

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM  
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

---

PRODUÇÃO ESPONTÂNEA E INFORMAL DE MORADIAS NA PORÇÃO PERIURBANA DA  
CIDADE DE MACEIÓ (AL).

Lívia Melo de Lima (UFPE/MDU)

## **Produção espontânea e informal de moradias na porção periurbana da cidade de Maceió (AL): um estudo sobre as condições de habitabilidade da população de baixa renda.**

### **Resumo**

A habitação é um dos temas mais debatidos no Brasil, pois se trata de uma das maiores reivindicações da população brasileira. Disponibilidade de abastecimento de água, serviços de saneamento, segurança da posse do imóvel, preços compatíveis com o nível de renda, boa localização, acessibilidade física ao local de trabalho, aos serviços e equipamentos urbanos são fatores que contribuem para as condições de habitabilidade da população. Este trabalho questiona a qualidade das moradias na porção periurbana da cidade de Maceió (AL), notadamente no bairro da Cidade Universitária, vem ocupando os lotes originalmente vazios, com conjuntos populares e loteamentos de baixa renda, que vem sendo ocupado de forma espontânea, ou seja, não planejada. Dentre os conjuntos e loteamentos existentes na Cidade Universitária, tem-se o loteamento Simol, localizado na zona limítrofe da cidade (entre a área urbana e rural), que vem sofrendo transformações na forma original do parcelamento, devido ao processo intenso de desmembramento dos lotes, originando inúmeras “vilas”. Este trabalho tem como objetivo estudar as condições de habitabilidade, as relações sócio-espaciais e os conflitos existentes no espaço habitacional denominado “vila”. A importância deste trabalho deve-se ao conhecimento dos problemas vivenciados pela população de baixa renda e a particularidade dessas condições habitacionais que poderá vir a ser uma tendência na periferia da cidade de Maceió.

## **1. Introdução**

As desigualdades sociais e a concentração de renda, aspectos característicos da conformação da sociedade brasileira, manifestam-se fisicamente nos espaços segregados da cidade de Maceió. A segregação espacial desempenha assim o papel central na dominação da disputa pelo espaço (VILLAÇA, 2001). As carências habitacionais constituem um dos graves problemas vivenciados pelo município. A escassez de oferta de habitação destinada à população de baixa renda contribui para acirrar a segregação urbana e a exclusão territorial dessa porção, visto que historicamente o mercado imobiliário esteve muito mais voltado para as classes médias e para os grandes empreendedores (Caderno Ministério das Cidades, 2004). Os problemas sociais, políticos e culturais no município de Alagoas determinaram uma política pública deficiente, agravando a questão habitacional. Segundo os dados do IBGE (2000), a expressão relativa do *déficit* habitacional é maior na Região Nordeste e nos Estados que a compõem, sendo que Alagoas participa com 20,2% em relação ao total dos domicílios particulares permanentes. Essa realidade significa que grande parte da população se encontra excluída frente ao processo de produção do espaço urbano, fortemente regulado pela lógica do mercado.

Os obstáculos aos mercados habitacionais formais constituídos pelo acentuado nível de pobreza e a política habitacional incapaz de atender às demandas crescentes da população impedem, do ponto de vista dos gestores, um desenvolvimento urbano adequado e sustentável, e estimula a produção de irregularidades (VILAÇA & DE LA MORA, 2000). Diante dessa realidade é que se percebem as péssimas condições de habitabilidade daqueles que vivem em ambientes insalubres, desconfortáveis e até mesmo violentos.

Ao analisar a cidade de Maceió, podem-se observar partes radicalmente heterogêneas e constituídas por segmentos sociais distintos, em que a minoria se instala em bairros infra-estruturados (orla marítima), sendo bem servidos de saneamento, iluminação pública, vias estruturadas, calçadas, áreas de lazer, transportes públicos eficientes, comércio, acesso à saúde, educação, moradia e emprego, ao passo que a maioria (os pobres) se encontra em locais segregados e marginalizados, longe da infra-estrutura e do alcance dos equipamentos urbanos, ou seja, na periferia<sup>1</sup>. As obras de infra-estrutura alimentam a especulação fundiária e não a democratização do acesso a terra para a moradia (MARICATO, 2000). Estes espaços constituem cenários de conflitos de ordem urbana, gerencial e estética.

O processo de crescimento da cidade gerou sérios problemas sócio-espaciais, não havendo um controle desses danos por parte dos gestores públicos. O crescimento da cidade deu-se de forma ambientalmente predatória, guiada por poderosos interesses pontuais e quase total

desinteresse público nos seus processos de planejamento e gestão. A configuração de sua trama urbana<sup>2</sup> é a expressão fiel do processo de desigualdade sócio-econômico e territorial, fruto da concentração de riqueza e do poder que caracterizam a sociedade maceioense.

A exclusão social e a espacial se afirmam como um grave problema, que vem se agravando pela falta de uma política habitacional e urbana eficiente, que possa transformar essa realidade. Assim, pela via da política urbana e habitacional, tem-se como resultado o fato de que alguns terão acesso à cidade, ao solo urbano e à moradia, e outros, infelizmente a maioria, irão juntar-se ao contingente dos excluídos do mercado de trabalho. A exclusão urbanística, representada pela gigantesca ocupação ilegal do solo urbano, é ignorada na representação da “cidade oficial” (MARICATO, 2000).

Há dois processos que constituem dilemas a serem enfrentados pelo Município de Maceió: o controle do adensamento populacional na cidade e a precariedade da infra-estrutura. O processo de ocupação do solo urbano, notadamente pela população de baixa renda, gera um crescimento incontrolável da trama urbana, e isso implica mudança na qualidade de vida dessa população.

Um fenômeno que favorece o crescimento concentrado em alguns bairros da cidade é o êxodo rural. O êxodo rural explode nesses centros urbanos, manifestando-se em particular nas novas periferias, que crescem com ritmo extremamente elevado – taxas superiores a 10% são frequentes – sem que as administrações locais tenham possibilidade de lhes garantir saneamento, escolas e outras infra-estruturas (DOWBOR, 1995). É possível constatar tal realidade na periferia de Maceió, onde esse fenômeno provoca um adensamento populacional em algumas áreas do município.

A população de baixa renda passa a ocupar áreas com infra-estrutura deficiente, equipamentos urbanos insuficientes, irregularidades do assentamento quanto à propriedade do solo e/ou quanto às condições de uso e ocupação previstas nas legislações, impactos ambientais, desemprego, pobreza, violência e proliferação de doenças. A periferia da cidade de Maceió constitui, então, um refúgio da população de baixa renda, aprofundando as desigualdades sócio-territoriais entre esta porção da cidade e os bairros infra-estruturados.

