



TENDÊNCIA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA DE TERESINA – PI: ESTUDO DE CASO

Thaís Thamara Alves de Carvalho(1); Giselle Reis Antunes (2) Nadja Marcela Soares da Rocha (3)

(1) Arquiteta e urbanista – Centro de Tecnologia – Universidade Federal do Piauí, Brasil – e-mail: thazinhaalves@hotmail.com

(2) Aluna de doutorado – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, Brasil – e-mail: engcivil.giselle@gmail.com

(3) Arquiteta e urbanista – Setor de Projetos – JLJ Auditoria, Consultoria e Projetos, Piauí, Brasil – e-mail: nadjasrocha@hotmail.com

RESUMO

Percebe-se atualmente, que o déficit habitacional é crescente nos centros urbanos e, de certa forma, há um descaso por parte dos governos atuais, principalmente no que tange as políticas referentes às habitações de interesse social em todo país. No caso de Teresina, capital do Estado do Piauí, essa situação não diverge da tendência nacional. Neste sentido, o presente estudo buscará identificar as tendências de produção habitacional de interesse social da cidade, avaliando questões como infra-estrutura e equipamentos urbanos, utilizando-se como estudo de caso o Residencial Zilda Arns, inaugurado pela prefeitura da cidade no início de 2010. Analisou-se até que ponto a implantação do conjunto habitacional condiz ao que foi proposto em projeto, se está de acordo com as necessidades habitacionais reais do local, e seus efeitos no contexto urbano, através de observação em campo. A pesquisa permite contribuir para a elucidação da realidade da habitação de interesse social da cidade de Teresina e desta forma colaborar para a prevenção de problemas habitacionais em projetos futuros.

Palavras-chave: habitação de interesse social; tendências habitacionais; projeto.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Justificativa

Morar dignamente, num local acessível e com infra-estrutura básica é o sonho da maior parte da sociedade, direito do cidadão e um dever do Estado, assegurado pela Constituição Brasileira de 1988.

No entanto, em paralelo, verifica-se a existência de elevado déficit habitacional e dificuldade no acesso aos programas de habitação, evidenciando-se a atual ineficácia de políticas públicas em todo Brasil. Segundo a ADH (Agência de Desenvolvimento Habitacional), o déficit habitacional do Piauí é de 156 mil casas. Em vista disso, especialmente, a população de baixa renda busca por alternativas de moradia, em curto prazo, nem sempre convenientes, caracterizadas usualmente pela ausência de infra-estrutura de saneamento, abastecimento de água e energia, além da precariedade na própria estrutura física das habitações.

Atualmente existem iniciativas, ainda que tímidas, a fim de corrigir estas falhas existentes na política pública habitacional. São programas, que de forma paliativa, promovem o remanejamento desta parcela da população que vive em moradias inadequadas ou zonas de risco para lotes regulares e com infra-estrutura básica. E ainda programas que de forma preventiva, prevêem a construção de habitações de forma planejada, com o projeto de conjuntos habitacionais de interesse social.

No entanto, percebe-se uma carência de meios que permitam a elucidação da realidade da habitação de interesse social nas cidades brasileiras, especialmente na cidade foco da atual pesquisa, Teresina. Ainda que haja alguns estudos pontuais acerca do tema no território brasileiro, na pessoa de pesquisadores como Tramontano (1995) e Bonduki (2004), entre outros. Avaliar a tendência dos conjuntos habitacionais das cidades, em termos de projeto e sua implantação dentro do contexto urbano permite constatar que pontos devem ser mantidos considerando seu êxito, e que outros não funcionam como o desejado e merecem ser melhorados, de forma a contribuir para a prevenção de problemas habitacionais em projetos futuros.

1.2 Objetivos gerais e específicos

O artigo tem como objetivo geral avaliar a tendência dos conjuntos habitacionais voltados para a população de baixa renda, no contexto específico da cidade de Teresina.

E como objetivos específicos:

- Identificar a tendência de tipologia de conjuntos habitacionais de interesse social, observando aspectos como infra-estrutura e equipamentos urbanos;
- Verificar os efeitos da implantação do estudo de caso, Residencial Zilda Arns no meio urbano no qual está inserido, e se a forma como foi executado condiz ao que foi proposto em projeto;

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 Conceitos

Folz (2002) apresenta em seu trabalho três diferentes e importantes conceitos: casa, como a parte física divisória de espaços internos e externos; moradia, que está ligada ao modo de morar e hábitos dos usuários, e por último, habitação que é a integração dos significados de casa e moradia no meio urbano, com todos os elementos que este espaço possa oferecer, é um termo que nos remete a abrigo e proteção, local onde os usuários desempenham suas atividades básicas.

