

HABITAÇÃO SOCIAL NO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA: REFLEXÕES SOBRE O DESENVOLVIMENTO DE PROJETO

(1) Jesus Charles AMARAL;(2) Jéssika MENDES ;(3) Robson ARRUDA;(4) Ana Cristina
TAIGY

Universidade Federal da Paraíba
Cidade Universitária - João Pessoa - PB - Brasil - CEP - 58059-900
Fone: +55 (083) 3216-7200

- (1) Universidade Federal da Paraíba – UFPB, charlesvera@ig.com.br
(2) Universidade Federal da Paraíba – UFPB, jessik_mendess@hotmail.com
(3) Universidade Federal da Paraíba – UFPB, robson_arrudacz@hotmail.com
(4) Universidade Federal da Paraíba – UFPB, ttaigy@yahoo.com.br

RESUMO

Este artigo descreve o desenvolvimento de um projeto para habitação social no município de João Pessoa, discorrendo sobre os procedimentos utilizados na sua concepção, seus intervenientes, facilidades e dificuldades encontradas. Discutem-se ainda as políticas habitacionais de caráter social para populações pobres no âmbito do município em foco, bem como as áreas de conhecimentos abrangidas pelo projeto que deverão ser objetos de estudos em projetos políticos pedagógicos para o ensino de educação tecnológica. A metodologia utilizada na construção do projeto consistiu na identificação das condições sociais e econômicas da população usuária, vistoria técnica ao local da habitação, desenvolvimento do ante projeto em conformidade com os condicionantes ambientais, técnicos, legais, econômicos e sociais, análise crítica do ante projeto por equipe multidisciplinar e, por fim, o desenvolvimento do projeto executivo. No decorrer da construção do projeto, sentiu-se que estudos dessa natureza, voltados para comunidades de baixa renda, envolve uma gama de variáveis de projeto, que vão desde as questões de uso do solo, ao nível de pobreza, escolaridade, hábitos e cultura da população beneficiada. Esse entendimento exige do projetista uma competência que vai além do seu saber técnico, necessitando de noções básicas de sociologia, psicologia, economia, administração, legislação e controle do meio ambiente que capacitem o tecnólogo a resolver problemas reais.

Palavras-chave: habitação social, projeto, educação tecnológica

1. INTRODUÇÃO

O município de João Pessoa em termos quantitativos conta com um déficit aproximado de 23.000 (vinte e três mil) unidades habitacionais, segundo os dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2000. Gomes (2007) comenta que quando se analisa o déficit sob o prisma de habitações sem infra-estrutura adequada, em adensamento populacional excessivo e com questões fundiárias inapropriadas, o número sobe para 90.759 (noventa mil, setecentos e cinquenta e nove) unidades habitacionais, de acordo com dados da Secretaria Municipal de Habitação Social (SEM HAB) referente ao ano de 2007.

Com o fim de minimizar tal problema, o Governo Municipal vigente, ao operacionalizar a política habitacional de caráter social para populações de baixa renda, criou mediante edição de medida provisória a Secretaria Municipal de Habitação Social. Entre outras funções, este Órgão tem como principal atribuição planejar, acompanhar e desenvolver os programas e projetos do Governo Municipal, relativos às atividades de habitação, bem como elaborar e implantar os projetos e obras de urbanização de Zonas Especiais de Interesse Social, construir conjuntos habitacionais de interesse social, promover a melhoria de unidades habitacionais e reassentamentos de moradores de áreas de risco.

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) está presente no Plano Diretor de João Pessoa vigente desde 1994, com projeto de atualização em tramitação na Câmara Municipal de Vereadores. No Art. 33, seção II do referido plano, as ZEIS:

“São aquelas destinadas primordialmente à produção, manutenção e à recuperação de habitações de interesse social e compreendem:

I – Terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em se promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra (...)”.

