

Boletim Gaúcho de Geografia

<http://seer.ufrgs.br/bgg>

A QUESTÃO HABITACIONAL E A SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL EM CAXIAS DO SUL

Regina Yara Veronese Mascia Callegari
Boletim Gaúcho de Geografia, 19: 71-74, maio, 1992.

Versão online disponível em:
<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/38016/24500>

Publicado por
Associação dos Geógrafos Brasileiros



Portal de Periódicos
UFRGS

UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL

Informações Adicionais

Email: portoalegre@agb.org.br

Políticas: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/editorialPolicies#openAccessPolicy>

Submissão: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#onlineSubmissions>

Diretrizes: <http://seer.ufrgs.br/bgg/about/submissions#authorGuidelines>

Data de publicação - maio, 1992

Associação Brasileira de Geógrafos, Seção Porto Alegre, Porto Alegre, RS, Brasil

A QUESTÃO HABITACIONAL E A SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL EM CAXIAS DO SUL

Regina Yara Veronese Mascia Callegari*

Ao mesmo tempo que Caxias do Sul reflete o mundo industrial exige a pobreza na sua região de influência, tanto nas funções que realiza quanto na paisagem, resultante da desorganização do espaço urbano e da insuficiência dos seus serviços públicos.

O desenvolvimento do modo de produção capitalista gerou um processo de concentração e acumulação, que levou à aplicação de grande parte da mais-valia apropriada na aquisição de terras.

É possível constatar tal afirmação quando se verifica a especulação imobiliária no Bairro Jardim América desde 1964. À época eram necessários em média quatorze salários mínimos (SMs) para aquisição de um imóvel e, após quatorze anos, em 1978, cento e quatorze SMs demonstrando assim a impossibilidade de compra por parte de um assalariado. De acordo com a pesquisa sócio-econômica efetuada em 1979 pelo GAMAPLAN (Gabinete Municipal de Planejamento) 57% da população local recebia menos de dois salários mínimos, em média, por família. Em 1994 serão necessários cento e oitenta e cinco (185) salários mínimos para aquisição de um terreno no referido Bairro.

O preço da terra influi na própria hierarquização da cidade, na ocupação do espaço, segregando a população de menor poder aquisitivo. "A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais". (CORREIA, 1989).

O custo da terra tem aumentado não pela escassez ou pela crescente procura de terra urbana, mas, sim, pela retenção dessa terra à espera de valorização.

Enquanto 43% da terra urbana, com toda a infra-estrutura dos serviços públicos, fica ociosa à espera de valorização, contingentes cada vez maiores da população se instalam em áreas não servidas, ampliando a periferia, com proliferação de favelas, que invadem zonas de litígio de terras públicas e particulares e aumenta o número de loteamentos irregulares.

* Especialista em Geografia Urbana e Planejamento Urbano.

O artigo foi entregue para publicação em 1991.

A habitação é permeada por redes de relações formais e informar envolvendo estratégias que se baseiam intensamente em manipulação.

A solução formal seria representada pelo mercado imobiliário de venda e aluguel e a solução informal por optar pelas favelas, loteamentos irregulares e áreas ilegais de um modo geral.

É necessário examinar a questão habitacional com maior profundidade a fim de ter um quadro mais claro de como os diferentes grupos sociais agem envolvendo uma série de variáveis sociais, econômicas e políticas definidas em função do tempo e do espaço.

Como o preço da terra contém em si a renda capitalizada e é ao mesmo tempo a expressão formal do valor social que se atribui aos diferentes segmentos, aparece também como determinante da segregação espacial da cidade.

Está provado que a valorização imobiliária expulsa a população de baixa renda dos centros urbanos, levando-os numa primeira etapa à periferia da cidade e gradualmente em áreas de insuficiência ou mesmo inexistência dos serviços públicos urbanos.

Essa decorrente especulação imobiliária com intencionalidade mercantil desvirtua o processo de crescimento e o próprio planejamento.

Em vista disso não tem se racionalizado o uso desse espaço, embora o espaço exista.

O sistema de habitação tem sido distorcido de tal modo, que o mecanismo posto em marcha pelo BNH conseguiu realmente retardar a solução do problema habitacional brasileiro: "Vende uma utopia, evita a distribuição de renda e desvia a direção da tensão social dos verdadeiros problemas subjacentes ao problema habitacional." (OLIVEN, 1980).