Porém o significado sociológico de casa e habitação é mais amplo e significativo ao morador. Segundo Lima (2003) a conquista da casa para população de baixa renda é o estabelecimento de referências físico-espaciais, ligada à acessão social e um futuro melhor para as famílias.

A habitação tem como principal função, a qualidade de ser habitável, apresentando várias características e valores psicológicos; deve tornar-se o mundo de cada proprietário; seu espaço dentro da sociedade em que vive, onde se desenvolvem as relações sociais da família; espaço que sofre por

mudanças físicas e espaciais na sua concepção com o passar dos anos e culturais, considerando os estilos de vida e conduta daqueles que fazem uso do mesmo.

Considera-se habitação de interesse social, toda intervenção de pequeno, médio ou grande porte, voltada à população de baixa renda, incluindo parcelamento de solo, regularização fundiária e criação de equipamentos urbanos. A habitação de interesse social deve considerar seis vertentes: tipologia do empreendimento, área construída, unidade habitacional isolada, situação anterior da moradia, renda familiar e agentes promotores.

O termo Habitação de Interesse Social tem prevalecido nos estudos sobre gestão habitacional e vem sendo utilizado por várias instituições e agências, ao lado de outros equivalentes (ABIKO, 1995 apud LARCHER, 2005), conforme apresentado abaixo:

- Habitação de Baixo Custo (*low-cost housing*): designa habitação barata sem que isto signifique necessariamente habitação para população de baixa renda;
- Habitação para População de Baixa Renda (*housing for low-income people*): tem a mesma conotação que habitação de interesse social, e tem-se que definir a renda máxima das famílias e indivíduos situados nesta faixa de atendimento;
- Habitação Popular: está relacionado às soluções destinadas ao atendimento de necessidades habitacionais.

2.2 Habitação popular em Teresina

Conforme Braz (2004), no Estado do Piauí, o Município de Teresina, desde 1940, é o maior centro urbano existente. Na época, a cidade, então em crescimento, apresentava uma população de 34.695 habitantes, percentual correspondente a 27,92% da população urbana do Estado; que se distribuía em um tecido urbano em forma espacial rádio-concêntrica no núcleo central.

Segundo Carvalho (2009), a cidade de Teresina apresentou evolução demográfica e crescimento urbano gradativos, por volta das décadas de 1950 e 1960, novas avenidas foram pavimentadas, as redes de energia elétrica e abastecimento d'água estenderam-se principalmente na direção sul, definindo o grande vetor de crescimento associado à principal entrada econômica da cidade e às condições topográficas favoráveis.

Com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), nos anos 60, foi priorizada a política habitacional nos projetos urbanos no estado e criada a Companhia de Habitação do Piauí – COHAB, dando início à construção de vários conjuntos habitacionais. Mereceu destaque o Conjunto Parque Piauí por seu tamanho, possuindo um total de 2.294 habitações, havendo consequentemente um crescimento da malha urbana da cidade de Teresina (FAÇANHA, 2003). O conjunto habitacional do Parque Piauí foi construído um pouco afastado da área urbanizada para época, caracterizando assim uma atitude indevida, e que foi muitas vezes repetida, de construir conjuntos habitacionais afastados e até em terrenos sem infra-estrutura nenhuma, com extensão de obras e serviços, atendendo a glebas intermediárias, o que favorecia os processos de especulação imobiliária.

Até a extinção do BNH, por volta da década de 70, conforme Teresina (2002), foram construídas mais de 38.000 unidades habitacionais, retomando o processo de construção na década de 90, através de financiamentos diversos com recursos do Instituto de Assistência e Previdência do Estado do Piauí (IAPEP) ou do Governo Federal através do Programa Habitar Brasil.

Atualmente, a política habitacional no estado ganha fôlego com o surgimento de recursos especialmente do Governo Federal, fruto de programas como o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

2.3 Tipologia do espaço habitacional

Espaço habitacional está ligado aos ambientes da habitação e seus usos, como: social (sala esta/jantar, varandas e terraços), íntimo (quartos, banheiros) e serviços (cozinha e áreas de serviço). A união

desses espaços habitacionais forma a tipologia da construção.

As casas oferecidas pelo sistema habitacional de Teresina apresentam esses espaços relativamente pequenos. Carvalho (2009, apud TERESINA, 2002) afirma que a casa típica, nas áreas de baixa renda em Teresina, devido às dimensões dos lotes, ao tamanho dos cômodos, ao material utilizado e, também, devido à infra-estrutura urbana e social disponível, tem melhor aparência e apresentam-se bem menos insalubres que os equivalentes aglomerados característicos de outras regiões do país.