Assim, apresenta-se nesse trabalho os procedimentos utilizados pela SEM HAB na concepção de projeto para habitação social na Prefeitura Municipal de João Pessoa - PMJP. Discutem-se ainda as políticas habitacionais de caráter social para populações pobres no âmbito do município em foco, bem como as áreas de conhecimentos abrangidas pelo projeto que deverão ser objetos de estudos em projetos políticos pedagógicos para o ensino de educação tecnológica. Com esse fim, foram realizadas entrevistas junto a equipe técnica de projeto e observada a rotina de trabalho da mesma durante o desenvolvimento do projeto.

Para a análise das áreas de conhecimento da educação tecnológica utilizou-se como referencia o Curso Superior de Tecnologia em Gerência de Obras de Edificações com carga horária de 2801 horas e duração de 3 anos, oferecido pelo Centro Federal de Educação Tecnológica da Paraíba – CEFET-PB. O referido curso foi reconhecido pelo MEC através da Portaria Ministerial nº 1.204/MEC de 11/05/2004, publicada no D.O.U. de 12/05/2004, seção 1, pág. 21, e possui atualmente conceito B na avaliação ENADE do INEP.

2. POLÍTICAS HABITACIONAIS DE CARÁTER SOCIAL NO ÂMBITO DA PMJP.

Como foi mencionado anteriormente, a SEM HAB vem implantando a política do Governo Municipal na área social, com o apoio técnico e financeiro do Governo Federal, através de seguintes programas habitacionais, sob a tutela e operação da CEF - Caixa Econômica Federal.

- Programa Crédito Solidário

A CEF possui uma linha de crédito que conta com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que viabiliza a moradia própria para pessoas de baixa renda organizadas por um Agente Organizador.

O empreendimento deve estar incluído na malha urbana e apresentar infra-estrutura básica de água, energia elétrica, acesso viário, soluções de esgoto sanitário e serviços públicos essenciais de transporte e coleta de lixo. Em se tratando de área rural, o empreendimento deve ser dotado de soluções para abastecimento de água potável, esgoto sanitário e via de acesso comum à área.

- Programa de Carta de Crédito – CCFGTS 460

A Carta de Crédito FGTS é uma linha de crédito que permite a formalização de parceria com entidades organizadoras no intuito de facilitar o acesso à casa própria para pessoas com renda familiar bruta de até R\$ 1.750,00.

- Programa de habitação de interesse social

O Programa Habitação de Interesse Social, por meio da Ação Apoio do Poder Público para Construção Habitacional para famílias de baixa renda, objetiva viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de renda familiar mensal de até 3 salários mínimos em localidades urbanas e rurais, visando a produção ou aquisição de unidades habitacionais e requalificação urbana. Esta última objetiva oferecer solução de moradia adequada a partir de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano, possibilitando a aquisição de imóveis para fins habitacionais e/ou a realização de obras e serviços voltados à modificação de uso e ocupação de imóveis, observada a legislação municipal, que resultem em lotes urbanizados ou unidades habitacionais.

- Programa de Arrendamento Residencial (PAR)

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) é um programa do Ministério das Cidades operacionalizado pela CEF e financiado pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O PAR tem como objetivo reduzir o déficit habitacional em municípios com mais de 100.000 habitantes, viabilizando imóveis residenciais para famílias com renda de até 6 salários mínimos.

- Programa habitar Brasil/ BID

Programa realizado com os recursos previstos no Contrato de Empréstimo 1126 OC/BR, firmado entre a União Federal e o BID. Tem como Órgão Gestor o Ministério das Cidades, sendo a CEF o agente financeiro, técnico e operacional e responsável pela implementação do programa.