Dentre os bairros periurbanos<sup>3</sup> tem-se o da Cidade Universitária, situado no tabuleiro, Norte da cidade de Maceió, estando em uma área de fronteira entre o rural e o urbano. Mesmo diante desta realidade o bairro vem ocupando os lotes originalmente vazios, com conjuntos populares e loteamentos de baixa renda, que vem sendo ocupado de forma espontânea, ou seja, não planejada.

Dentre os conjuntos e loteamentos existentes na Cidade Universitária, tem-se o loteamento Simol, localizado nas “franjas da cidade”<sup>4</sup>. É possível constatar nesta porção da cidade a (re) divisão dos lotes com o objetivo de criar novas formas de uso e ocupação do solo: as vilas. Essa tipologia habitacional tem sido encontrada no bairro da Cidade Universitária, e de forma expressiva no Loteamento Simol.

Este fato tem se tornado uma tendência no bairro, visto que o crescimento destas ocupações foi guiado pela ausência de controle urbano e desinteresse público no planejamento e gestão urbana da cidade, o que acabou gerando um espaço segmentado, ou seja, uma sobreposição de elementos na trama urbana, incluindo áreas planejadas e assentamentos ilegais.

Surgiram então diversas indagações acerca desta tipologia habitacional. Qual a qualidade de vida da população que reside em espaços aparentemente reduzidos e insalubres, na porção periférica da cidade? Quais as características das habitações? Qual o custo dessas moradias? Qual o perfil dos moradores que residem na periferia? Quais os agentes envolvidos nesse processo de ocupação das áreas periféricas?

A partir das ocupações espontâneas (vilas) no bairro da Cidade Universitária, que está expandindo com novas ocupações, busca-se conhecer as condições de habitabilidade, principalmente a qualidade dessas moradias, entendendo esta unidade integrada pelo terreno, infra-estrutura, urbanização e serviços.

O artigo foi dividido da seguinte maneira: na primeira parte, serão tratadas as condições de infra-estrutura do loteamento Simol e o surgimento das vilas como uma tipologia habitacional marcante no loteamento; em seguida, abordará o perfil dos moradores e proprietários das vilas, a fim de entender o perfil sócio-econômico e as relações sociais existente entre os mesmos; na terceira parte, veremos a caracterização físico-espacial das vilas, assim como: a configuração arquitetônica e a infra-estrutura das vilas, os custos de residir nestas moradias e as condições de habitabilidade; e, por último, as considerações finais.

## **2. O loteamento Simol.**

O loteamento Simol está localizado no Norte da cidade de Maceió. Essa porção periférica da cidade, que se encontra nas “franjas da cidade”, pode ser compreendida como uma área de transição entre a área urbana e a área rural. (Ver Ilustrações 1, 2 e 3)

Ilustrações 1, 2 e 3 - Os logradouros do loteamento Simol.



Fonte: Visita de campo-15/8/2005

A população que reside no loteamento sofre com a precariedade da infra-estrutura. Durante a visita de campo foi aplicado um questionário para cada vinte residências, perfazendo um total de 20 questionários (aproximadamente 5% do total de residências), sendo que o objetivo de tal estudo era conhecer a realidade sócio-físico-espacial dos conjuntos habitacionais existentes em parte do bairro Cidade Universitária. Dada à uniformidade da ocupação, estes dados podem ser extrapolados para as quadras vizinhas sem grandes distorções.

Quanto ao tipo de abastecimento de água, observou-se que 50% das residências utilizam poço particular, 5% são ligadas à rede local da Companhia de Abastecimento de Água do Estado de Alagoas – Casal, e 45% possuem outro tipo de abastecimento. Outro dado preocupante está relacionado ao esgotamento sanitário, onde 95% da população utilizam fossa rudimentar e 40% despejam seus dejetos em valas a céu aberto. Atente-se que este resultado ultrapassou os 100%, pois alguns entrevistados relataram que utilizam a fossa para os dejetos sanitários e também as valas a céu aberto para as águas servidas.

Outro problema grave é a falta de pavimentação nas ruas, sendo que esse problema se agrava nos períodos chuvosos, tornando-as intransitáveis. Os moradores afirmam que a segurança é outra grande preocupação no bairro, decorrente do deficiente sistema de iluminação pública e da falta de policiamento ostensivo (postos policiais e rondas noturnas).

Quanto à inserção da população nas atividades econômicas, verificou-se que não há alternativas de emprego local, provocando o movimento de grandes massas para outras localidades, aumentando os custos com transporte, por exemplo. Predomina na atividade comercial a informalidade, havendo no loteamento várias barbearias, mercadinhos, pequenas lojas de confecções, cabeleireiros, dentre outros. Tais atividades, geralmente, são extensões da unidade habitacional. A indústria está difundida por meio dos serviços de extração e distribuição de água mineral, pois o lençol freático é um grande potencial econômico na área. A população se encontra longe dos centros de emprego, das áreas de lazer e dos serviços que atendem às necessidades básicas da população. Ademais, há apenas cerca de 3 ou 4 linhas de transporte público e a espera por ônibus é bastante demorada, ocasionando um desgaste físico

e mental dessa comunidade. Estes problemas favorecem a exclusão e segregação social da população que reside na Cidade Universitária.

A ocupação inicial do loteamento consistia em pequenas chácaras e sítios, havendo também uma grande quantidade de terrenos vazios. Com o processo de desmembramento de lotes está surgindo nova tipologia habitacional no loteamento Simol: as vilas. Com essas habitações surgiram novas vielas, becos ou travessas, que vêm provocando uma descontinuidade do traçado urbano e dificultando o acesso a tais moradias.

Atualmente, constata-se uma grande quantidade de imóveis que são fruto de invasões. Alguns invasores se dizem hoje “proprietários” de vilas, sendo que muitos se apropriaram de lotes de forma ilegal e ainda assim cobram aluguéis dos atuais ocupantes, como se aquelas terras fossem legalmente suas. Tal situação gerou a proliferação de habitações ilegais no loteamento, que hoje se constitui em fonte de lucros abusivos por parte destes proprietários. Alguns imóveis que se encontram no loteamento foram legalizados por meio da usucapião, sendo os únicos a pagarem corretamente seus impostos à gestão municipal.

