelos padrões de ocupação dados pelas políticas públicas através da excelência urbanística que advém das propostas que atendam a necessidade das populações das classes populares.

## 7 REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

AGUIAR, C. R. G. Operação Urbana Consorciada **Revista Direito Mackenzie** v. 5, n.2. p.93-105, 2012. <http://editorarevistas.mackenzie.br/index.php/rmd/article/download/5075/3870>. Acesso em 24/10/2015.

ALONSO, J. A. **Gênese e Institucionalização da Região Metropolitana de Porto Alegre**. Secretaria do Planejamento e Gestão Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser. Porto Alegre. 2008. <http://cdn.fee.tche.br/tds/029.pdf>. Acesso em 11/11/2015.

BANCO DA CAIXA FEDERAL. **Conceituação de HIS**. [http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programas\\_de\\_repasse\\_do\\_OGU/habitacao\\_interesse\\_social.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_de_repasse_do_OGU/habitacao_interesse_social.asp) acesso em 11/10/2015. Acesso em: 29/09/2015.

BERNY C. M. **Avaliação De Habitação De Interesse Social Na Cidade De São Gabriel RS**. 2006. 32 fl. Dissertação de Pós-Graduação em Engenharia Civil. Universidade Federal De Santa Maria. 2006.

BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social no Brasil: Análise Social**, Vol. XXIX (127), (3.º), 1994, 711-732 p. <http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf> Acesso em: 10/10/2015.

BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social no Brasil**. In: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 3ª edição. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.

BONDUKI, N. G. **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula**; p. 70-104. 2011. [http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf). Acesso em: 10/10/2015.

BRASIL. **Fundo de Desenvolvimento Social – FDS**. (Cartilha Do Programa MCMV, 2009).

BRASIL. HIS. Habitação de Interesse Social. **Conceituação de HIS**. [http://www1.caixa.gov.br/gov/gov\\_social/municipal/programas\\_de\\_repasse\\_do\\_OGU/habitacao\\_interesse\\_social.asp](http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_de_repasse_do_OGU/habitacao_interesse_social.asp). Acesso em 11/10/2015.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Cartilha da 5ª Conferência Nacional das Cidades** Ministério das Cidades de 20 a 24 de novembro de 2013 – p.15. 2013.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Política habitacional e a integração de assentamentos precários**: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos. 2ª reimpressão, Ministério das Cidades, Brasília. 2008.

BRASIL PNUD. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. **Tabelas**. [http://www.pnud.org.br/IDH/Default.aspx?indiceAccordion=1&li=li\\_AtlasMunicipioshttp://www.atlasbrasil.org.br/2013/](http://www.pnud.org.br/IDH/Default.aspx?indiceAccordion=1&li=li_AtlasMunicipioshttp://www.atlasbrasil.org.br/2013/). Acesso em: 06/10/2015.

\_\_\_\_\_. CF.88. Constituição Da República Federativa Do Brasil. **Centro de Documentação e Informação**. Coordenação de Biblioteca. Edições câmara. 35ª Edição. 2012. Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados. Brasília. <HTTP://bd.camara.gov.br>. Acesso em 22/11/2014.

\_\_\_\_\_. LEI nº 9.795, de 27 de abril de 1999. **Política Nacional de Educação Ambiental**. [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19795.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19795.htm). Acesso em 15/10/2015.

\_\_\_\_\_. LEI nº 9.985, de 18 de julho de 2000. **Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC**. [www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=322](http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=322) e [www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L9985.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9985.htm). Acesso em 11/10/2015.

\_\_\_\_\_. LEI nº 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto das cidades, Plano Diretor Municipal**. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm). Acesso em: 17/10/2015.

\_\_\_\_\_. LEI nº 11.124, De 16 De Junho De 2005. [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2004-2006/2005/lei/l11124.html](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.html)- Acesso em 15/9/15 <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2005/lei-11124-16-junho-2005-537348-norma-pl.html> Acesso em 27/09/2015.

Brasil Sabido. © 2014. **Gráficos. População de São Gabriel**. <http://www.brasilsabido.com.br/populacao/sao-gabriel-rs-385.html>. Acesso em 03/10/2015.

CALEIRO, J. P. O fim da bolha imobiliária em uma imagem. **Revista Exame**. <http://exame.abril.com.br/economia/noticias/os-precos-de-casas-em-13-paises-por-18-anos-em-uma-imagem>. Acesso 03/10/2015.