O Programa Habitar-Brasil/BID objetiva a promoção de intervenções em assentamentos subnormais, localizados em regiões metropolitanas, capitais de estado e aglomerações urbanas, por meio dos dois subprogramas descritos a seguir:

Desenvolvimento Institucional de Municípios / DI

Objetiva a criação, ampliação ou modernização da capacidade institucional dos municípios para atuar na melhoria das condições habitacionais das famílias de baixa renda, por meio da criação ou aperfeiçoamento de instrumentos urbanísticos, institucionais e ambientais que permitam a regularização dos assentamentos subnormais, e da capacitação técnica das equipes da prefeitura que atuam no setor. Visa, ainda, propiciar condições para a ampliação da oferta de habitações de baixo custo e implantar estratégias de controle e desestímulo a ocupação irregular de áreas.

Urbanização de Assentamentos Subnormais / UAS

Objetiva a implantação, de forma coordenada, de projetos integrados de urbanização de assentamentos subnormais, que compreendam a regularização fundiária e a implantação de infra-estrutura urbana e de recuperação ambiental nessas áreas, assegurando a efetiva mobilização e participação da comunidade na concepção e implantação dos projetos.

- Programa de subsídio a habitação de interesse social – PSH

O PSH é um programa cujo objetivo principal é subsidiar a produção de empreendimentos habitacionais para populações de baixa renda, nas formas de conjunto ou de unidades isoladas, contando com as modalidades:

CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL - Concessão de financiamento, diretamente ao beneficiário final pessoa física, destinado à moradia própria, por meio do Programa Carta de Crédito FGTS / CCFGTS, conjugada com o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social. É pessoal e intransferível;

FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS NA PLANTA E/O EM CONSTRUÇÃO - Linha de crédito para produção de empreendimentos habitacionais, com financiamento direto às pessoas físicas.

Além desses programas, o Governo Municipal utiliza recursos próprios, obtidos de receitas tributárias ou taxas cobradas pela outorga onerosa, regulado pelo Decreto Governo de João Pessoa n.5.454, de 26 de setembro de 2005.

Tabela 1 - Apresenta o resumo da política habitacional promovida pelo Governo Municipal de João Pessoa até o início de 2007. FONTE: GOMES (2007)

Empreendimento	Tipo de Intervenção	Programa	Unidade Habitacional	
			Tipo	Quantidade
Loteam. Parque Sul	C	CCFGTS 460/crédito solidário/OGU	Casa	1336
Loteam. Zona Oeste	C	CCFGTS 460	Duplex	580
Resid. Sérgio Queiroz	C	PAR	Casa	149
Condomínio (Cond.) Araçá	C	PAR	Apto	48
Cond. Paulo Freire	C	PAR	Apto	32
Cond. Bairro dos Novais	C	PAR	Apto	80
Mandacaru	C	Habitar Brasil	Casa	34
Diversos Bairros	C	PSH	Casa	851
Contra partida social	R	Outorga Onerosa	-	5
Urbanização de assentamentos	C/R	Próprios/Gov Federal	-	672
Lot. Monte Cassino	C	OGU	Duplex	250
Cond. Amizade	R	Outorga Onerosa	Apto	232
Centro Histórico	C	PAR	Apto	35
Regularização Fundiária	Re	Próprios/Gov Federal	-	2000
Cond. Alto do Céu	C	PAR	Apto	80
Total				6384

C - Construção; R - Reforma; Re - Regularização; Apto – apartamento.

3. DESENVOLVIMENTO DE PROJETO DE HABITAÇÃO SOCIAL REALIZADO PELA PMJP/SEM HAB

A SEMHAB conta com uma equipe técnica que participa do desenvolvimento de projetos de habitação social formada por seis engenheiros civis, cinco arquitetos e quatro estagiários provenientes de cursos de graduação em engenharia, arquiteturas ou tecnólogos.

No decorrer do desenvolvimento do projeto, são levantadas e analisadas as condições sociais, ambientais e econômicas da região em que será implantado o empreendimento, sempre com o objetivo principal de melhorar a vida daquelas pessoas que residem em locais onde não existem as mínimas condições de moradia.

