APROVADO (NOTA B)

B

U. F. R. J.
BIBLIOTECA
IPPUR

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO - UFRJ

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO

URBANO E REGIONAL - IPPUR

MONOGRAFIA

EXPANSÃO URBANA E HABITAÇÃO EM PORTO VELHO

"MARIA DAS GRAÇAS CARVALHO CABRAL MENDES"

. julho 1988.

R. J.
BIBLIOTECA
IPPUR

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO 1

CRESCIMENTO URBANO 2

HABITAÇÃO 4

TIPOS DE HABITAÇÕES 5

TIPOLOGIA HABITACIONAL 11

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA - PESQUISA E ANÁLISE 13

LOTEAMENTOS - PROMOÇÃO 17

CONJUNTOS HABITACIONAIS 17

BIBLIOTECA
IPPUR

APRESENTAÇÃO

Este documento é o início de uma pesquisa sobre a Expansão Urbana e Habitação - em Porto Velho, provocada pelo crescimento populacional entre 1980 a 1984, o qual favoreceu uma desordenação especial urbana.

As informações e dados obtidos foram através do Perfil da Cidade - confeccionado pelo Programa Especial Cidades de Porte Médio - CPM/RO, levantamentos de dados junto ao cadastro técnico municipal, CRECI local e Secretaria de Planejamento do Estado. Nesta busca de pesquisa evidenciou-se a ausência de dados, bem como tabulações de informações existentes relacionadas ao setor imobiliário - um setor de significativo peso no espaço urbano.

A Prefeitura de Porto Velho não possui ainda um departamento sobre o comportamento da produção (habitação) e do próprio uso do solo.

Neste sentido, este trabalho sofreu algumas limitações para uma abrangência maior, realçando aqui a importância deste, como um início de pesquisa a este campo de interesse.

— U F. R. J
BIBLIOTECA
— I P P U R —

CRESCIMENTO URBANO

"O migrante vem, com a coragem, força e esperança de um lugar mais verde, mais farto,onde ele sinta saudades e se deixe ficar".

O surto migratório que se precenciou no ano 81 a 84 gerou uma desordenada ocupação de terras e criação de projetos de assentamento rural - dirigidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA e o Governo de Rondônia. Este processo de migração, continou a aumentar, apresentando taxa de crescimento de 16,0% no Estado e na cidade de Porto Velho uma taxa de 12,4%. O processo de ocupação no ano 1978, segundo FIBGE, apresentou que taxa de 69,8% dos migrantes tinham procedência da roça e fixavam-se nas cidades ao longo da BR-364 e/ou núcleos de apoio. Em 1983, o quadro estatístico mostra a inversão do processo da ocupação para urbana - urbana, isto explica o crescimento populacional da Capital do Estado - Porto Velho de 13,4%.

Este incremento populacional também gerou uma desordem na estrutura da cidade que não possuía um suporte ao migrante, como também local de moradia para acolher o número de pessoas que aqui chegavam. Esse crescimento gerou uma transformação no setor de Construção Civil, apresentando imóveis totalmente inadequados ao código de obras da cidade. E assim, vem crescendo a cidade, sem infra-estrutura adequada, casas feias, ruas sem esgoto e sem asfalto. Recorda-se na época (83), que o crescimento da cidade apresentava-se tão veloz, que houve a necessidade de criação de 20 novos bairros, no espaço de 01 ano, para atender às constantes invasões; vale salientar que 16 bairros são tipo invasão e apenas 04 bairros de assentamento da pre

VISTA AEREA

ÁREA CENTRAL

ÁREA DE EXPANSÃO

- U.F.R.J. -
BIBLIOTECA
IPPUR

feitura municipal.

Dentro desse contexto, apresenta-se a cidade com um crescimento horizontal totalmente desordenado, sem atender o planejamento municipal, o qual não tinha suporte para as invasões que se apresentavam, tanto a nível de negociações políticas, como o comércio ilícito, até a real necessidade do morar.

HABITAÇÃO

O crescimento da cidade de Porto Velho se deu em grande parte por um processo de invasão e ocupação, processo este até certo ponto devido à permanência por longo período das terras urbanas como propriedade da União, sendo que só recentemente (1980) é que se iniciou o parcelamento do solo, por meio de loteamentos particulares das áreas aforadas, bem como a implantação de unidades residenciais pela Empresa de Desenvolvimento Urbano - EMDUR.