CAMPUS, A. **Desenvolvimento de um Projeto de Habitação de Interesse Social segundo a Coordenação Modular e os Princípios do Eco-design**. Centro de Tecnologia e Urbanismo. Programa de Mestrado em Engenharia de Edificações e Saneamento. Universidade Estadual de Londrina. 2009. [www.bibliotecadigital.uel.br/document/?code=vtls000153012](http://www.bibliotecadigital.uel.br/document/?code=vtls000153012) e [www.uel.br/pos/enges/portal/pages/arquivos/dissertacao/48.pdf](http://www.uel.br/pos/enges/portal/pages/arquivos/dissertacao/48.pdf). Acesso em: 11/10/2015.

CARNEIRO, A. F. T. **Georreferenciamento de imóveis urbanos**. Universidade Federal de Pernambuco (UFPE). Por MundoGeo. <http://mundogeo.com/blog/2000/01/01/georreferenciamento-de-imoveis-urbanos/>. Acesso em: 12/10/2015.

CUNHA, E. M. P.; CESARE C. M. de; **PNCC**. Programa Nacional de Capacitação das Cidades Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana. Seminários Nacionais. Ministério das Cidades, Brasília. 2007.

DUARTE, M. P. L. Estado E Habitação Popular Oldeário Da Casa Própria Na Era Vargas. **Diversidades e (Des)Igualdades**. In: XI Congresso Luso Afro Brasileiro de Ciências Sociais. (FAAC-CESAP). Universidade Federal da Bahia (UFBA). 2011. **Anais...** [http://www.xiconlab.eventos.dype.com.br/resources/anais/3/1306457656\\_ARQUIVO\\_EstadoeHabitacaoPopular.OldeariodaCasaProprianaEraVargas.pdf](http://www.xiconlab.eventos.dype.com.br/resources/anais/3/1306457656_ARQUIVO_EstadoeHabitacaoPopular.OldeariodaCasaProprianaEraVargas.pdf). Acesso em 10/09/2015.

DUDH. **Declaração Universal dos Direitos Humanos** [http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR\\_Translations/por.pdf](http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/por.pdf). Acesso em: 11/10/2015.

FILHO. A. T. **Habitação Popular No Brasil: análise do modelo operacional de financiamentos pelas agencias oficiais**. 115fl. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo UnB/FAU. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo). Universidade de Brasília; Brasília. Distrito Federal. 2006.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. © 2014. **Cidades**. <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=4318309>. Acesso em 03/10/2015.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. © 2014. **Mapas. COHAB. Bairro Menino Jesus. Região Norte da cidade de São Gabriel - RS.**

<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=4318309>. Acesso em 13/09/2015.

IDHM. Índice de Desenvolvimento Humano. **Tabelas e Gráficos do Município de São Gabriel – RS.** [http://www.pnud.org.br/IDH/Default.aspx?indiceAccordion=1&li=li\\_AtlasMunicipioshttp://www.atlasbrasil.org.br/2013/](http://www.pnud.org.br/IDH/Default.aspx?indiceAccordion=1&li=li_AtlasMunicipioshttp://www.atlasbrasil.org.br/2013/). Acesso em: 06/10/2015.

INPE. Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais. Diretor do INPE comenta medidas para conter impactos da crise, Plano Diretor e prioridade à gestão. **Informativo INPE**. n. 2. 03 de Setembro de 2015. <http://www.inpe.br/informativo/02/nota.01.php>. [www.inpe.br](http://www.inpe.br). Acesso em: 07/10/2015.

IPEA. © Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Análise Comparativa das Funções Públicas de Interesse Comum da Região Metropolitana de Porto Alegre.** Governança Metropolitana no Brasil. p. 30 e 31. Relatório de 2015.

IPEA. © Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Projeto: Governança Metropolitana No Brasil.** Relatório. Caracterização e Quadros de Análise Comparativa da Governança Metropolitana no Brasil. Arranjos Institucionais de Gestão Metropolitana p.13 - Plataforma IPEA de Pesquisa em Rede. 15 de março de 2013.

LARCHER, J. V. M. **A Habitação De Interesse Social: Conceito E Impactos** Diretrizes visando à melhoria de projetos e soluções construtivas na expansão de habitações de interesse social. A Relevância da Habitação e Suas Funções; p. 11. 2005. <http://www.ppgcc.ufpr.br/dissertacoes/3d0068.pdf>. Acesso em 11/10/2015.