### **3. Os moradores e os proprietários das vilas**

#### ***3.1 O perfil dos moradores***

Para se conhecer a realidade dos moradores das vilas foram realizadas várias visitas de campo e entrevistas. No total foram aplicados nove questionários, sendo um para cada vila.

Os moradores que residem nas vilas são jovens, de faixa etária entre 30 e 50 anos, provenientes de outros municípios próximos à cidade de Maceió. A falta de escolaridade e o curto tempo de estudo revelam uma população sem qualificação e que sofre com a não-inserção no mercado de trabalho. A família é basicamente composta por um casal sem filhos ou com filhos, que habitam nas vilas devido à escassa oferta de moradia. Os moradores entrevistados moram na vila há pouco tempo, sendo que a moradora mais antiga lá reside há dois anos e os demais apenas há alguns meses.

Os moradores relatam que na vila eles possuem o mínimo de infra-estrutura e o valor do aluguel é acessível a sua renda, se comparado às outras moradias localizadas nos bairros centrais. Verificou-se que a permanência dos moradores naquela moradia é temporária, eles permanecem apenas alguns meses, pois se surgir uma oferta de habitação que ofereça melhores condições de habitação com custo do aluguel reduzido, eles realizam a mudança. A casa própria ainda permanece como um sonho da população, pois, segundo os entrevistados, a renda mensal não é suficiente para a satisfação de suas necessidades básicas e para pagar o aluguel.

Os inquilinos residem naqueles espaços por falta de acesso a moradias dignas. Por utilizarem o mínimo de infra-estrutura, mesmo não sendo a mais adequada, os moradores das vilas se sentem privilegiados, pois, segundo eles, a maioria da população de baixa renda da cidade não possui sequer uma moradia e renda para pagar o aluguel.

Outro aspecto positivo relatado por alguns moradores é a proteção conferida a eles pelos proprietários das vilas. Estes estão sempre observando o comportamento dos inquilinos e dos visitantes e, havendo algum problema de conduta, esses moradores são expulsos da vila.

Apesar dos moradores terem essa visão, de conformidade em residir nas vilas, foi possível constatar, durante as entrevistas, uma consciência dos problemas encontrados nesta tipologia habitacional. O dimensionamento das habitações e os espaços de circulação eram os problemas mais comuns entre os moradores. O segundo problema mais citado é a retenção de calor na unidade habitacional e a ausência de ambientes iluminados, alguns relataram que saem de casa no período da tarde, pois não suportam o desconforto das moradias.

Apesar de todos esses problemas, um aspecto positivo importante foi ressaltado: as relações de afetividade existente entre os inquilinos. Há uma relação de solidariedade nos momentos em que um ou outro morador necessita de auxílio, seja por motivos de saúde, falta de alimentos ou até mesmo afetividade. Alguns moradores mais antigos, que moram sozinhos criam laços de amizade com os inquilinos.

Ao entrevistar os moradores sobre o grau de satisfação em morar nas vilas, muitos se mostravam insatisfeitos quanto às condições de habitabilidade das suas residências, no entanto, pareciam gostar das relações de vizinhança estabelecidas na comunidade, considerando-as um privilégio oferecido por este tipo de moradia.

### ***3.2 O perfil dos proprietários***

Foram realizadas entrevistas com dois proprietários de duas vilas, o Sr. Antônio e a D. Cícera, que moravam nos lotes vizinhos. Segundo eles, os donos das vilas menores, ou seja, que têm o menor número de habitação, residem nas proximidades. Já os proprietários das vilas que possuem uma maior quantidade de moradias residem nas chácaras do loteamento Simol ou em bairros vizinhos.

Os donos dos imóveis relataram a existência de um bom relacionamento com os inquilinos. Há também relacionamentos de amizade entre inquilinos e proprietários. Alguns moradores estabeleceram um relacionamento de lealdade, prezando pela ordem e pela boa conduta na sua posição de inquilino. Assim, havendo algum conflito entre moradores que gere alguma discussão, os proprietários dialogam com estes, e se tal comportamento se repete, os inquilinos saem das vilas. Houve casos em que um inquilino furtou equipamentos fixos das

suas residências (chuveiro, pia ou vaso sanitário), levando a sua expulsão. Maus comportamentos e vários meses sem pagar aluguel são alguns dos motivos que podem provocar a saída dos moradores das vilas.

Os proprietários também mencionaram os benefícios de morar nas vilas, utilizando-se do discurso do “bom e barato” e estabelecendo um relacionamento de confiança com os inquilinos, visando a conquistar sua clientela. Quando os inquilinos atrasam o pagamento do aluguel por um ou dois meses, os proprietários negociam a forma de liquidar o saldo, através de parcelas mensais, cobrindo os aluguéis atrasados juntamente com as taxas do referente mês. Esta é uma forma do proprietário manter o inquilino na vila, já que sua saída comprometeria seu lucro.

Os dois proprietários entrevistados disseram que as vilas foram deixadas como herança: um pelo pai e a outra pelo marido. Os dois proprietários contaram a mesma versão sobre o porquê do desmembramento do lote. Como a família residia no interior, ao mudar-se para Maceió eles compraram dois lotes no loteamento Simol, visando construir a sua moradia em um lote e desmembrar o outro para construir as vilas e alugar as habitações, pois essa renda seria o único meio de vida da família. Essa similaridade de práticas chama atenção para o fato de que a exploração da carência de habitações de baixa renda pode ser algo já difundido.

Mesmo sendo o único meio de sobrevivência dos donos desses imóveis, os proprietários dizem não viver tranquilamente do ponto de vista econômico, devido ao alto índice de inadimplência. Este é um dos motivos que alegam para não pagar os impostos municipais. O outro motivo alegado é a falta de intervenção do Poder Executivo Municipal no sentido de promover melhorias na infra-estrutura do bairro.