Na mesma época, a Prefeitura deu início a um trabalho de Regularização Urbana em áreas de invasão, principalmente, nos setores norte e sul da cidade, existindo ainda áreas definidas para atuação no mesmo nível, particulamente, nos setores cortados pelas Bacias dos Igarapés Santa Bárbara e Lavandeiras.

O perímetro urbano atual, analisado em suas características próprias - áreas de igarapés, setores de preservação, áreas de utilização não urbana - e utilizando para cálculo uma densidade média de 70 hab/ha(a média atual encontra-se em torno de 60 hab/ha/),

permite o assentamento em torno de 350.000 pessoas (70.000 unidades residenciais) o que corresponde a uma disponibilidade de terras urbanas por 8 a 10 anos.

Residências . Habitantes/Sede do Município

1970			1980			1982		
Popul.	Resid.	Hab/R	Popul.	Resid.	Hab/R	Popul.	Resid.	hab/R
40.882	7.787	5,25	101.644	20.012	5,08	121.952**	22.868*	5,33

Fonte: IBGE 70/80

* Cadastro Técnico Municipal

**Estimativa CPM

Estimativa . Nº Unidades Residências/Ano

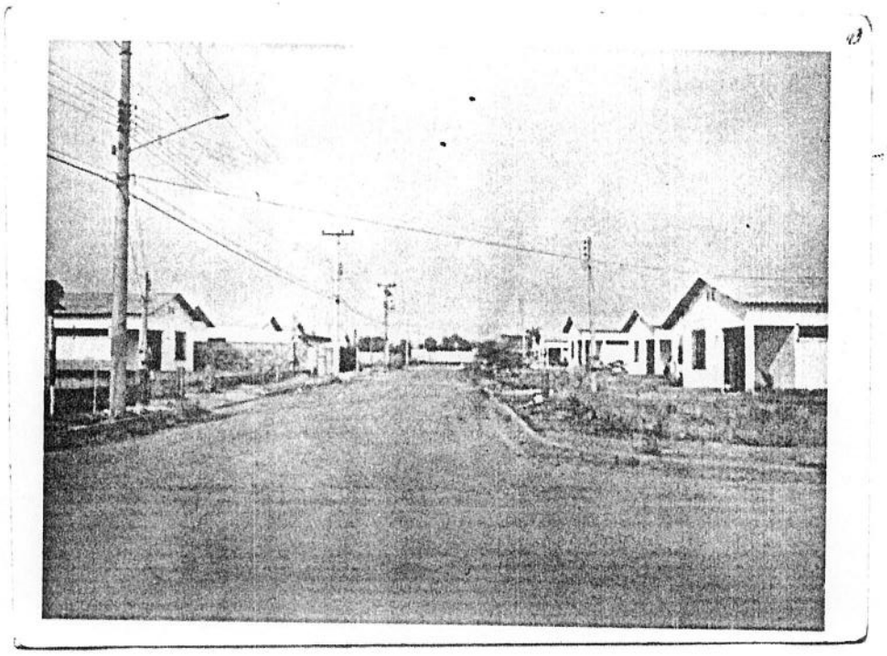
1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
26.716	29.264	32.054	35.111	38.459	42.126	46.143	50.543

5 Hab/Unidade Residencial

TIPOS DE HABITAÇÕES

Na Malha Urbana, foram analisadas as áreas consideradas predominantes pobres e foram tomadas por base a renda familiar até 03 salários minimos. Mas a cidade também apresenta setores de ocupação de renda familiar média/alta de base até 08 salários e alta de 10 acima, que apresentam técnicas e padrões habitacionais mais rebuscadas.

TIPOS DE HABITAÇÃO



(Conj. Stº Antonio)

Área de invasão - hoje regularizada

pela Prefeitura

Alguns padrões habitacionais são levantados à uma análise, em consideração às características afins dos setores que dividem a cidade.

Setor 1 - Constituído por 5 bairros - Costa e Silva, São Sebastião I e II, Balsa I e II. O terreno, em sua maior parte, é propriedade da Companhia de Desenvolvimento Agrícola de Rondônia.

Os problemas existentes no setor são:

1) Áreas de ocupação posterior agregadas às invasões iniciais, nas quais não houve execução de traçado viário, bem como definição de lotes;

2) para a área sobre a qual se localiza o Balsa I, antiga invasão, há pretensão de uso por parte da Portobrás;

3) para o conjunto do setor há necessidade de complementação da infra-estrutura urbana e comunitária;

4) precariedade das construções residenciais.