LIMA, P. R. B. **Consideração do projeto no desempenho dos sistemas construtivos e qualidade da edificação** – Proposição de um modelo de banco de dados, Dissertação - UFMG. Belo Horizonte, 2005.

LIMA, Z. B. **A Questão da Habitação.** Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. Pp. 35-47. 2011. Disponível em: <http://www.uesb.br/eventos/ebg/anais/2b.pdf>. Acesso em: 11/10/2015.

MARICATO E, FERREIRA J. S. W. **Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?** Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras, p.03, Porto Alegre/São Paulo. 2002.

NOGUEIRA, J.M.; MEDEIROS, M.A.A. de; ARRUDA, F.S.T. de Valoração econômica do meio ambiente: ciência ou empiricismo? **Cadernos de Ciência & Tecnologia**, Brasília, v.17, n.2, p.81-115, maio/ago. 2000.

OLIVEIRA, E. L. de, GIVISIEZ, G. H. N., NETO, E. L. G. R. **Demanda futura por moradias no Brasil 2003-2023: uma abordagem demográfica**. Brasília: Ministério das Cidades. 144 p. 2009.  
[http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id\\_submenu/230/demanda\\_futura\\_por\\_moradias\\_u\\_ma\\_visao\\_demografica\\_rev\\_26\\_03\\_2010.pdf](http://www.sst.sc.gov.br/arquivos/id_submenu/230/demanda_futura_por_moradias_u_ma_visao_demografica_rev_26_03_2010.pdf). Acesso em 16/10/2015

ONU/BR. Organizações das Nações Unidas no Brasil. **Cidades e comunidades sustentáveis**. Organização de Desenvolvimento Sustentável. Agenda: Pós-2015. <http://nacoesunidas.org/pos2015/ods11/> - Acesso em: 04/10/2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL – RS. LEI Complementar Nº 002/08, De 02 De Junho De 2008. **Plano Diretor do Município. Prefeitura Municipal De São Gabriel – RS**. Palácio Plácido De Castro. Secretaria Mun. De Administração E Rec. Humanos <Http://Www.Saogabriel.Rs.Gov.Br/2013>. p. 2 - 3. Acesso Em: 03/09/2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL – RS. LEI Orgânica reformada pela Emenda à Lei Orgânica nº 1, de 20 de outubro de 2003. **Plano Diretor de São Gabriel – RS**. Índice Sistemático Da Lei Orgânica Do Município De São Gabriel/RS, De 4 De Abril De 1990. <http://www.saogabriel.rs.gov.br/2013/comunidade/planoDiretor.html>. Acesso em: 06/10/2015.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO GABRIEL – RS. **Mapa do Município de São Gabriel** Fonte: Prefeitura Municipal de São Gabriel. Plano de Saneamento. Direitos Autorais – Lei 9.610/98 – art. 7º, itens X e XI (art. 1), § Único. Cap.2 p.11 - l:\projetos\prefsaogabr\plano\_saneamento\volume\_final\plano\_saneam\_sao\_gabriel\_final\_v0.odt.

REIS, A.; LAY, M. **O projeto da habitação de interesse social e a sustentabilidade social**; p.108 Departamento de Arquitetura, Faculdade de Arquitetura Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre. RS. Brasil 2010. Disponível em: [http://www.sinduscon-rio.com.br/doc/proj\\_hab.pdf](http://www.sinduscon-rio.com.br/doc/proj_hab.pdf). Acesso em: 11/10/2015.

RETORE, R. T.; LANA, E. F. D.; QUESADA, P. T.; SOUZA, A. P. de; FERNANDES, D. B.; GONÇALVES, E P.; OLIVEIRA, J. S. de; ANTUNES J; DIDONÉ, K. R; ROSA

L. F. da; SILVA, P. I. M da; MELO R. E. de; VAGHETTI M. A. O. **Soluções sustentáveis para um protótipo de Casa Popular Eficiente.** In: X Salão de Iniciação Científica – PUCRS, Universidade Luterana do Brasil, ULBRA/Campus Santa Maria, RS. p.2175. 2009.

RIO GRANDE DO SUL. DPE/RS. Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul. **Mutuários da extinta Cohab próximos de regularizar seus imóveis.** Assessoria de Comunicação Social. Ano 2010. [imprensa@dpe.rs.gov.br](mailto:imprensa@dpe.rs.gov.br) - <http://dp-rs.jusbrasil.com.br/noticias/2308655/mutuarios-da-extinta-cohab-proximos-de-regularizar-seus-imoveis>. <http://www.sop.rs.gov.br/conteudo/1566/mutuarios-da-extinta-cohab-estao-proximos-de-regularizar-seus-imoveis>. Acesso em 18/10/2015.