O primeiro procedimento de caráter social a ser tomado é a escolha da comunidade que se encontra em maior risco ou incidência de pobreza. Feito essa escolha, são realizados os cadastros técnicos, que trarão informações, desde o nome do morador (beneficiário), a quantas famílias habitam naquele local, qual a renda mensal, o que as pessoas fazem para sobreviverem economicamente, se existem portadores de necessidades especiais, entre outras informações.

Especialistas da Prefeitura de João Pessoa analisam o terreno, no que diz respeito a localidade, tamanho do lote, suas características, possibilidade de construção e se o terreno não está localizado em barreiras ou outras áreas de risco. Verificam-se, ainda, o estado físico da habitação anterior e as condições da rede viária e de transporte da região, bem como de coleta e transporte de lixo residencial.

Levantadas essas informações, a equipe técnica começa a por em prática o projeto de habitação, respeitando as restrições específicas do programa que vai custear o projeto, por exemplo, em relação ao *quantum* de recursos destinados, a infra-estrutura urbana e as necessidades dos futuros moradores.

Por fim, elabora-se o projeto executivo com o nível de detalhamento adequado, a fim de diminuir erros ou falhas na execução da obra.

Segundo o engenheiro entrevistado, as dificuldades enfrentadas pela equipe de projeto se iniciam no momento em que a renda para o projeto é atribuída. Em grande parte, a quantidade de dinheiro estabelecida não é suficiente para atender a um número elevado de moradores.

Outro problema diz respeito à resistência das pessoas em se mudarem, talvez por terem pouca escolaridade e uma cultura de desconfiança às intervenções públicas, pois alguns se recusam ao benefício, temendo serem “jogados” em locais impróprios ou em simplesmente “favelas” sem a mínima estrutura. “O que se pretende fazer é exatamente o inverso do que eles entendem. Daí a necessidade de se realizarem reuniões com essas famílias para informá-las e conscientizá-las dos benefícios que o programa trará para sua qualidade de vida”.

O terreno para construção muitas vezes se torna também um problema a ser solucionado, pois em alguns casos a escolha do tipo de fundação adequada acaba custando um valor muito elevado.



Figura I – Casa deteriorada
Bairro dos Novaes – JP/PB



Figura II - Casa feita pela PMJP
Bairro dos Novaes – JP/PB

4. A EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA NO CONTEXTO DA HABITAÇÃO SOCIAL

O ato de construir envolve um conjunto imenso de fatores, que vai da tecnologia e materiais utilizados ao contexto social encontrado. Um projeto de habitação social demanda dos profissionais envolvidos na sua elaboração uma gama de conhecimentos, em todas as áreas, ou seja, a polivalência profissional. A fusão dos saberes tecnológicos com a responsabilidade social e ambiental resulta no perfil esperado do profissional responsável pela construção de obras destinadas a um público de carência econômica.

A formação de um profissional nesse perfil se dá por etapas, e uma delas acontece na educação, no seu processo de formação acadêmica, tendo a instituição de ensino o crucial papel de preparar e direcionar seus estudantes para o mercado de trabalho, dando subsídios teóricos e práticos. RAVEN (1984), ressalta que é necessário esclarecer que o espaço educacional precisa oferecer oportunidades que estimulem a formação da competência para além das habilidades cognitivas, uma vez que a educação nos cursos da área tecnológica não deve se focar apenas ao repasse de conteúdo, mas precisa também trabalhar de forma a garantir ao aluno o espaço de pensar, ter consciência do que está fazendo e poder utilizar seu conhecimento da melhor forma, de acordo com exigências do mercado de trabalho.

Os conhecimentos, através de seus níveis, devem ser integrados, segundo as Diretrizes Curriculares Nacionais Gerais para a Educação de Nível Tecnológico. Essa integração, interdisciplinaridade, tem o objetivo de romper com a segmentação, interrelacionando os conhecimentos, a fim de promover um melhor aprendizado. BOCHNIAK (2000), ao dizer que a interdisciplinaridade leva à superação de toda visão fragmentada ou dicotômica que ainda mantemos de nós mesmos, do mundo e da realidade, reforça a importância da integração entre os conhecimentos.