Quanto ao padrão habitacional mais comum no setor é o que utiliza lote de 10,0mX25,00m, com habitação de área aproximada de 36,0m², material construtivo madeira para paredes e piso e cobertura de cimento amianto, cuja implantação é disposta com recuos, das divisas frontal, lateral e de fundo do lote.

Setor 2 - Integrado pelas parcelas, predominantemente, pobres dos bairros Embratel e Nova Porto Velho, ocupado ao longo de vários anos, mediante invasão de aforamentos particulares.

Os problemas habitacionais são:

1) recente invasão com ocupação desordenada do solo em gleba, na área leste deste setor;

2) situação fundiária;

3) precariedade de parcela das construções residencias, em especial na citada área a leste.

O padrão habitacional mais encontrado é o de 10,0mX 40,0m, com residências isoladas das divisas do lote e medindo área de 40,0m².

Materiais construtivos mais utilizados: madeira, para paredes, piso cimentado liso ou madeira, telhas de cimento amianto.

Setor 3 - constituído pelas áreas denominadas, genericamente, de Areal, é cortado por bacias de igarapés e possui topografia movimentada, fatores estes com reflexos no arruamento local, com muitas vias - prolongamentos da malha viária regular do restante da cidade - interrompidas no encontro com os vales existentes.

Problemas habitacionais no setor:

1) sistema viário sem plenas condições de circulação;

2) ocupação de áreas sujeitas a inundações e de declividade acentuada;

3) interrupção de drenagem natural quando da execução de vias;

4) existência de "vazios urbanos".

O padrão habitacional pode ser caracterizado pelo lote de 10,0mX50,0m, casa de 40,0m², construída em alvenaria nos vedos, piso em madeira e cobertura em cimento amianto. Também neste setor as construções residenciais são implantadas com recuos das divisas do lote, porém à semelhança do que ocorre nos demais setores, as construções comerciais não possuem afastamento frontal do alinhamento da via.

Setor 4 - as áreas Floresta, Nova Floresta e São João Batista, embora separadas por aspectos de sítio natural - constituem um conjunto homogêneo, no sentido da forma de ocupação - através de invasão e da atuação da Prefeitura Municipal no sentido da execução de arruamento e de definição de lotes, bem como de promoção de adensamento populacional. Parcelas destas áreas invadidas constituem aforamento particulares.

Problemas existentes:

1) prosseguimento de invasões na periferia da Nova Floresta e S. João Batista;

2) carência da complementação ou ausência de infra-estrutura urbana e comunitária;

3) precariedade das construções.

Padrão residencial em madeira (piso, paredes) com cobetura em cimento amianto, 30,0m² em lotes de 10,0m por 25,0m.

ÁREAS	Domicílios Unif.	Domicilios Compartilhados		Domicílios Invadidos
		2 famílias	3 famílias	
Total	5.768	328	20	52
Embratel	1.120	48	12	-
N.Porto Velho	652	32	-	4
Nova Floresta	488	24	-	8
S.Sebastião II	248	-	-	-
S.Sebastião I	224	16	-	4
N.Estado II	24	-	-	-
BalsaI	116	-	-	16
Balsa II	72	-	-	-
Floresta	424	36	-	8
S.João Batista	180	4	-	-
Costa e Silva	208	8	-	-
Areal I	908	76	-	12
Areal II	1.104	84	8	-

Fonte (C.P.M.)

Condições de Domicílio

Ano	Próprio	%	Alugado	%	Cedido	%	Outros	%
1980	11.936	60	6.414	32	1.441	7	221	1
1982*	17.207	75	4.302	19	644	3	715	3

Fonte: IBGE 80

Do total das habitações da cidade, uma grande parcela é dos próprios moradores, incidindo outros tipos de ocupação (alugado, cedido, etc) menos da metade destas.

. TIPOLOGIA HABITACIONAL

Ano	Alvenaria		Alven./Mad.		Madeira		Outros	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1982	6.530	28	788	3	15.530	68	30	1

Fonte: Cadastro Técnico Municípal

A grande maioria das habitações de Porto Velho são construídas em madeira e estão espalhadas por toda a cidade. As construções em alvenaria representam 28% do total e estão localizadas em área central.