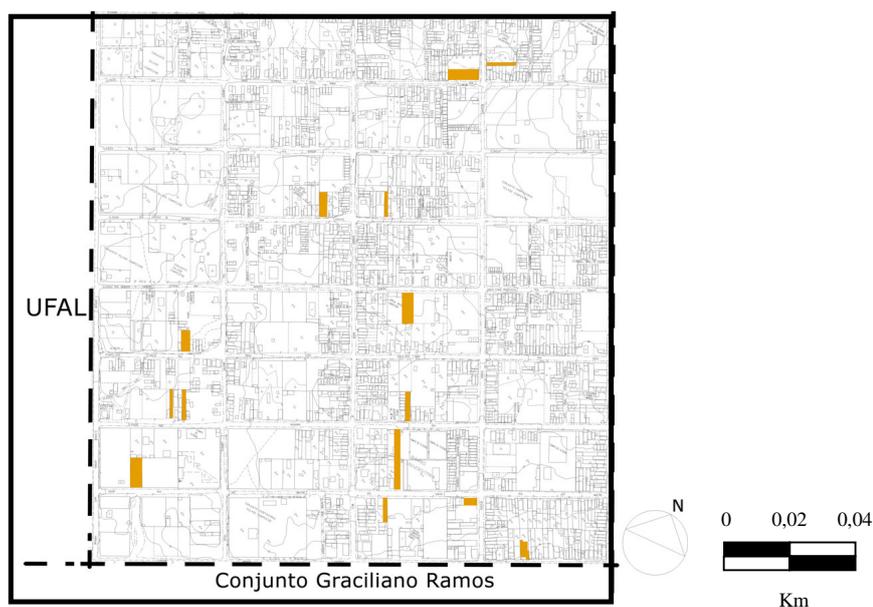
Enfim, questiona-se até que ponto essa relação afetiva entre inquilinos e proprietários, não representam atitudes de interesses, sendo o proprietário do imóvel o único beneficiado, já que os inquilinos residem em habitações com precária infra-estrutura e ainda assim pagam o aluguel.

#### **4. Caracterização físico-espacial das vilas.**

##### ***4.1 A configuração arquitetônica e a infra-estrutura das vilas.***

Foram analisadas 14 vilas, sendo que se utilizou como parâmetro uma casa de cada vila. Note-se que as vilas estão localizadas de forma dispersa na área de estudo. (Ver Ilustração 4)

Ilustração 4 – As vilas no loteamento Simol



LEGENDA: ● Vilas

Fonte: Adaptado da base cartográfica da PMM 1999/2000.

Ao investigar a composição físico-espacial das vilas, percebeu-se que há uma média de 5 cômodos em cada moradia, sendo que os ambientes presentes em todas as habitações são a sala de estar e o banheiro. As áreas possuem uma dimensão mínima de 17 m<sup>2</sup> e alcançam uma área de até 50 m<sup>2</sup>. (Ver Tabela 1).

Tabela 1 - Valor quantitativo dos cômodos nas residências das vilas

Residências	ÁREA (m <sup>2</sup> )	n° de Cômodos	CÔMODOS					
			Sala	Cozinha	Quarto solteiro	Quarto casal	Banheiro	Serviço
Residência da vila 01	27	6	x	x	x	x	x	x
Residência da vila 02	17	3	x	-	-	x	x	-
Residência da vila 03	24	6	x	x	x	x	x	x
Residência da vila 04	50	6	x	x	x	x	x	x
Residência da vila 05	19	6	x	x	x	x	x	x
Residência da vila 06	25	5	x	x	-	x	x	x
Residência da vila 07	22	4	x	x	x	-	x	-
Residência da vila 08	35	6	x	x	x	x	x	x
Residência da vila 09	18	4	x	-	x	-	x	x
Residência da vila 10	33	6	x	x	x	x	x	x
Residência da vila 11	25	5	x	x	x	-	x	x

Residência da vila 12	28	5	x	x	x	x	x	-
Residência da vila 13	40	5	x	x	-	x	x	x
Residência da vila 14	49	6	x	x	x	x	x	x
Média		5						

Fonte: Pesquisa de campo

A divisão dos ambientes sociais e íntimos não foi bem definida, havendo, em regra, uma mistura dessas funções. Não há privacidade entre os moradores das residências. O problema maior está na disposição dos ambientes e na sua dimensão.

Foi observado que alguns ambientes foram ora superdimensionados ora subdimensionados, não satisfazendo à necessidade do ambiente. (Ver Ilustrações 5 e 6)

Ilustração 5 - Planta baixa da vila 11

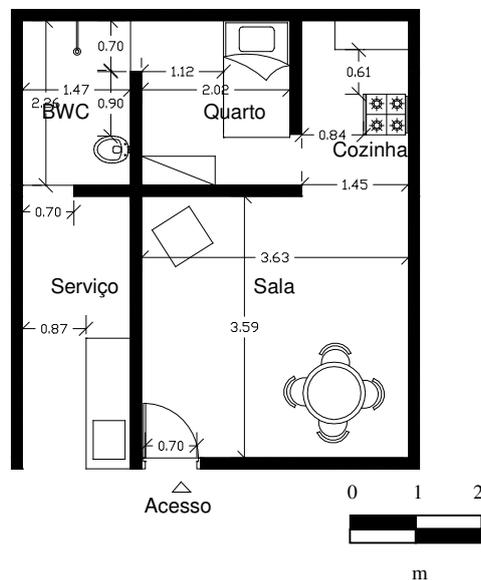
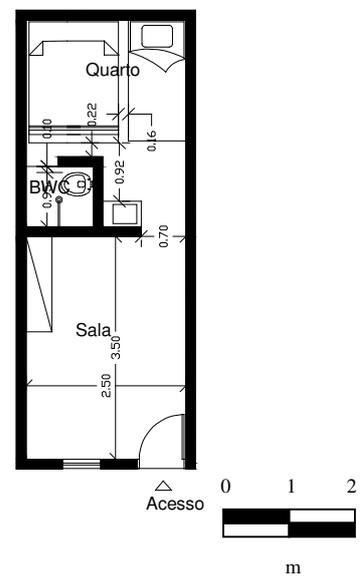


Ilustração 6 - Planta baixa da vila 2



A sala



O quarto

Uma nova disposição dos ambientes e um dimensionamento compatível com a função que ele irá realizar. Foi observado que os ambientes sociais tendem a ser mais amplos, enquanto

outros foram tão reduzidos que tiveram seu uso comprometido, a exemplo dos quartos e do banheiro da vila 2. (Ver Ilustração. 6)

Não se compreende o descaso ou o propósito desse dimensionamento, pois, ao se analisar a dimensão total da moradia, observou-se que é possível projetar habitações em melhores condições com o dimensionamento existente, promovendo um melhor arranjo no ambiente e um posicionamento estratégico de aberturas, a fim de que os ambientes sejam mais agradáveis e mais propícios ao convívio social.