Mas qual a relação entre educação e habitação social? Tudo. Porque em um projeto de qualquer natureza, leva-se em consideração muitos fatores, que exigem do profissional conhecimento em todas as áreas, esses, produto de sua formação. A habitação de interesse e objetivo social não é diferente, em seu projeto as edificações são levantadas todas as características dos futuros moradores, para que tudo seja feito em conformidade com a realidade local.

A Resolução CNE/CP Nº 3/2002 institui as Diretrizes Curriculares Nacionais Gerais para a organização e o funcionamento dos cursos superiores de tecnologia. No seu art. 2º afirma que os cursos de educação profissional de nível tecnológico serão designados como cursos superiores de tecnologia e deverão: “(...) IV - propiciar a compreensão e a avaliação dos impactos sociais, econômicos e ambientais resultantes da produção, gestão e incorporação de novas tecnologias”.

Tratando-se do curso de Tecnologia em Gerência de Obras de Edificações ofertado pelo Centro Federal de Educação Tecnológica da Paraíba - CEFET-PB, tem por objetivo formar um profissional de nível superior empreendedor e capacitado para atuar em empresas construtoras e de prestação de serviços, privadas ou públicas, exercendo atividades de gerenciamento de obras de edificações, desde o planejamento do empreendimento, passando pela sua execução até sua conclusão, incluindo a avaliação pós-ocupação.

Fazendo uma análise comparativa dos componentes curriculares do curso de Tecnólogo em Gerência de Obras de Edificações e das áreas de conhecimentos necessárias para o tecnólogo desempenhar adequadamente suas funções no desenvolvimento de projetos sociais, verifica-se que o curso oferece praticamente o conteúdo básico utilizado nesta atividade. No entanto, ainda existem lacunas no curso em relação aos conteúdos básicos de ciências do ambiente e nas áreas de ciências sociais e humanidades. Identificou-se ainda a necessidade de se ampliar o leque de disciplinas optativas que permitam uma maior flexibilidade e adequação dos estudos do aluno a demanda local, como exemplo, a oferta de disciplinas relacionadas com legislação ambiental e programas habitacionais.

Tabela 2: Matriz curricular do Curso Tecnólogo em Gerência de Obras de Edificações (CTGOE) versus os conhecimentos necessários ao desenvolvimento de projetos de habitação social (DPHS).

Conhecimentos utilizados no DPHS	Matriz Curricular (MC) do CTGOE	Lacunas na MC do CTGOE
A) Conhecimentos na área social: Hábitos e necessidades da população; Portadores de necessidades especiais.	Metodologia de pesquisa científica	Metodologia de pesquisa social; Sociologia; Legislação (Portadores de necessidades especiais)
B) Conhecimentos na área ambiental	Topografia; Estabilidade das construções; Mecânica dos solos e fundações; Mecânica e termodinâmica Avaliação Pós-ocupação; Gerenciamento de resíduos sólidos da construção; Patologia das construções	Gerenciamento de riscos; Ciência do ambiente; Legislação ambiental
C) Conhecimentos na área técnica	Desenho arquitetônico; Desenho técnico; Informática; Materiais de Construção I e II; Sistemas construtivos; Planejamento e controle de obras; Especificações e orçamentos; Qualidade na construção civil; Construções industrializadas	Processos e métodos de proteção ambiental
D) Conhecimentos na área de legislação e outros aspectos econômicos específicos a área de habitação social	Legislação II (CDC, Incorporações/Licitações)	Programas nacionais para habitação social; Sistema financeiro de habitação

Destaca-se, ainda, a necessidade de se adotar práticas pedagógicas que estimulem as seguintes habilidades e atitudes do tecnólogo em gerência de obras de edificações:

- Trabalhar em equipe;
- Se comunicar e estabelecer relações funcionais com os vários intervenientes do projeto – usuários, projetistas, governo executor, governo legislador e fiscalizador, bancos financeiros;
- Ter iniciativa e sensibilidade técnica e social para a intervenção nas áreas de interesse social.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Muitos ainda têm a visão fragmentada do profissional da área tecnológica, mesmo com toda difusão da informação proporcionada pela globalização, desvinculando-os do setor social, sendo este de responsabilidade de todos. Essa visão vem de muito tempo, e ainda hoje perdura na opinião dos que não conhecem o verdadeiro papel do tecnólogo. Mas de onde parte essa visão minimalista sobre o tecnólogo? Entre outras coisas, na própria formação acadêmica, que em cursos como o de tecnologia em Gerenciamento de Obras do CEFET-PB, há uma ausência de disciplinas ligadas à área das ciências humanas. Se expandir-mos nossa observação para uma escala de maior proporção, saindo da localidade de João Pessoa, encontramos o mesmo problema em outras instituições de ensino, de componentes curriculares necessários à formação profissional, mas que não estão presentes nas matrizes curriculares.

Na composição deste artigo, focamos a habitação social, não somente na ação técnica da construção das obras, mas também em todos seus condicionantes sociais encontrados antes, durante e após sua execução. Tais condicionantes exigem habilidade e sensibilidade de quem se propõe a fazer um projeto de habitação de interesse social, tarefa que demanda cuidado por lidar diretamente com as relações humanas, trabalhando com a possibilidade de encontrar incompatibilidades, decorrentes das falhas do projeto que não deixam de existir.

A Prefeitura Municipal de João Pessoa realiza diversos projetos compreendendo todas as localidades da cidade, vistas as necessidades de cada uma, dirigidas pelo *déficit* habitacional encontrado. O governo municipal conta com projetos em andamento com prazos para entrega ainda este ano, contando com outros já entregues pela Secretaria Municipal de Habitação Social.

Estudamos localmente, no domínio municipal, mas esses programas que financiam os projetos de habitação social da prefeitura de João Pessoa, como o Programa Habitar Brasil/ BID, Programa Crédito Solidário, Programa de Carta de Crédito – CCFGTS, entre outros, dão apoio aos demais projetos em todo território nacional, todos com o objetivo de minimizar a carência de habitações, e recuperação de áreas com moradias impróprias. Todos os projetos de habitação sejam dirigidos pelo governo municipal, estadual ou federal, são mantidos pelos mesmos programas financiadores, encontrando-se elos entre eles. Pela experiência mostrada neste artigo, compreende-se que a realidade brasileira não foge muito daquela encontrada em João Pessoa, em diferentes proporções de distribuição, mas com os mesmos problemas e dificuldades.

REFERÊNCIAS

BARATO, J. J. **Educação profissional: saberes do ócio ou saberes do trabalho?** São Paulo: Editora SENAC, 2004.

BOCHNIAK, R. Formação de professores, novas tecnologias, interdisciplinaridade e pesquisa: algumas questões que se apresentam aos sujeitos da história, na atualidade. In: QUELUZ, A. G. **Interdisciplinaridade: Formação de profissionais da educação**. São Paulo: Pioneira, 2000.

GIOSTRI, E. C. As diretrizes curriculares e a polêmica do ensino por competências. In: **ABENGE, Revista de Ensino de Engenharia**, Vol. 23, Dezembro de 2004.

GOMES, D. de O. **Relatório de Estagio Supervisionado na SEMHAB**. UFPB, João Pessoa, 2007.

GOVERNO MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Plano Diretor de João Pessoa**. 1994

RAVEN, J. **Competence in Modern Society. Its identification, development and release**. London: H. K. Lewis & Co Ltd, 1984.

SCHWARTZMAN, S. **A sociedade do conhecimento e a educação tecnológica**. Instituto de Estudos do trabalho e Sociedade, Janeiro de 2005.