Em relação à habitação social, tipologia também se refere à forma de implantação e construção das habitações, dividindo-se em conjuntos habitacionais horizontais e verticais.

3 DESENVOLVIMENTO

3.1 Metodologia

Os procedimentos aplicados para melhor entendimento e apresentação deste trabalho foram divididos em duas etapas: utilizou-se a documentação direta através de observação in-loco dos conjuntos habitacionais analisados neste estudo e a documentação indireta, por meio da pesquisa documental e bibliográfica.

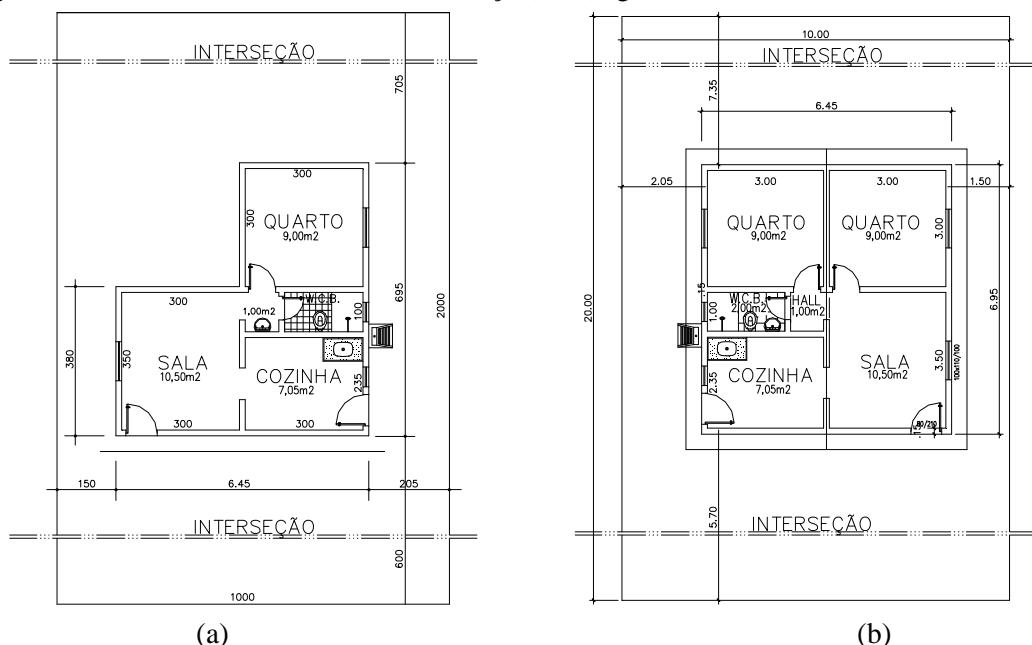
3.2 Resultados e discussões

3.2.1 Saci

O conjunto Saci, localizado na zona sul da cidade de Teresina, foi inaugurado em novembro de 1978 e contem 2034 unidades habitacionais.

Os lotes do conjunto são em sua maioria retangulares, sendo que alguns voltados especialmente, para a avenida principal do conjunto e voltados para praças possuem formato trapezoidal. As dimensões da base do terreno variam entre 20,00m e 23,00m, e cuja frente varia em torno de 10,00 m.

São cinco os tipos de padrão habitacional do conjunto, o primeiro contendo um dormitório, sala, banheiro e cozinha (35). O segundo com dois dormitórios, sala, cozinha e banheiro; o terceiro contendo com dois dormitórios, salão comercial, sala, banheiro e cozinha, outro padrão contendo 3 dormitórios, sala, terraço, cozinha e banheiro. E, por último, o padrão que contem 04 dormitórios, terraço, sala, banheiros, cozinha e área de serviço (71) (Figura 2).