RIO GRANDE DO SUL - LEI nº 13.305, de 03 de dezembro de 2009 <http://www.sop.rs.gov.br/conteudo/1371/lei-13.305---beneficios-aos-mutuarios-da-extinta-cohab> Acesso em: 11/10/2015.

SÃO PAULO (SP). **Sustentabilidade e inovação na habitação popular:** o desafio de propor modelos eficientes de moradia / Governo do Estado de São Paulo, p11. Secretaria de Estado de Habitação. São Paulo. 2010. Disponível em: [http://www.iabsp.org.br/sustentabilidade\\_inovacao\\_na\\_habitacao\\_popular.pdf](http://www.iabsp.org.br/sustentabilidade_inovacao_na_habitacao_popular.pdf). <http://docplayer.com.br/4151744-Sustainability-and-innovation-on-social-housing.html>. Acesso em: 16/10/2015.

SEHABS. Secretaria de Habitação e Saneamento do Rio Grande do Sul. **Saneamento e Desenvolvimento Urbano.** [http://www.sehabs.rs.gov.br/conteudo/422/?Desenvolvimento\\_Urbano](http://www.sehabs.rs.gov.br/conteudo/422/?Desenvolvimento_Urbano). <http://www.sop.rs.gov.br/lista/374/pehis> e [www.rs.gov.br](http://www.rs.gov.br). Acesso em 11/10/2015.

SIQUEIRA, M. D. A. P. S. Habitação popular: a materialização da casa própria no Brasil. **Revista Dimensões.** Universidade Federal do Espírito Santo. (UFES). Volume 21, p. 223. 2008. Disponível em: <http://www.periodicos.ufes.br/dimensoes/article/viewFile/2491/1987>. Acesso em 10/10/2015.

TASCHNER, Suzana Pasternak. Política Habitacional no Brasil: Retrospectivas e Perspectivas. Cadernos de Pesquisa do LAP. **Revista de Estudos sobre Urbanismo, Arquitetura e Preservação.** São Paulo: USP, setembro – outubro de 1997.

VILLA, S. B., SHIAKU, A. C., PRADO, A. K. M. S., **A Relevância Do Design Para A Obtenção Da Qualidade Em His.** Avaliação pós-ocupação funcional em Uberlândia. Desenhando O Futuro. In: 1º Congresso Nacional de Design Universidade Federal

de Uberlândia. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design (UFU/FAUeD); p.3. 2011.

ZERO HORA. CLICRBS. Com ritmo de reformas atual, abrigos para crianças só deixarão de ser insalubres em 2018. Disponível em: <http://zh.clicrbs.com.br/rs/noticias/noticia/2015/02/com-ritmo-de-reformas-atual-abrigos-para-criancas-so-deixarao-de-ser-insalubres-em-2018-4692474.html>

## 8 ANEXOS

## 8.1 Indicação de Habitações COHAB'S/RS conforme IBGE

SEÇÃO II - POPULAÇÃO G - HABITAÇÃO

277

## CAPÍTULO 24 - INDICADORES DE HABITAÇÃO

## 10 - Distribuição das unidades habitacionais construídas pelas COHAB'S, segundo as regiões sócio-econômicas - 1966-78

REGIÕES SÓCIO-ECONÔMICAS	UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS (%)						
	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972
<b>TOTAL (dados absolutos)</b>	<b>3 200</b>	<b>21 987</b>	<b>26 630</b>	<b>29 857</b>	<b>26 373</b>	<b>24 218</b>	<b>13 761</b>
Região I — Rio de Janeiro	—	20,4	4,2	10,7	4,5	23,1	18,5
Região II — São Paulo	—	12,4	9,0	19,7	22,8	10,0	8,4
Região III — Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul	—	22,1	19,7	9,3	9,6	11,5	14,9
Região IV — Minas Gerais e Espírito Santo	—	9,4	4,4	8,0	10,4	4,8	8,2
Região V — Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe e Bahia	28,2	27,8	36,2	30,3	31,8	44,4	47,8
Região VI — Distrito Federal	71,8	—	8,9	4,3	13,3	—	—
Região VII — Rondônia, Acre, Amazonas, Roraima, Pará, Amapá, Mato Grosso e Goiás (3)	—	7,9	17,6	17,7	7,6	6,2	2,2