Como área de ocupação recente, as técnicas construtivas acontecem de acordo com as características da população, isto é,

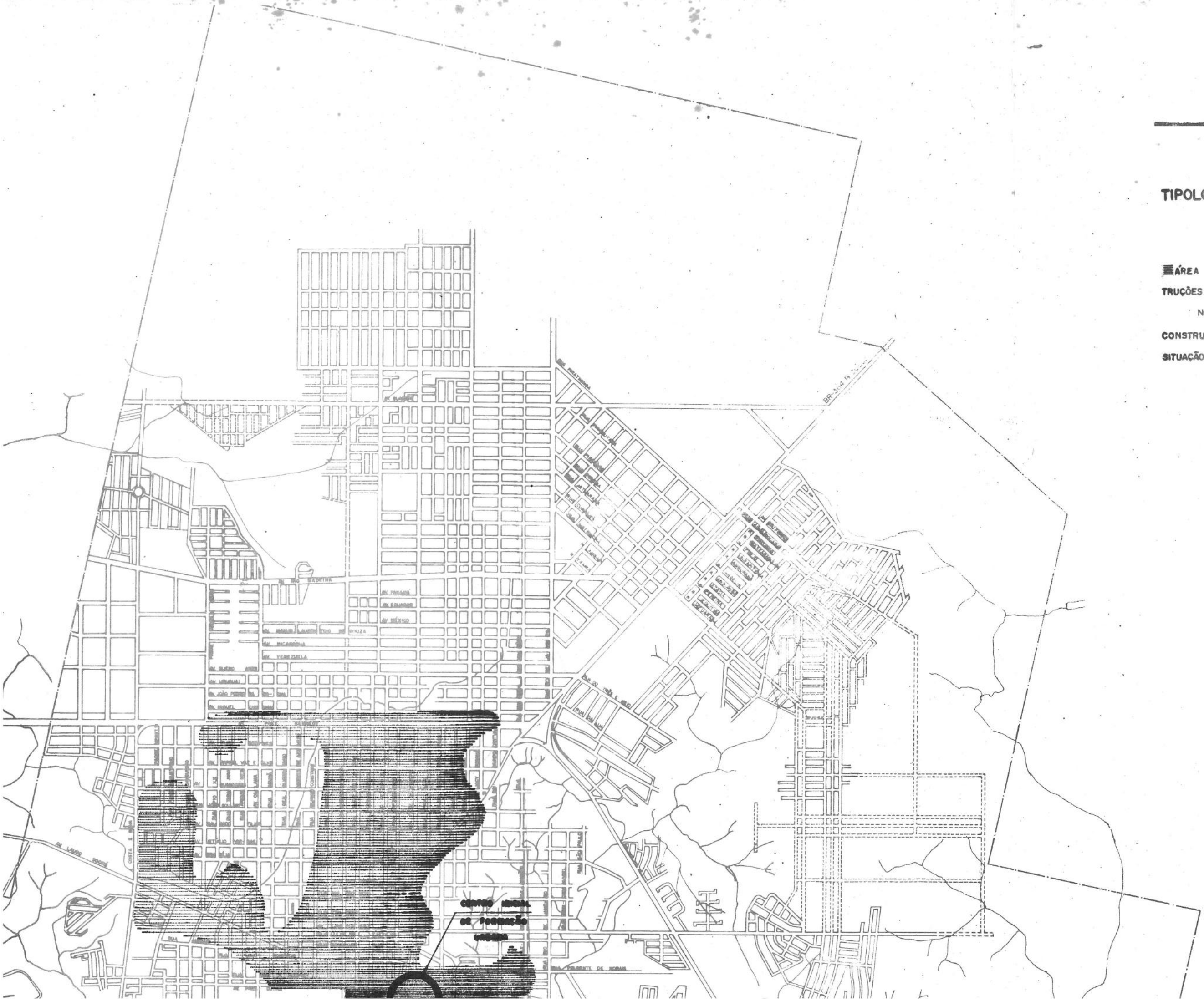
PORTOVELHO

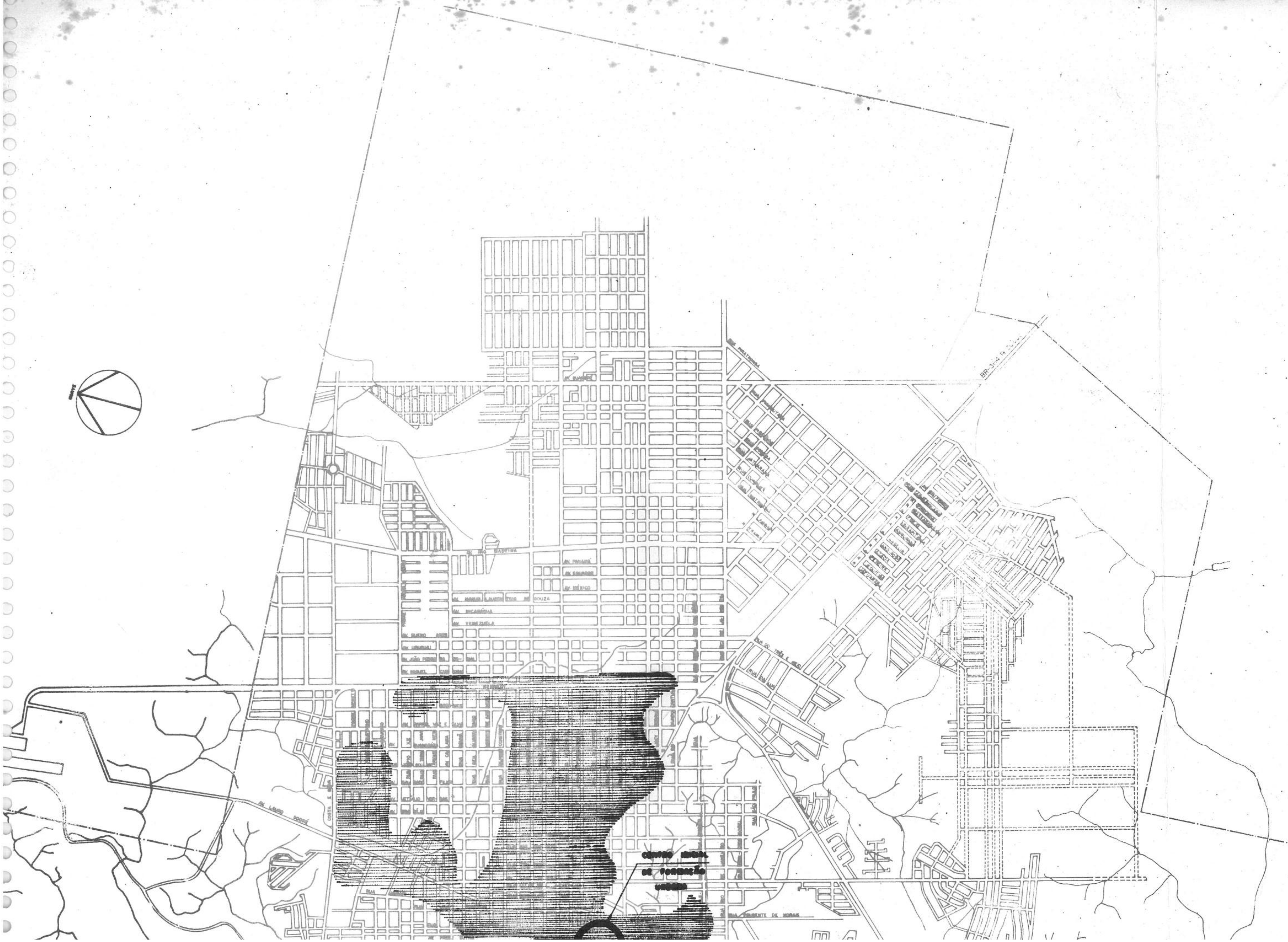
TIPOLOGIA HABITACIONAL

ÁREA COM PREDOMÍNIO DE CONSTRUÇÕES EM ALVENARIA

NAS DEMAIS ÁREAS PREDOMINAM CONSTRUÇÕES EM MADEIRA

SITUAÇÃO EM 1983





TIPOLOGI

ÁREA CO
TRUÇÕES E
NAS
CONSTRUÇÕES
SITUAÇÃO EM

a população migrante tende a reproduzir técnicas que se originaram em meios ecológicos e sociais diferentes, que na maioria das vezes não são compatíveis com as condições locais. Dentro desse grupo, aqueles que correspondem a mão-de-obra qualificada e profissional,possuem demandas habitacionais que correspondem,basicamente,às características e tecnologias próprias de classe média urbana. Os grupos de mão-de-obra não qualificada, geralmente trazem dentro de sua bagagem cultural técnicas construtivas derivadas de outros contextos.