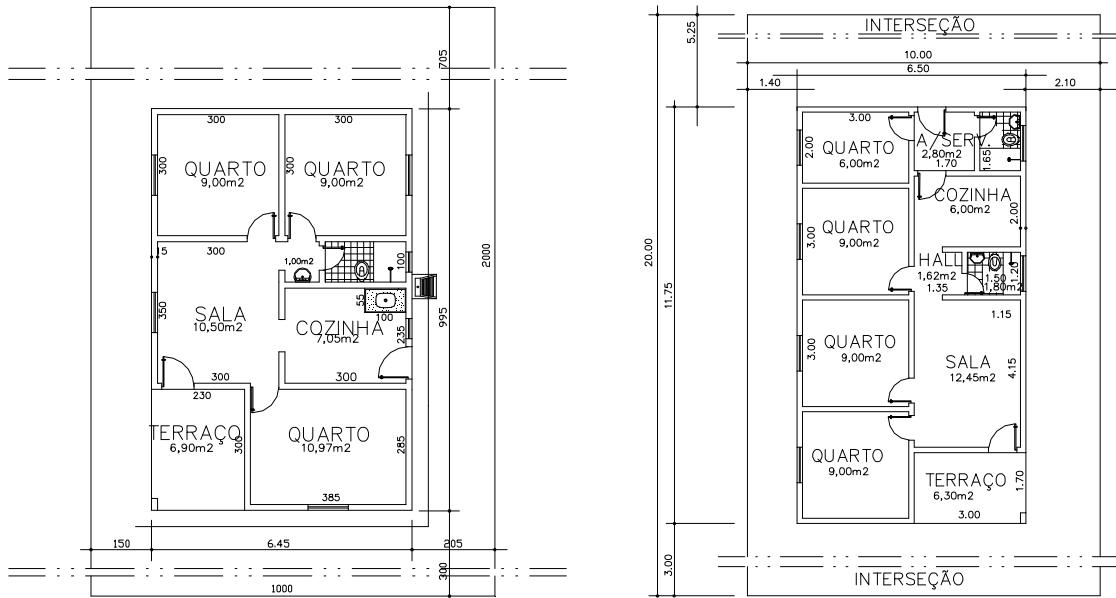


Figura 1 – Padrões habitacionais do conjunto Saci

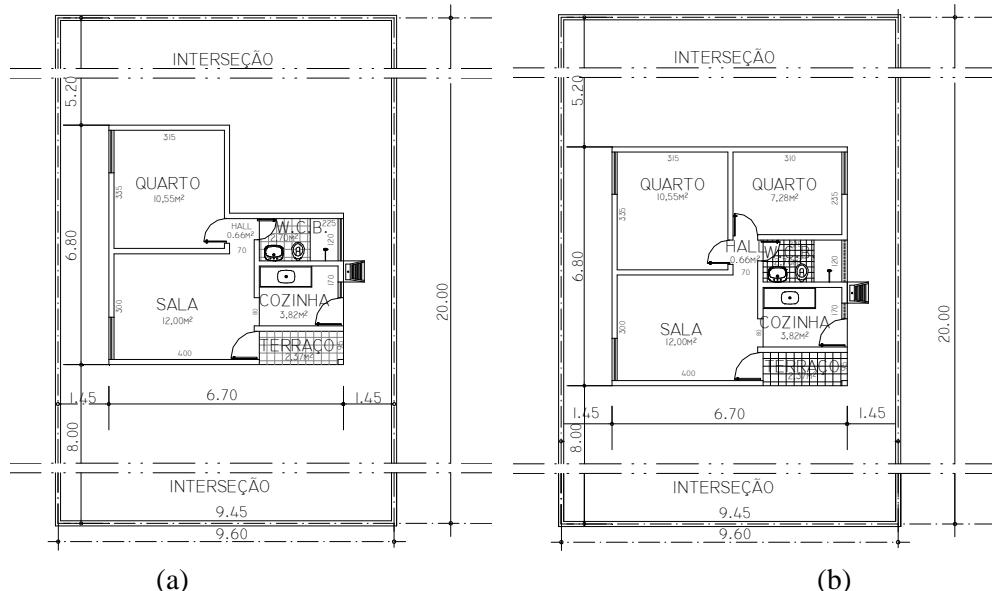
O conjunto Saci é bem provido de áreas verdes com área total de 35.682,32 m², bem distribuídas por toda a área do conjunto. A área institucional é concentrada, em sua maioria na região central do conjunto, com terreno de 41.384,63 m², composta de: 4 escolas públicas dispostas numa mesma quadra, unidade de saúde, centro de produção, delegacia, igrejas, clube e quadras de esporte.

3.2.2 Mocambinho

O conjunto habitacional Mocambinho localiza-se na região norte da cidade de Teresina, foi feito em três etapas, cuja primeira delas, contendo 3301 unidades habitacionais, foi inaugurada em dezembro de 1982; a segunda, composta por 976 unidades, foi inaugurada em novembro de 1984 e a última etapa, por sua vez, composta por 1123 unidades, foi inaugurada em julho de 1986.

Os lotes do conjunto são retangulares, com 9,60m de frente por 20,00m de profundidade perfazendo uma área total de 192,00 m² cada.

Neste conjunto existem três tipos de padrão habitacional, que são residências com 1 (um), 2 (dois) ou 3 (quartos) (Figura 2).