O BNH, criado em 1964 com a finalidade de "orientar, disciplinar e controlar o sistema financeiro de habitação" a fim de promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda, rapidamente se viu às voltas com o problema de que, tendo se tornado o segundo maior banco brasileiro em volume de recursos, descobriu que as classes urbanas de renda baixa eram pobres demais. O resultado foi, de acordo com o balanço anual, que os recursos utilizados pelo sistema financeiro da habitação foram suficientes para atender 24% da demanda populacional urbana.

Além de criar o sonho da casa própria entre as classes baixas e médias, o BNH também pretendia estimular a indústria da construção e suas subsidiárias, mas, a estrutura de posse do solo urbano não foi alterada, favorecendo a especulação imobiliária.

Na prática todo o sistema nacional de habitação foi enormemente distorcido e se prestou a uma série de manobras e manipulações, subsidiando moradias para pessoas de renda média e alta. Isto era feito com

o dinheiro do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) depositado no BNH, em nome da classe trabalhadora.

Em Caxias do Sul, o mesmo fenômeno ocorreu. Após a criação do Banco Nacional de Habitação em 1964 e, principalmente a partir de 1968, quando a massa de investimentos a operacionalidade deste banco tornou-se muito grande, a sua orientação ficou bem clara pelo critério de investimentos aplicados: 80% para a classe A e 20% para as demais classes.

Não é casual que no início dos anos 70 tivéssemos alcançado o ápice da espiral inflacionária no mercado de terras. Houve um maior adensamento populacional no centro e vários terrenos permaneceram baldios em diversos bairros, aguardando valorização. Como consequência surgiu o loteamento irregular. O grande "boom" do loteamento irregular deu-se a partir de 1975. No mercado imobiliário, as alternativas que sobram são bastante limitadas, a tal ponto que amplos setores sociais não conseguiram resolver seus problemas de moradia com os salários atuais, em função da crise econômica, da perda do poder aquisitivo, do desemprego, dos altos preços dos aluguéis e das dificuldades na compra de terrenos devido à especulação imobiliária.

A criação de loteamentos populares pela Prefeitura não será suficiente para atender a demanda existente, permanecendo um déficit habitacional considerável e insolúvel, enquanto não houver uma política adequada e uma melhor distribuição de renda.

A construção de uma vida digna é impedida pela falta de moradias e pelas frustrações do viver em pequenos espaços.

São raros, infelizmente, os que têm talento e visão para reformar os padrões sociais.

Bibliografia

- AMIN, Samir e outro. A questão Agrária e o Capitalismo. RJ: Paz e Terra, 1977.
- BRITTO, Luiz Navarro. Política e Espaço Regional, SP: Nobel, 1986.
- CALLEGARI, Regina Yara V. Mascia. Considerações sobre a Estrutura Urbana de Caxias do Sul e o Preço da Terra. Tese apresentada em mesa redonda: Sociedade, Espaço e Renda da Terra no Brasil, durante o V Encontro Nacional de Geógrafos. Anais de Contribuições Científicas - Volume I Porto Alegre: 1982.
- CAMARGO, C.P.F. et alii. Crescimento e Pobreza, SP: Ed. Loyola, 1976.
- CLARK, David. Introdução à Geografia Urbana, SP: Difel, 1985.
- CORREIA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano. São Paulo: Editora Ática, 1989.

- FORTI, Reginaldo. Marxismo e Urbanismo Capitalista SP: Editora Ciências Humanas, 1979.
- LACOSTE, Ives. A Geografia Isso Serve em Primeiro Lugar Para Fazer a Guerra. Campinas, SP: Papirus, 1988.
- OLIVEN, Ruben George. Urbanização e Mudança Social no Brasil; Petrópolis: Vozes, 1980;
- PERFIL CIDADE DE PORTE MÉDIO. Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, 1979.
- SANTOS, Milton. Espaço e Sociedade. Petrópolis: Vozes, 1979.
- _____. Ensaio sobre a Urbanização latino-americana. SP: Hucitec, 1982.
- _____. e outro. A Construção do Espaço. SP: Nobel, 1986.
- SERRA, Geraldo. O Espaço Natural e a Forma Urbana, SP: Nobel, 1987.
- SOUZA, Maria Adélia de. O Governo Urbano, SP: Nobel, 1988.
- VELHO, Otávio Guilherme. O Fenômeno Urbano. RJ: Zahar Editores, 1976.