Ainda em termos de técnicas construtivas e conforto ambiental, pode-se especificar os programas habitacionais e as construções de setor público, que geralmente, são levadas a cabo, segundo desenho e tecnologias convencionais, constituindo imitações de modelos de outras cidades.

O setor público deve atingir a parcela da população que faz sua própria habitação, com programa de lotes urbanizados e financiamento de materiais de construção.

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA - PESQUISA E ANÁLISE

O comportamento da produção imobiliária na Cidade de Porto Velho, no período em estudo (1980 a 1984), tem no início deste período a produção marcada pela ausência do agente promotor imobiliário. A iniciativa privada, na grande maioria provocada pelo próprio usuário, caracteriza a situação habitacional em 1980. Vale salientar que o tipo de habitação produzida é de baixo padrão, com predominância a casa de madeira, ressaltando também que a invasão de áreas livres, na malha urbana, periferia e fundo de vales marcou a forma de

ocupação do espaço.

Estes comportamentos, de certa forma, revelam a demanda por habitação, provocada conseqüentemente pelo forte surto migratório, sobrecarregando também a demanda por infra-estrutura urbana - aqui, o governo ainda não possuía sua política de habitação.

A ausência do agente promotor imobiliário e a ausência da ação do governo em criar habitações, faz com que haja uma forte e crescente especulação imobiliária com supervalorização de aluguéis- quando uma casa de madeira, em condições ruíns, aluga-se e/ou vende -se por preços exorbitantes.

As provocações da demanda faz surgir um tipo de habitação (estâncias e vilas) que muito propagou-se na cidade. Tanto na área central como periférica (em alvenaria e madeira - o modelo respondendo a demanda segundo a faixa de renda e as distintas classes - este comportamento faz lembrar o ocorrido na cidade do Rio de Janeiro (Cabeça de Porco e etc...).

Neste caso, os agentes promotores são pequenos proprietários de lotes, que pretendem aumentar sua renda, aproveitando-se do mercado da habitação - período 1980 a 1984.

Em 1983, o mercado imobiliário começa a ter sua expressão, através do agente promotor migrante com a penetração de pequenas e médias empresas no mercado local. Promovendo loteamentos, criando a partir destes a segmentação social do espaço urbano que até então apresentara de forma homogênea, destacando-se apenas o centro da cidade.

No tocante à produção da habitação, o passo inicial coube ao Governo do Estado, criando conjuntos habitacionais a seus funcionarios (Conj. Stº Antônio e Marechal Rondon). Criando em seguida a Companhia de Habitação - COHAB, e a Empresa de Desenvolvimento Urbano - EMDUR do Município de Porto Velho.

A partir daí surgiram outros conjuntos habitacionais, no período 83/84, bem como outros loteamentos ainda promovidos por empresas migrantes de pequeno e médio porte, destacando entre elas a Empresa Geral de Obras - EGO.

O grande agente financeiro, durante esse período foi a Caixa Econômica.

É importante ressaltar, que as habitações deste período são térreas, unifamíliares e populares, com projetos arquitetônicos não condizentes com o clima da região, tratando-se, na sua maioria, de pacotes prontos, vinculados a recursos, comprometidos.