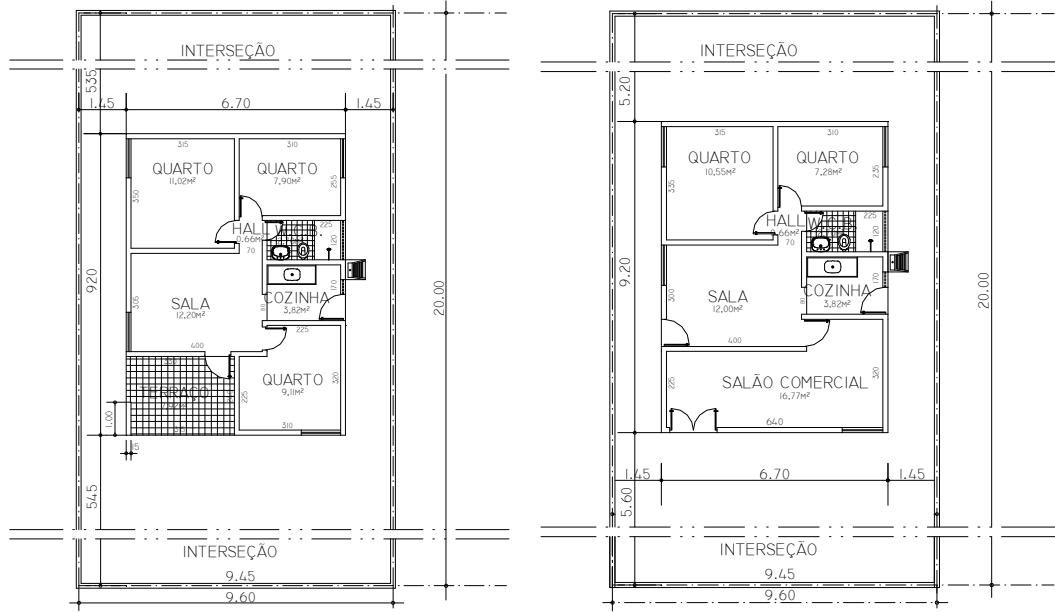


Figura 2 – Padrões habitacionais do conjunto Mocambinho

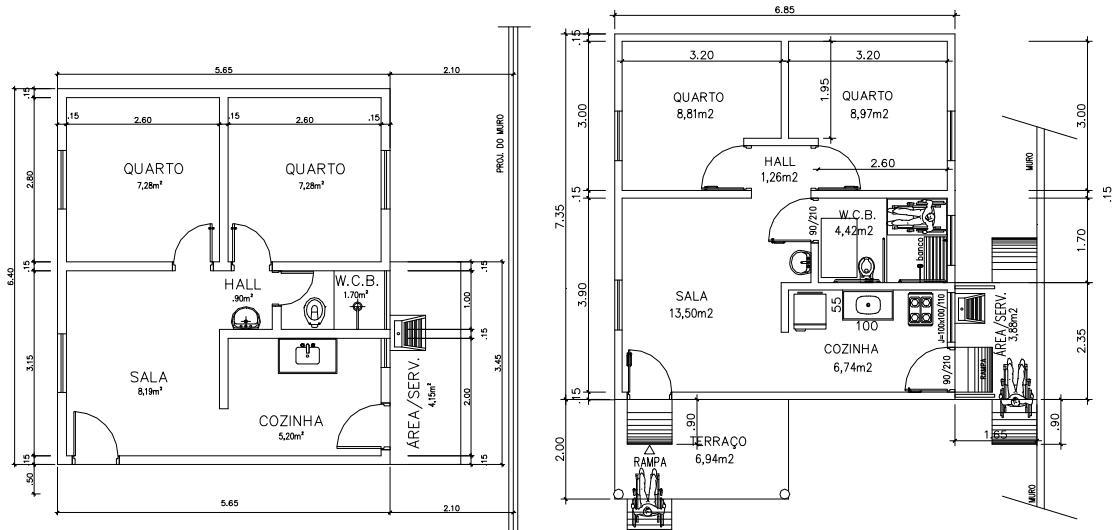
Na concepção original do conjunto Mocambinho em sua segunda etapa previu-se uma área institucional com terreno de 49.932,20 m² composta de: um centro de atividades comunitárias, dois campos de futebol e uma quadra de esportes; a terceira etapa foi destinada um terreno de 61.903,59 m² para área institucional contendo: um grupo escolar, uma praça, um mercado e um centro comunitário.

3.2.3 Jacinta Andrade

O conjunto habitacional Jacinta Andrade, localizado na região norte da cidade de Teresina, teve início de construção em novembro de 2008 e tem entrega prevista para setembro de 2010, é a maior obra do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) no setor habitacional do Piauí, contem 4337 unidades.