REGIÕES SÓCIO-ECONÔMICAS	UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS (%)						
	1973	1974	1975	1976	1977	1978 (1)	Até 30-06-78 (2)
<b>TOTAL (dados absolutos)</b>	<b>34 177</b>	<b>10 836</b>	<b>12 431</b>	<b>22 752</b>	<b>24 011</b>	<b>20 114</b>	<b>270 327</b>
Região I — Rio de Janeiro	66,6	8,8	—	5,7	13,1	1,3	17,2
Região II — São Paulo	11,0	7,9	8,0	28,9	16,9	7,3	14,2
Região III — Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul	3,0	4,1	9,5	14,6	11,9	16,3	12,0
Região IV — Minas Gerais e Espírito Santo	3,0	0,1	10,1	5,0	12,8	1,5	6,5
Região V — Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Sergipe e Bahia	9,5	18,9	29,9	18,0	30,2	31,9	28,9
Região VI — Distrito Federal	—	48,9	36,9	15,8	5,0	33,4	11,4
Região VII — Rondônia, Acre, Amazonas, Roraima, Pará, Amapá, Mato Grosso e Goiás (3)	6,9	11,3	5,6	12,0	10,1	8,3	9,8

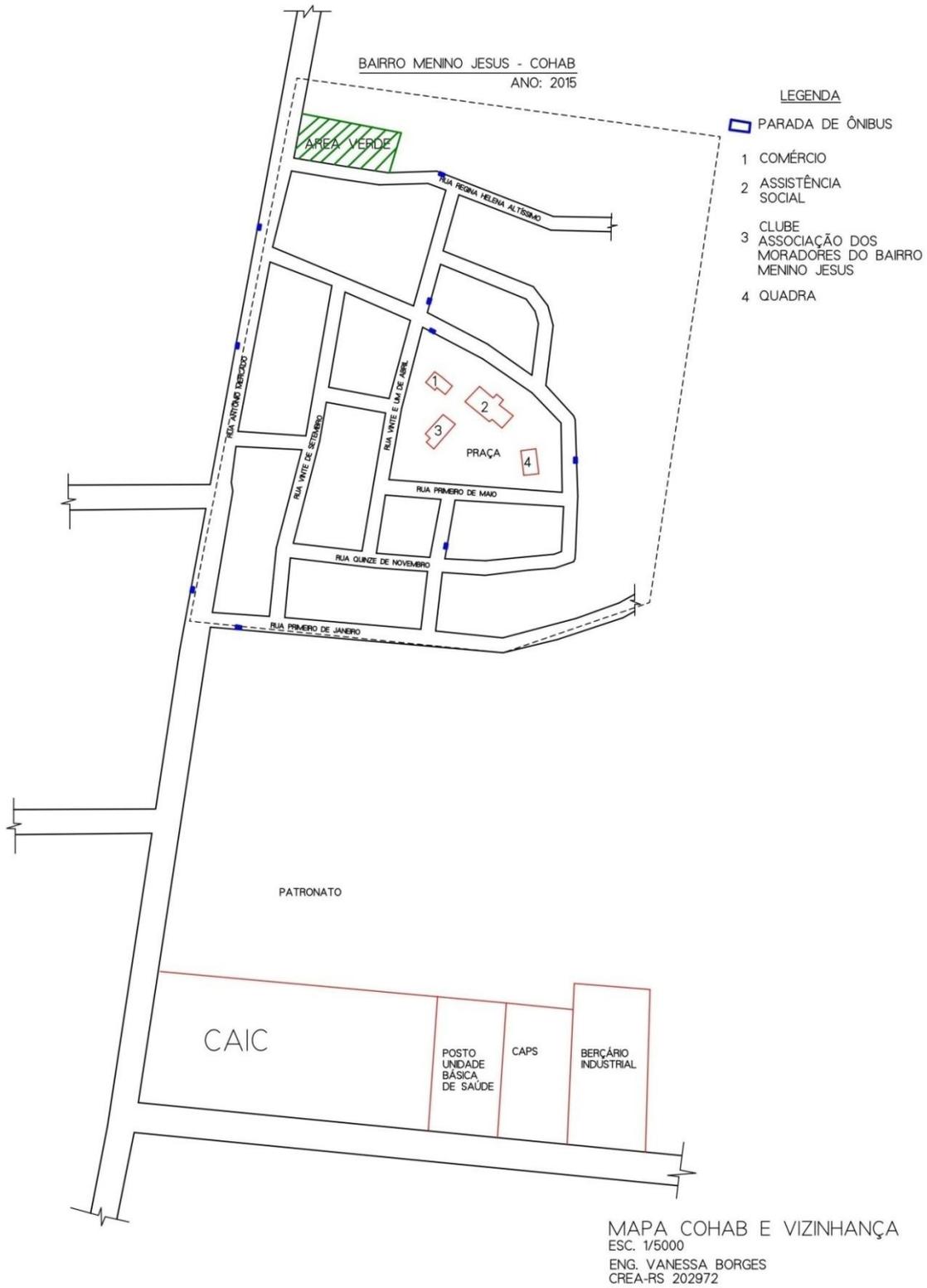
FONTE — IBGE, Diretoria Técnica, Departamento de Estudos e Indicadores Sociais e Banco Nacional da Habitação  
 (1) Resultados referentes ao primeiro semestre (2) Exclui 2,911 ampliações e/ou melhorias, 4,516 unidades de triagem e 78 habitações adquiridas pelo Exército (3) Exclui os dados da zona rural