Quanto às aberturas, constatou-se a existência de no máximo 1 cômodo provido de janela baixa, sendo a sala de estar o ambiente privilegiado neste aspecto. As vilas 11 e 13 são moradias que não possuem qualquer tipo de abertura. (Ver Tabela 2)

Tabela 2 - Valor quantitativo de aberturas por cômodo nas vilas

Residências	Quantidade de cômodos total	Quantidade de cômodos com aberturas (janela baixa)	Cômodo provido de abertura	Relação dos cômodos com/sem abertura
Residência da vila 01	6	1	Quarto	1/5
Residência da vila 02	3	1	Sala de Estar	1/2
Residência da vila 03	6	1	Sala de Estar	1/5
Residência da vila 04	6	1	Sala de Estar	1/5
Residência da vila 05	6	1	Sala de Estar	1/5
Residência da vila 06	5	1	BWC	1/4
Residência da vila 07	4	1	Quarto	1/3
Residência da vila 08	6	1	Quarto	1/5
Residência da vila 09	4	1	Sala de Estar	1/3
Residência da vila 10	6	1	Quarto	1/5
Residência da vila 11	5	0	Não Possui	0
Residência da vila 12	5	1	Quarto	1/4
Residência da vila 13	5	0	Não Possui	0
Residência da vila 14	6	1	Quarto	1/5

Fonte: Pesquisa de campo

Este resultado é bastante preocupante, pois a falta de aberturas afeta diretamente as condições de salubridade desses ambientes. É necessário que ambientes como a cozinha e o banheiro sejam bem iluminados para combater a proliferação de fungos e bactérias. Os quartos e a sala de estar, além de bem iluminados, devem ser ventilados, a fim de promover o conforto e

ambientes salubres. Caso não haja essa preocupação, as más condições de moradia podem comprometer a saúde dos moradores, provocando a disseminação de doenças.

As condições de moradia foi outro aspecto analisado. Nos recuos, fachadas e paredes, foi observado que 43% das residências possuem recuo nos fundos, sendo todas as construções em alvenaria. (Ver Ilustrações 7 e 8) Constatou-se que não há laje, as coberturas são aparentes, com estrutura em madeira, e apenas 14% utilizam telha amianto, sendo as demais constituídas por telha cerâmica. (Ver ilustração 9).

Ilustração 7 e 8- As fachadas das vilas.



Ilustração 9 - A cobertura.



Fonte: Visita de campo 15/08/2005

Os moradores relataram que uns dos problemas das moradias são as infiltrações, o que tem gerado a proliferação de fungos e a deterioração dos espaços. O descontentamento com a estética, segundo alguns moradores, proporciona uma insatisfação em residir nas vilas. (Ver Ilustrações 10 e 11)

Ilustrações 10 e 11- A estética



Fonte: Visita de campo 15/08/2005

Quanto à infra-estrutura constatou-se que todas as vilas analisadas possuem poço particular e, como esgotamento sanitário, utilizam à fossa rudimentar, sendo que não há qualquer sistema de manutenção ou de tratamento desta. Atente-se que a perfuração indiscriminada de poços na área pode vir a causar sérios danos ambientais, pois a área é responsável pelo abastecimento dos aquíferos, lençóis subterrâneos com qualidade de água mineral, de aproximadamente 40

metros de profundidade, que abastece os mananciais dos rios Catolé e Pratagi e, conseqüentemente, a maioria dos poços da cidade.

#### 4.2 O custo

Para residir em uma vila é necessário ter algum tipo de atividade remunerada para pagar o aluguel mensalmente. Os moradores entrevistados trabalhavam como servente, mestre de obras, empregados domésticos ou faziam alguns bicos. A renda de 90% dos entrevistados é de até 1 salário mínimo (R\$ 300,00 à época da pesquisa), notadamente a dos chefes de família. Os outros 10% recebem 1 salário mínimo e meio, havendo a contribuição de outro integrante da família.

O custo do aluguel varia entre R\$ 50,00 e R\$ 130,00. (Ver Tabela 3) Não há uma relação entre o valor cobrado a título de aluguel e a área da moradia, havendo vilas com dimensões de moradias diferentes, mas com os mesmos valores de aluguel. Ao comparar a área da residência da vila 5 com a área da residência da vila 14, pode-se constatar uma diferença de até 30m<sup>2</sup>, o que representa uma variação significativa das áreas. (Ver Ilustrações 12 e 13)

Ilustração 12 - Planta baixa da residência da vila 05

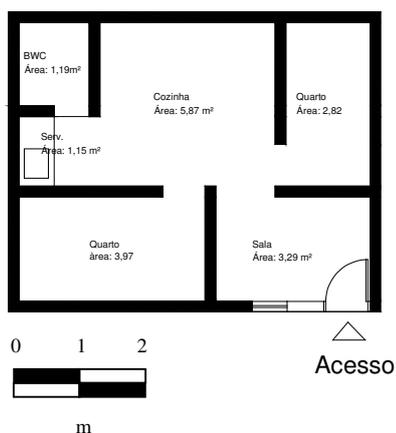
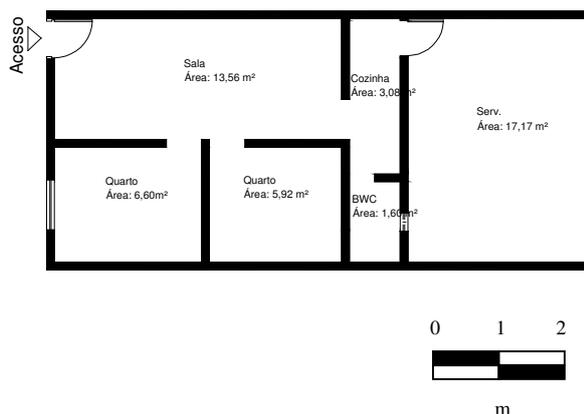


Ilustração 13 - Planta baixa da residência da vila 14



Fonte: Visita de campo.