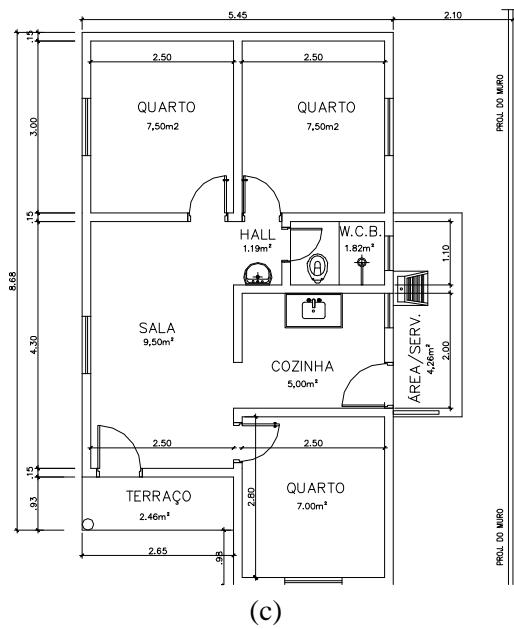
Os lotes do conjunto são retangulares de dois tipos, um com 10,00 m de frente por 20,00 m de profundidade e outro com 10,00 m de frente por 30,00 m de profundidade, sendo estes últimos voltados para as avenidas principais do conjunto.

O Jacinta Andrade possui três tipos de padrão habitacional, sendo que um deles é adaptado para pessoas portadoras de deficiência (Figura 2).



(a)

(b)



(c)

Figura 3 – Padrões habitacionais do conjunto Jacinta Andrade

O conjunto possui área institucional de 93.955,29 m² destinada para: mercado, centro cultural/produção, terminal de ônibus, escola, creche pública e igreja. O terreno destinado para área verde é de 174.747,64 m²

3.3 Estudo de caso: residencial Zilda Arns

A construção do conjunto residencial Zilda Arns é resultante do Programa Lagoas do Norte, projetado pela Prefeitura Municipal de Teresina com o objetivo de melhorar as condições de vida e promover o desenvolvimento sócio econômico e ambiental da região das lagoas situadas na zona norte da cidade. Os recursos necessários para sua implantação são provenientes de um empréstimo perante o Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento (BIRD), o Banco Mundial, e através de convênio com o Governo Federal, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Por fazer parte de um projeto maior, o Lagoas do Norte, o residencial Zilda Arns, inserido no Bairro Nova Brasília, procura suprir a necessidade de parte da população que residia em condições insalubres e moravam em áreas de risco nas margens de rios e lagoas da região.

Para o residencial não foram propostos equipamentos públicos na área loteada pela existência dos mesmos no entorno imediato, como o Posto de Saúde Municipal (Figura 4b) e Escola Municipal vizinhos à área, e demais equipamentos de lazer a serem construídos pelo Projeto Lagoas do Norte.



(a)

(b)

Figura 4 – Equipamentos urbanos existentes no entorno do Residencial Zilda Arns, Avenida Rui Barbosa, que atende em suas margens as necessidades comerciais do conjunto (a) e Posto de Saúde (b).

O Residencial Zilda Arns está inserido num terreno situado na Rua Rui Barbosa (Figura 4a) e possui uma área de 60.809,50 m², onde estão construídas 327 (trezentos e vinte e sete) unidades habitacionais, sendo 303 unidades com tipologia padrão (Figura 5a), 21 unidades com área comercial (Figura 5c) e 3 unidades destinadas aos portadores de necessidades especiais (Figura 5b), as quais totalizam 10.791,00 m² de área construída.