## 11 - Distribuição das famílias residentes em domicílios particulares e tamanho médio da família, por situação do domicílio, segundo grupos de rendimento mensal familiar - 1970-1976

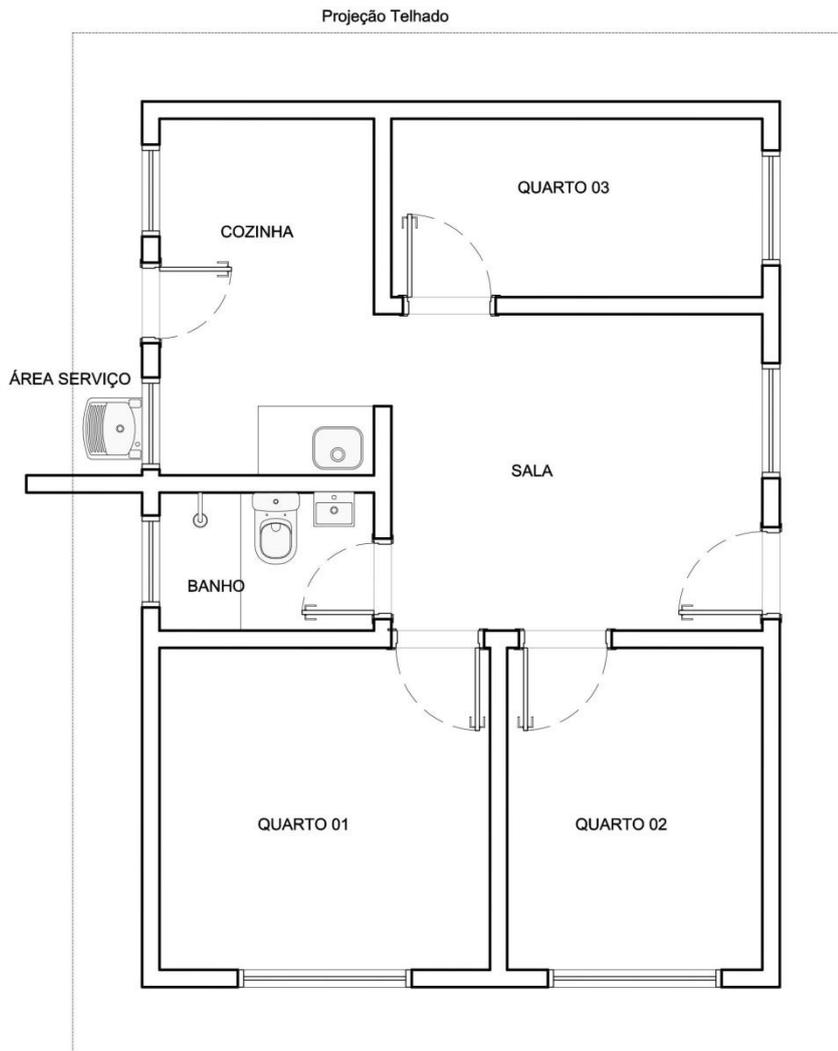
GRUPOS DE RENDIMENTO MENSAL FAMILIAR	FAMÍLIAS RESIDENTES EM DOMICÍLIOS PARTICULARES						TAMANHO MÉDIO DA FAMÍLIA					
	1970			1976			1970			1976		
	Total absoluto (1 000 famílias)	Relativo (%)		Total absoluto (1 000 famílias)	Relativo (%)		Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural (1)
<b>TOTAL</b>	<b>18 554,4</b>	<b>58,8</b>	<b>41,2</b>	<b>23 130,4</b>	<b>67,0</b>	<b>33,0</b>	<b>4,8</b>	<b>4,6</b>	<b>5,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>	<b>5,0</b>
Até 1 salário mínimo	7 721,1	35,0	65,0	4 705,2	41,7	58,3	4,6	4,2	4,8	3,8	3,3	4,2
Mais de 1 a 2 salários mínimos	4 222,2	63,3	36,7	5 706,9	55,1	44,9	5,2	4,7	6,0	4,6	4,2	5,2
Mais de 2 a 5 salários mínimos	4 366,6	88,2	13,8	6 818,7	75,1	24,9	5,2	4,9	6,7	4,9	4,6	6,0
Mais de 5 a 10 salários mínimos	682,6	96,2	3,8	3 285,5	88,2	11,8	4,9	4,9	6,0	5,0	4,8	6,3
Mais de 10 salários mínimos	280,7	96,0	4,0	2 281,2	93,7	6,3	5,2	5,2	5,7	4,7	4,7	5,7
Sem rendimento	672,1	61,7	38,3	229,5	65,4	34,6	2,6	2,6	2,5	2,7	2,6	2,8
Sem declaração	609,1	69,1	30,9	93,4	66,3	33,7	5,3	5,1	5,7	5,1	5,0	5,2