A vila 1 possui o valor mais alto cobrado pela habitação, de R\$ 130,00 e a área da habitação é de apenas 27 m<sup>2</sup>. As moradias que possuem um tamanho semelhante são as da vila 12, com 28 m<sup>2</sup>, no entanto o valor do aluguel é R\$ 80,00. Ver (Ilustrações 14, 15 e Tabela 3)

Ilustração 14 - Planta baixa da residência da vila 01

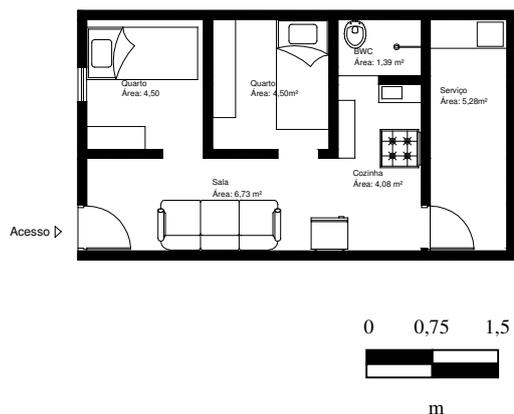
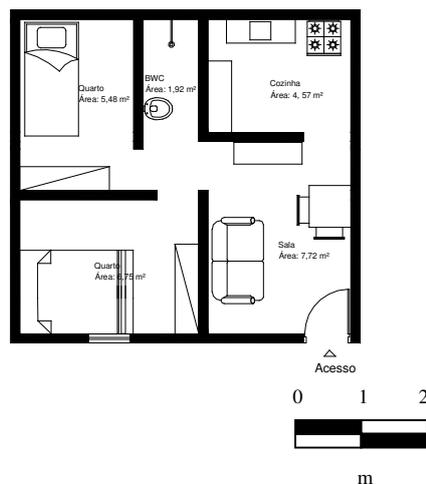


Ilustração 15- Planta baixa da residência da vila 12



Fonte: Visita de campo.

Essa diferença de preço entre o aluguel cobrado na vila 1 em relação ao valor cobrado na vila 12 alcança o valor de R\$ 50,00, o que representa o mesmo custo do aluguel na vila 13, cuja área é de 40m<sup>2</sup>, quase o dobro da dimensão das residências das vilas 1 e 12. (Ver Tabela 3)

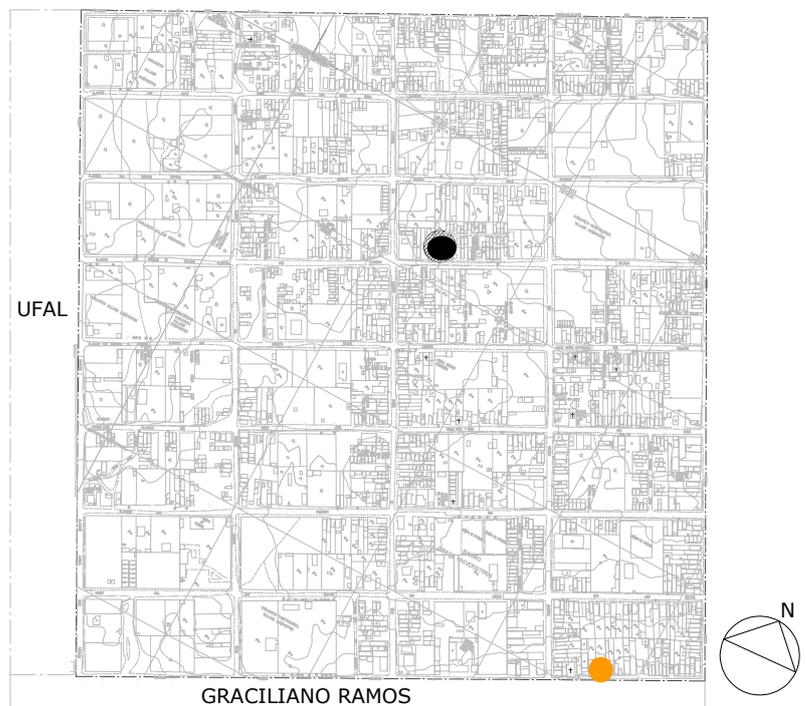
Tabela 3 - Relação custo do aluguel e área das residências das vilas.

Residências	Valor do Aluguel (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	valor m <sup>2</sup> (R\$)
Residência da vila 01	130,00	27	4,82
Residência da vila 02	70,00	17	4,12
Residência da vila 03	120,00	24	5,00
Residência da vila 04	60,00	50	1,20
Residência da vila 05	80,00	19	4,22
Residência da vila 06	50,00	25	2,00
Residência da vila 07	50,00	22	2,28
Residência da vila 08	70,00	35	2,00
Residência da vila 09	60,00	18	3,34
Residência da vila 10	90,00	33	2,73
Residência da vila 11	50,00	25	2,00
Residência da vila 12	80,00	28	2,86
Residência da vila 13	50,00	40	1,25
Residência da vila 14	80,00	49	1,64
Média			2,69

Fonte: Visitas de campo

Diante da correlação feita entre a localização das vilas e o valor cobrado a título de aluguel, percebeu-se que a localização de tais moradias era fator fundamental para o aumento ou o decréscimo do valor do aluguel. Pode-se exemplificar essa situação comparando a vila 1 e a vila 12. Enquanto a vila 1 está localizada às margens de uma avenida importante do loteamento, onde há intenso tráfego de transporte coletivo e concentração de pequenos comércios, a vila 12 está situada longe de todos esses equipamentos urbanos, sendo que tal situação gera cobrança de aluguéis mais caros nos arredores da vila 1. Enfim, quanto mais afastado o imóvel, mais desvalorizado ele é e, conseqüentemente, mais barato é o valor cobrado a título de aluguel. (Ver Ilustração 16)

Ilustração 16 - Localização das vilas 1 e 12.



LEGENDA:

● Vila 01

● Vila 12

Fonte: Adaptado da base cartográfica da PMM 1999/2000.

0 0,02 0,04



Km

Observa-se que estes valores de custos são bastante elevados, já que não há qualquer benefício nas condições de moradia. O preço do aluguel é alto em relação à renda familiar. Considere-se a situação de um inquilino que recebe salário mensal de R\$ 300,00 e paga R\$ 130,00 a título de aluguel. Ao final do mês restarão apenas R\$ 170,00, para as despesas corriqueiras, tais como gêneros alimentícios, transporte coletivo, vestuário, entre outras.

Foi constatado que no momento em que a população procura um local para morar não há uma preocupação em relação ao tamanho ou conforto das residências, e sim se o valor de sua renda mensal será suficiente para pagar o aluguel. Enquanto isso, os proprietários das vilas não proporcionam melhores condições de moradias, mesmo naquelas em que o custo é elevado. Eles estão preocupados apenas em construir o máximo de moradias em um único lote, para obter maiores lucros com o aluguel.

#### ***4.3 As condições de habitabilidade***

Após a catalogação dos dados e o conhecimento da realidade dos moradores das vilas, foi possível discutir as condições de moradia. No entanto, para avaliar tal aspecto, é importante entender os problemas vivenciados no bairro, que não se limitam apenas aos problemas da habitação e se refletem na qualidade de vida da população.