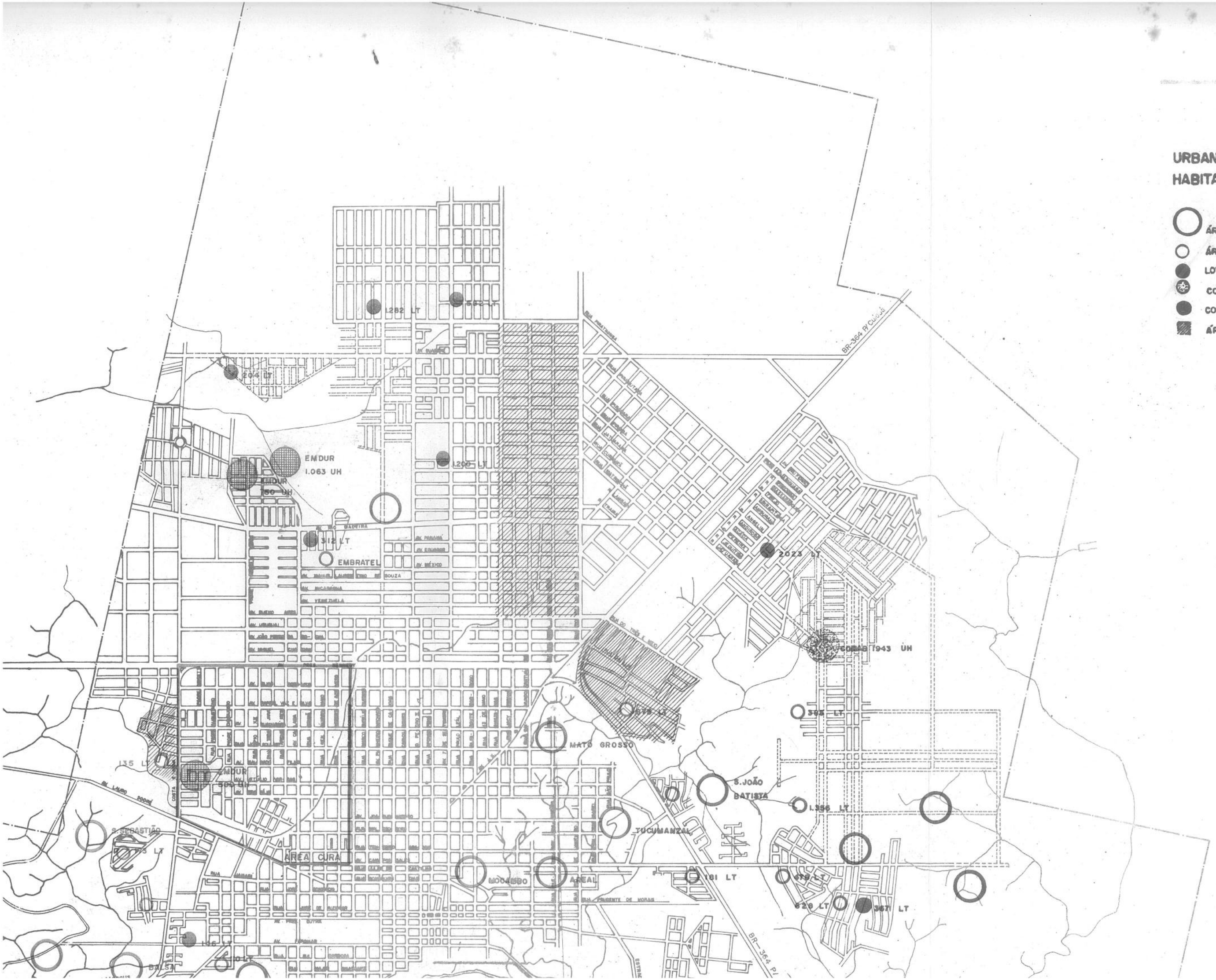
A mesma casa de Conjunto que se contrôi no Rio Grande do Sul, está sendo construída em Rondônia. Estas casas possuem um baixo padrão de qualidade e são repassadas ao usuário a custo alto.

Em meados de 84, surge o primeiro edifício residencial de Porto Velho, com quatro pavimentos.

PORTOVEL

URBANIZAÇÕES / PROGRAMAS HABITACIONAIS

- ÁREAS A URBANIZAR
- ÁREA URBANIZADA PELA [illegible]
- LOTEAMENTO PARTICULAR APROVADO
- CONJUNTO HABITACIONAL COHAB
- CONJUNTO HABITACIONAL EMDUR
- ÁREA PROMORAR



- LOTEAMENTOS - PROMOÇÃO

LOTES URBANIZADOS	AGENTE PROMOTOR	AGENTE FINANCEIRO	NUMERO DE LOTES
- Jardim das Mangueiras I	Empreendimentos da Amanônia	Cx.Econômica	940
- Eldorado I	G. Barros	Cx.Econômica	2.216
- Eldorado II	G. Barros	Cx.Econômica	2.216
- Jardim Bela Vista			367
- Jardim das Mangueiras II	Emp.da Amazônia Ltda	Cx.Econômica	866