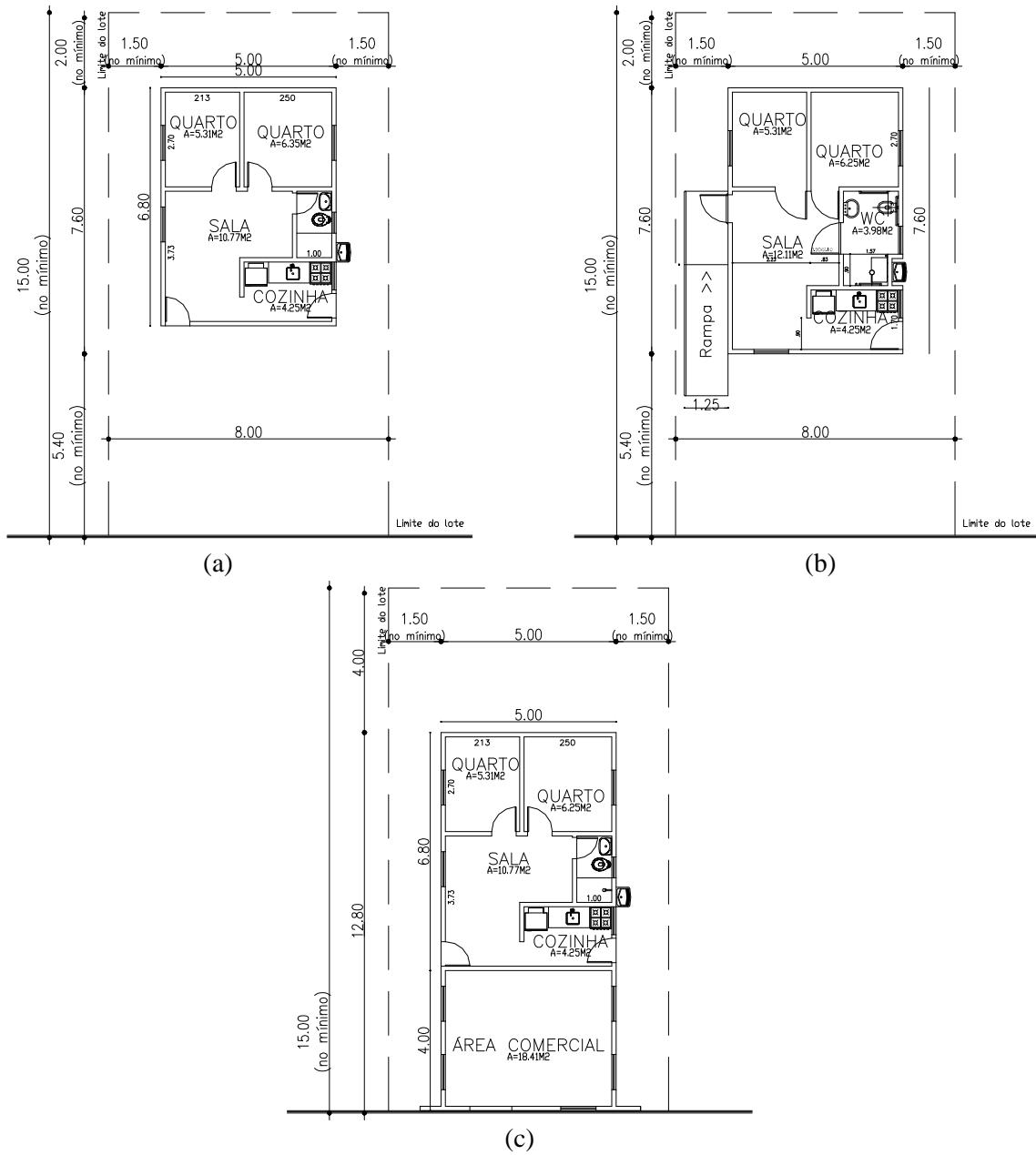


Figura 5 – Padrões habitacionais do conjunto Zilda Arns

Os lotes possuem tamanho variável e medem no mínimo 120 m², com 8,00 m de frente por 15,00 m de profundidade, área suficiente para a implantação da unidade habitacional proposta, de 34,00 m² (Figura 6).

A adoção de lotes de tamanho menores que os usualmente utilizados para loteamentos populares se justifica pela carência de terrenos disponíveis para reassentamento e pela intenção de manter a população removida na área, mantendo desta forma laços de vizinhança, proximidade de locais de trabalho, escola, etc. Além disso, justifica-se pelos inúmeros benefícios decorrentes da implementação do Projeto Lagoas do Norte em termos de qualidade de vida para a população residente (SEMPLAN, 2009).



(a)

(b)

Figura 6 – Padrões habitacionais do conjunto Jacinta Andrade

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A habitação de interesse social é um tema em permanente debate e evolução nos últimos anos. Isto está caracterizado por uma nova política habitacional, que concebe a habitação não como um simples abrigo, mas sim como um espaço de morar ligado ao seu entorno, com relações estreitas com a infra-estrutura e a superestrutura existentes, bem como, com o preparo da população para o uso da moradia.

Observou-se um decréscimo no tamanho dos lotes das habitações com o passar do tempo, analisando-se os conjuntos Saci, Mocambinho e Jacinta Andrade, em contrapartida, questões como acessibilidade, demonstradas a partir da preocupação com os moradores portadores de deficiência tem sido atendidas, e importantes para serem consideradas nos novos projetos. O residencial Zilda Arns, ao contrário, do foi praticado por muito tempo em termos de projeto, na cidade de Teresina, buscou a compreensão do convívio dos usuários pensando no seu dia-a-dia, e foi introduzido numa área ociosa de poder público da prefeitura, cujo entorno já dispunha de equipamentos urbanos necessários para melhor comodidade da futura população residente.