“As condições de habitabilidade se referem não apenas às questões relacionadas à unidade habitacional em si, mas à configuração urbana, de posse da terra, de oferta de infra-estrutura, equipamentos comunitários e serviços públicos, condições de higiene e salubridade bem como de acesso e mobilidade que envolve todos os tipos de assentamentos precários”.  
(VILAÇA & DE LA MORA, 2004).

A precária infra-estrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, rede de drenagem, esgoto, sistema viário, pavimentação e rede elétrica) é um dilema enfrentado pelos moradores do bairro. Não há equipamentos comunitários que possam incentivar e promover a sociabilidade da comunidade, dentre os quais se ressaltam: creches, escolas, centros profissionalizantes, centros comunitários, postos de saúde, postos de segurança comunitária, praças, parques, campos de futebol. Esses equipamentos possibilitam uma maior convivência entre as pessoas, bem como uma maior integração dos assentamentos precários com as áreas vizinhas.

A segregação do loteamento em relação aos outros bairros da cidade é um problema bastante incisivo nas declarações de seus moradores. A falta de um sistema de transporte público seguro e eficiente que diminua a distância entre a moradia e o trabalho é uma realidade enfrentada por eles, que se deslocam por longas distâncias aumentando o desgaste físico e mental do indivíduo.

“O tempo que o trabalhador passa no transporte para ir ao trabalho é tempo tirado do seu descanso, do seu convívio com a família. Muitos deles saem de casa quando os filhos ainda não se levantaram e chegam quando os filhos estão dormindo”. (MARICATO, 1987).

Nesse sentido, além dos problemas existentes no bairro, as condições de moradia nas vilas comprometem ainda mais a qualidade de vida da população, pois se agravam diante das condições econômicas dos inquilinos, que pagam aluguel para usufruir de um espaço de moradia, mesmo que seja por alguns meses. E a insatisfação diante das condições de moradia gera conflitos pessoais entre estes moradores, sendo que a única esperança de mudança é a obtenção de uma melhor condição financeira para, por fim, conquistar o sonho da casa própria.

## **5. Considerações finais**

Após conhecer a realidade vivenciada pela população de baixa renda das vilas do loteamento Simol, é possível discutir as condições de habitabilidade dessa população.

Como as vilas estão localizadas em um loteamento periférico da cidade de Maceió, constatou-se que o problema encontrado no bairro refletia diretamente na qualidade de vida da população que reside nessa porção da cidade. A precariedade da infra-estrutura, a falta de transporte público eficiente, a carência de equipamentos urbanos básicos (escola, postos de saúde, comércio e lazer) são aspectos que geram conflitos sociais e acabam acirrando a segregação sócio-espacial destes moradores.

Além desses problemas, os moradores têm que conviver com a má condição das suas habitações. Os cômodos dessas residências são mal projetados, tanto em relação a sua dimensão quanto com relação à disposição dos ambientes. As poucas aberturas prejudicam não apenas o conforto dos usuários, mas também a salubridade dos ambientes. Os espaços são mal distribuídos e dimensionados, comprometendo seu funcionamento e a privacidade dos moradores.

Problemas como infiltração, propiciam a proliferação de fungos e deterioram as condições físicas de tais espaços. Estes aspectos acabam afetando não só a salubridade dos ambientes, mas a estética das residências.

Mesmo com todos esses problemas os moradores pagam um alto valor de aluguel, sendo que o m<sup>2</sup> chega a alcançar o valor de R\$ 5,00, enquanto, no mesmo bairro, um apartamento no conjunto vertical Tabuleiro dos Martins, o custo do m<sup>2</sup> é de R\$ 7,00. A baixa renda familiar, geralmente de 1 salário mínimo atual (R\$ 300,00), mal dá para saldar o aluguel, restando uma pequena quantia para os gastos fixos. Enquanto isso, o proprietário além de ser “o invasor” desses lotes visa apenas o lucro, sem que promova uma melhoria na qualidade das habitações. A carência de oferta de moradias à população de baixa renda no loteamento Simol, permite que essa população acabe se instalando em unidades habitacionais que não oferecem infra-estrutura adequada, como é o caso das vilas. Tal aspecto afeta diretamente na qualidade de

vida destes moradores, devido à falta de infra-estrutura e, conseqüentemente, de um bom projeto.

Constatou-se que, como o loteamento ainda não se encontra totalmente ocupado, havendo terrenos vazios, poderiam ser projetadas habitações populares nesses espaços. Levar habitações infra-estruturadas à população de baixa renda não seria apenas a única solução para corrigir a má condição de moradia existente atualmente. O bairro deveria oferecer serviços que suprissem à necessidade da população, da mesma forma que os bairros que dispõem destes serviços, como é o caso daqueles localizados na planície litorânea.

Diante do exposto, verifica-se que estudar o fenômeno das vilas e como estas tipologias habitacionais estão sendo produzidas é importante para o conhecimento das condições de habitabilidade, notadamente da população de baixa renda.

Pelos problemas expostos, assim como, por estar localizada em um espaço periurbano da cidade deveria ser objeto de preocupação das políticas públicas tanto no sentido de restringir sua ocupação (especialmente por atividades degradantes do meio ambiente) como no de incentivar as atividades agrícolas (até porque poderão se destinar ao abastecimento urbano) e as não-agrícolas (importantes geradoras de renda e emprego na atualidade).

A caracterização dessas habitações serve de base para futuros trabalhos, subsidiando na elaboração de um quadro da situação habitacional em Maceió, que pode servir como um elemento de suporte no desenho de uma política pública habitacional ou para futuras intervenções urbanísticas nas áreas.

## **6. Bibliografia**

ARANTES, O.; MARICATO, E. e Vainer, C. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis, Vozes, 2000.

AZEVÊDO, Alúcio. *O Cortiço*. Ed: L & PM Editores. 1998

BCKHEUSER, Everard. *Habitações Populares*. Rio de Janeiro, Imprensa Nacional, 1906.

BRANDÃO, Carlos A.L. *Habitabilidade e Bem Estar*. Revista Projetar-II Seminário sobre Ensino e Pesquisa em Projeto de Arquitetura, 2005.

Caderno do Ministério das Cidades. *Política Nacional de habitação*, 2004.

Cadernos do programa habitat Brasil/ BID. Elaboração: IPPUR/UFRJ, 2001.

Carta do Habitat da União Internacional dos Arquitetos. 2000.

CASTRO, M.C.P. de e SILVA, H.M.B. *A legislação, o mercado e o acesso à habitação em São Paulo*. São Paulo, LABHAB/FAUUSP, 1997.