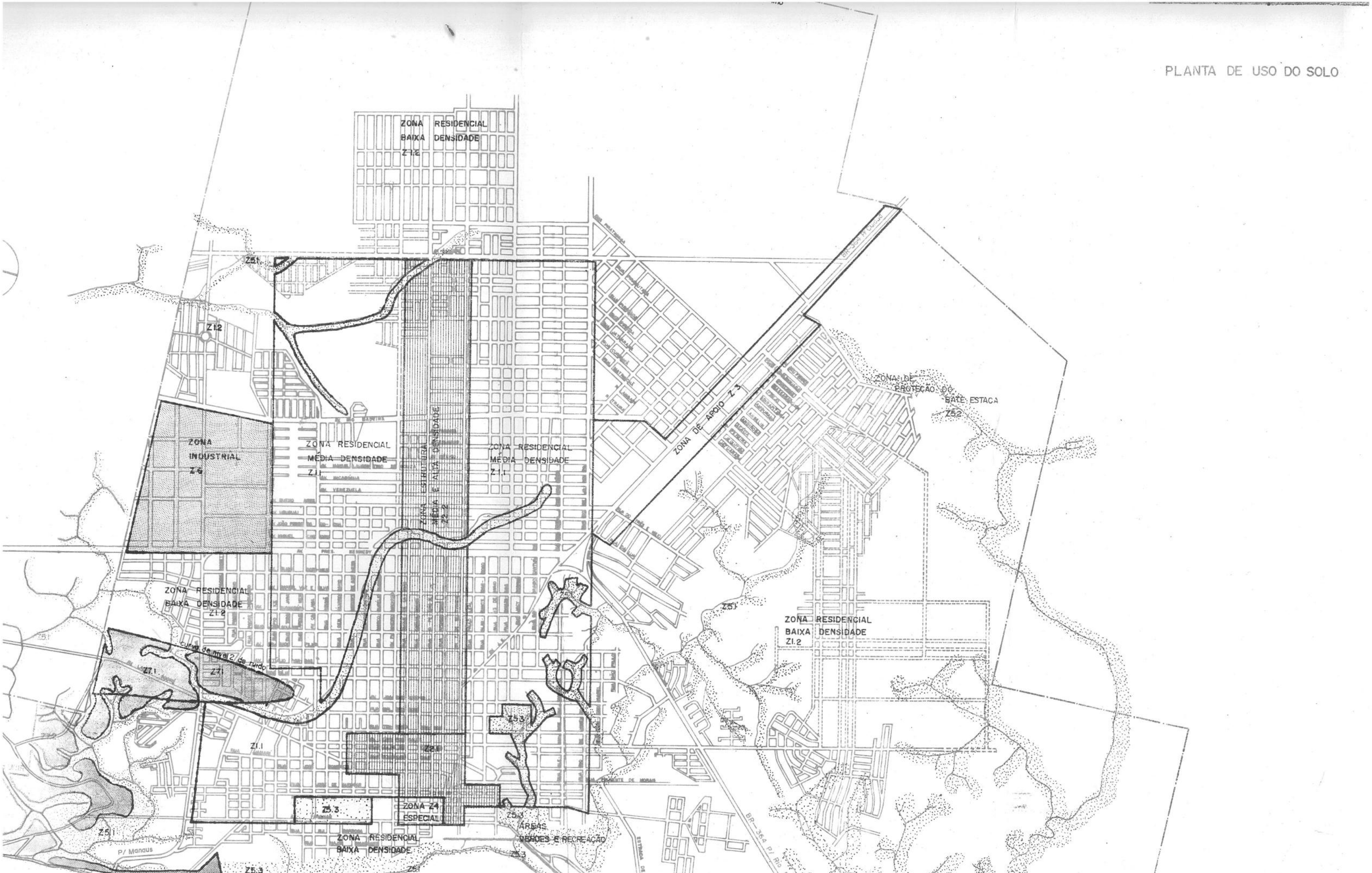
Fonte - SEMPLA

Ano - 81/84

- CONJUNTOS HABITACIONAIS -

CONJUNTO HABITACIONAL	AGENTE PROMOTOR	AGENTE FINANCEIRO	NUMERO DE UNIDADES
- Nova Caiari I	Emp. de Desenvolvimento Urbano - EMDUR	BERON	243
- Dina Residencial	Const.Dina Ltda	Cx.Econômica	44
- 4 de Janeiro	Emp.Geral de Obras Ltda EGO	Cx.Econômica	
- Conj.StºAntônio		Cx.Econômica	500
-Conj.Mal.Rondon		Cx.Econômica	750
- Nova Caiari II	EGO	Cx.Econômica	243
- D.João Costa	Athos Eng.e Planej.Ltda	Cx.Econômica	78

Fonte - SEMPLA

Ano - 81/84

PLANTA DE USO DO SOLO