A implantação do Residencial Zilda Arns não pode, no todo, ser extrapolada para os demais conjuntos habitacionais de construção recente, na cidade de Teresina, como pode ser comprovado pelo Conjunto Jacinta Andrade, especialmente no que diz respeito às suas dimensões de lote, que foram reduzidas, visto que eram voltados para interesse social e limitada ao tamanho do terreno que a prefeitura já possuía.

As observações feitas neste artigo devem ser vistas como possíveis contribuições para futuros projetos habitacionais, pois se comprehende que esta questão deve ser trabalhada no sentido de se produzir projetos que atendam as verdadeiras necessidades da população a ser beneficiada. Entende-se, também, que ao arquiteto urbanista e ao engenheiro civil, como agentes transformadores, criadores e organizadores da cidade, cabe desempenhar seu papel social e contribuir para o fortalecimento da cidadania.

5 REFERÊNCIAS

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

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil: 1988** – texto constitucional de 5 de outubro de 1988 com as alterações pelas Emendas Constitucionais de n. 1, de 1992, a 46, de 2005, e pelas Emendas Constitucionais de revisão de n. 1 a 6, de 1994. Câmara dos Deputados. ed. 25. Brasília: Coordenação de Publicações, 2005. p. 86 (Série textos básicos, n. 37).

BRAZ, Ângela Napoleão. **Habitação Social, Uso e Transformações In: Do Projeto à realidade: sobre as transformações do Conjunto Habitacional Mocambinho.** Recife, Dissertação defendida junto à UFPE, julho/2004, Cap. I, p 24-57.

CARVALHO, T. T. A. de. **Projetos Habitacionais:** Análise do Projeto Vila-Bairro em Teresina do Ponto de vista da Habitação, caso Parque Firmino Filho. Teresina, 2009. 142p Monografia (Trabalho Final de Graduação II) – Departamento de Construção Civil e Arquitetura, Universidade Federal do Piauí.

FOLZ, R. R. **Mobiliário na Habitação Popular.** 2002. p. 199. (Dissertação de Mestrado). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2002.

GUIMARÃES, P. P. **Configuração Urbana: evolução, avaliação, planejamento e urbanização.** São Paulo: Ed. ProLivros, 2004.

LARCHER, José Valter Monteiro. **Diretrizes visando a melhoria de projetos e soluções construtivas na expansão de habitações de interesse social.** 2005. p. 134. Dissertação (Mestrado em Construção Civil). Setor de Tecnologia da Universidade Federal do Paraná – UFPR. Curitiba, 2005.

LIMA, Antonia Jesuítica de. **As multifases da pobreza: formas de vida e representações simbólicas dos pobres urbanos.** Teresina: Halley, 2003.

ROMÉRO, M. de A.; ORNSTEIN, S. W. (Editores e coordenadores). **Avaliação Pós-Ocupação:** métodos e técnicas aplicados à habitação social. Porto Alegre: ANTAC, 2003. (Coleção Habitare)

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO (SEMPLAN). **Teresina em bairros - Sul - Saci.** 2008. Disponível em: <<http://www.teresina.pi.gov.br/portalpmt/orgao/SEMPLAN/doc/20080922-148-385-D.pdf>>. Acesso em: 15 abr. 2010.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO (SEMPLAN). **Teresina em bairros - Norte - Mocambinho.** 2008. Disponível em: <<http://www.teresina.pi.gov.br/portalpmt/orgao/SEMPLAN/doc/20080922-147-364-D.pdf>>. Acesso em: 15 abr. 2010.

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO (SEMPLAN). **Projeto Lagoas do norte – Loteamento 1 - Zona de Especial Interesse Social Nova Brasília.** 2009.

TERESINA. **Resultados e Impactos Sócio-espaciais por Área de atuação: áreas 27/28 (Parques Wall Ferraz e Firmino Filho).** Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral – SEMPLAN. Relatório de Avaliação do Projeto Vila-Bairro. Documento XIX. Prefeitura Municipal de Teresina. Teresina, 2002.

TRAMONTANO, M. O espaço da habitação social no Brasil: possíveis critérios de um necessário redesenho. In: Seminário de Arquitetura Latino-Americana, 7., 1995, São Paulo. **Anais...São Carlos:1995.** v. 1.

6 AGRADECIMENTOS

As autoras gostariam de agradecer à Prefeitura Municipal de Teresina (Sr. Roberto Jatobá e demais funcionários da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação - SEMPLAN), à ADH - Agência de Desenvolvimento Habitacional, na pessoa da Eng^a Luzana e à Empresa de Gestão de Recursos do Piauí - EMGERPI (Sr. Vicente da Silva Jr.).