FONTE — IBGE, Diretoria Técnica, Departamento de Estudos e Indicadores Sociais  
 (1) Exclui os dados da zona rural da Região VII — Rondônia, Acre, Amazonas, Roraima, Pará, Amapá, Mato Grosso e Goiás

## 8.2 Mapa indicativo da situação do Bairro Menino Jesus e a localização da malha viária. São Gabriel/RS.

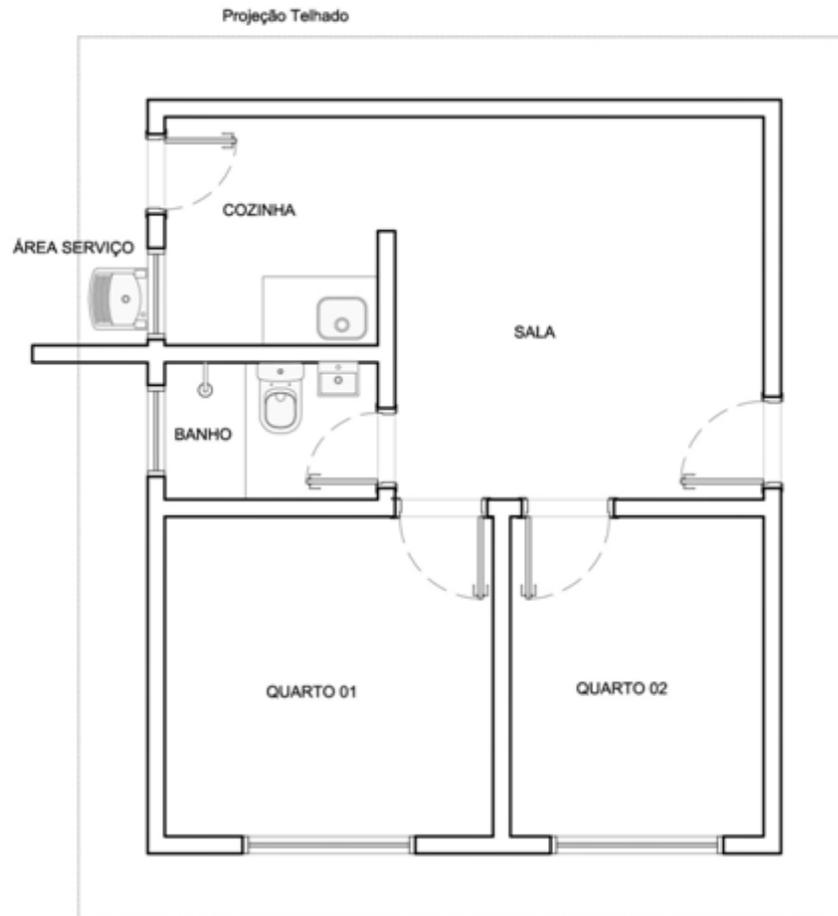


### 8.3 Planta baixa das residências existentes no Bairro Menino Jesus. São Gabriel/RS.



PLANTA BAIXA - CASAS DE ESQUINA  
 Escala 1:50  
 Padrão Habitacional RS 16-I.3-42  
 5.50m x 7.70m - 03 Dormitórios - A= 42.35m<sup>2</sup>