CORELLANO, F. P. *El ciclo del agua y la reconversión del paisaje periurbano en las ciudad de la red C-6*. In: MONCLÚS, F. J. *La ciudad dispersa - Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, p. 111-142 (Urbanismo, ciudad, historia I), 1998.

DOWBOR, Ladislav. *O que é poder local*. São Paulo: Brasiliense, Col. Primeiros Passos. (1995).

FERREIRA, João S. W. “*Gestão democrática e participativa: um caminho para cidades socialmente justas?*”; Revista Democracia Viva, do Ibase. No. 18, Rio de Janeiro, setembro/outubro de 2003.

GALVÃO, MIRLANE. *As vilas do clima bom*. Trabalho Final de Graduação. 2002.

GOTTDIENER, M.: *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1993.

HAFELD, F & ROSSI, A..*Sustentabilidade aplicada a projetos de moradias através do conceito de habitabilidade*. NUTAU, 2002.

HARAMOTO, E. et al: "Vivienda social: tipologías de desarrollo progresivo". INVI, FAU, U. de Chile, CEDVI, FABA, U. Central. Santiago, Chile,1987..

IBGE. *Censo Demográfico*. 2000.

KRAHENBUHL, L.; *Contribuições para a formulação de uma nova Política Habitacional para o Brasil*. Habitação de Interesse Social Formas de Acesso à Moradia. São Paulo, 2004.

MADEIRO, Lenise Alves. Gerenciamento de Mutirões. Dissertação de Mestrado submetida a FAU-UFRJ. Rio de Janeiro,pp.04-55, 1993.

MARICATO,E. *Habitação e as políticas Fundiárias, Urbana e Ambiental-diagnóstico e recomendações*.PNUD/SEPLAN/MINTER,Rio de Janeiro, 1995.

MARICATO, Ermínia. *Política Habitacional do Regime Militar*. Do milagre Brasileiro à Crise Econômica. Editora Vozes, Petrópolis. 1987.

MINISTÉRIO DAS CIDADES/VIA PÚBLICA. *Diagnóstico das condições habitacionais, da política habitacional e das ações institucionais da política habitacional realizada no Brasil*. Programa Habitar Brasil BID (Projeto BRA/00/019). Brasília, 2004.

MOVIMENTO NACIONAL DE LUTA PELA MORADIA. *Contribuição do MNLM ao documento da Conferência Brasileira para o Habitat II*.MNLM,Goiânia, 1996.

OSÓRIO, Letícia. Direito à Moradia no Brasil. Texto elaborado por Letícia Osório (COHRE) por delegação do fórum Nacional da Reforma Urbana. Disponível em: <<http://www.direitoacidade.org.br/contrarelatorio.htm>. Acesso em: 27 de Junho de 2003. 2002

PETRUCCI, C.; KRAHENBUHL, L.; ALVES, M. H. A. F.; SILVEIRA, M. T.; CORTEZ P. *Versão comentada sobre a proposta preliminar da Política e Sistema Nacional de Habitação*. Brasília, 2004.

RIBEIRO, L. C. Q. & AZEVEDO, S. de: *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana*. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Moradia nas cidades brasileiras. Coleção Repensando a Geografia. Revisão Rosa Maria Cury Cardoso e Cândida M.V. Pereira. Editora Contexto, 2ª edição, São Paulo, 1989.

SANTOS, Cláudio Hanilton. *Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964-1998*. Texto para discussão n° 654. Brasília. Disponível em: < [http://www.ipea.gov.br/pub/td/td\\_99/td\\_654.pdf](http://www.ipea.gov.br/pub/td/td_99/td_654.pdf). Acesso em 20 de dezembro de 2005. 1995.

Santos, Cláudio Hamilton. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998.

Brasília, julho de 1999

SANTOS, M.: *A urbanização brasileira*. São Paulo: Editora Hucitec, 1993.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a Cidade: Uma introdução Crítica ao Planejamento e Gestão Urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

VAZ, Lílian Fessler *Modernidade e moradia- habitação coletiva no Rio de Janeiro séculos XIX e XX*. Rio de Janeiro: 7 letras. (2002).

VILAÇA, A. P. O. & Mora, L.D.L: Habitabilidade e lutas pela moradia. X Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído (ENTAC), 2004.

VILLAÇA, Flávio; *“Espaço intra-urbano no Brasil”*, São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/LILP, 2001.

ZACARIAS, Paula. *A trajetória da COHAB/ AL no município de Maceió*. Trabalho Final de Graduação. 2004.

ZACARIAS, Paula. *identificação e caracterização preliminar dos “vazios” urbanos em Maceió*. Relatório técnico para o IBAN (instituto Brasileiro de Administração Municipal)-PMM. Período 2003-2004.

ZÁRATE, A. *El mosaico urbano - organizacion interna y vida en las ciudades*. Madrid: Cincel ( Cuadernos de Estudios 13), 1984.

## NOTAS

<sup>1</sup> Neste trabalho não se refere apenas à área exterior mais distante do centro urbano, mas também ao setor da cidade precariamente atendido por serviços públicos, nos quais os valores imobiliários são suficientemente reduzidos para serem suportados pelas populações de baixa renda.

<sup>2</sup> Trama urbana: Tem referência na organização de elementos espaciais e nodais que se entrelaçam e que em conjunto com o espaço intersticial, vazio ou construído, conformam a estrutura física do conjunto (HARAMOTO, 1987).

<sup>3</sup> Corellano (1998) destaca um outro ponto importante sobre o espaço periurbano, dizendo que nele ocorre a justaposição e a co-participação dos três tipos de espaço: a) os espaços naturais (com áreas recreativas que permitem o contato com a natureza); b) os espaços rurais (tendo como principal expressão a horticultura) e; c) os espaços urbanos (representados pelos bairros periféricos, com a presença de residências principais ou secundárias, instalações turísticas, distritos industriais, grandes infra-estruturas urbanas, etc.)

<sup>4</sup> Zárate (1984) define como um espaço físico diferenciado do resto da cidade onde, além do uso rural (áreas de cultivo, terrenos baldios e áreas de preservação ambiental), é ocupada também por: a) subúrbios com casas e população próximas à cidade que pertencem geralmente ao município da cidade principal; b) pequenos agrupamentos de casas em torno de uma fábrica antiga central transferida para a área periférica ou uma nova construída no local; c) proliferação das propriedades unifamiliares; d) outros usos urbanos (vias de transporte e instalações de serviços urbanos que necessitam de amplas superfícies).