ASSUNTO:	CROQUI RESIDÊNCIAS COHAB - SÃO GABRIEL	
ESCALA:	1:50	FOLHA: 02
DESENHO:	Eng. Vanessa Borges CREA/RS 202972	DATA: Novembro/2015



PLANTA BAIXA  
Escala 1:50  
Padrão Habitacional RS 15-I-2-36  
5,50m x 6,60m - 02-Dormitórios - A= 36,30m<sup>2</sup>

ASSUNTO:	CROQUI RESIDÊNCIAS COHAB - SÃO GABRIEL	
ESCALA:	1:50	FOLHA: 01
DESENHO:	Eng. Vanessa Borges CREA/RS 202972	DATA: Novembro/2015

#### 8.4 Modelo de questionário aplicado aos 170 residentes do Bairro Menino Jesus, São Gabriel, RS:

##### Instrumento:

##### IDENTIFICAÇÃO DO RESPONDENTE:

- 1- Gênero: ( )feminino ( ) masculino
- 2- Idade: ( ) 18 - 27 anos ( ) 28 - 37anos ( )38 - 47 anos ( ) 48 - 57 anos ( ) 58 - 67anos ( ) 68 - 77 anos ( ) + de 77 anos
- 3- Profissão: ( ) dona de casa ( ) aposentado ( )militar ( )comerciário  
( )estudante ( ) funcionário público ( )proprietário rural  
( ) autônomo ( ) desempregado ( )outras

##### IDENTIFICAÇÃO DA FAMÍLIA RESIDENTE

- 4- Quantas pessoas habitam a residência? ( ) uma ( ) duas ( ) três  
( ) quatro ( ) cinco ( ) seis ( ) sete ( ) oito ( ) + que oito
- 5- Quantas crianças?
- 6- Quantos idosos?
- 7- Qual a média salarial da família?

##### IDENTIFICAÇÃO DA RESIDENCIA

- 8- Residência é: ( ) própria ( )alugada ( )emprestada
- 9- Independente da situação quantos anos moram na residência?  
\_\_\_\_\_
- 10- A casa já recebeu alguma reforma?( ) sim ( ) não

Se sim marque as respostas:

- ( ) modificação na fachada
- ( ) substituição do telhado
- ( ) fechamento (grades, muros, etc...)
- ( ) ampliação (garagens, outros cômodos)
- ( ) substituição de aberturas
- 11- A casa já apresentou problemas elétricos (fiação mal dimensionada, sobrecarga)? ( ) sim ( ) não

12- A casa já apresentou problemas hidráulicos (vazamentos, pouca pressão da água)?  sim  não

13- A casa já apresentou problemas de infiltração?  sim  não

14- A casa já apresentou rachaduras, trincas?  sim  não

15- A casa acomoda toda a família de forma confortável?  sim  não

#### SOBRE OS SERVIÇOS PÚBLICOS

16- O local é servido por ônibus?  sim  não

Se sim, como classifica a qualidade do serviço?

ótimo  bom  ruim  péssimo

Qual o principal problema?

poucos horários  excesso de lotação  qualidade dos veículos

17- Há coleta de lixo?  sim  não

Se sim qual a periodicidade?

diária  2 vezes por semana  3 vezes por semana

uma vez por semana

18- As ruas são pavimentadas?  sim  não

19- As paradas de ônibus são suficientes?  sim  não

20- Existem creches próximas?  sim  não

21- Existem escolas próximas?  sim  não

22- Existem postos de saúde próximos?  sim  não

23- Administração Pública tem investido no bairro?  sim  não

24- O que você paga de IPTU condiz com o retorno do Poder Público?

sim  não

25- O que falta a administração pública atender? \_\_\_\_\_

#### SOBRE OS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO POPULAR

26- Você considera que o programa COHAB foi um programa:

ótimo  bom  ruim  péssimo

27- Você considera o término do programa COHAB:

ótimo  bom  ruim  péssimo

28- Como você considera os novos programas do governo (Minha Casa Minha Vida)  
( ) ótimo ( ) bom ( ) ruim ( ) péssimo

29- Os moradores tem conhecimento de práticas para melhorar o ambiente como  
separação do lixo, economia de água e luz? ( )sim ( ) não

30- Você considera que deveria ter programas de Educação Ambiental para a  
população?