

## O IMPACTO DA LOCALIZAÇÃO DE IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL: O CASO DAS COHABS E INOCOOPS EM PELOTAS/RS

GUSTAVO BENEDETTI SANTIAGO<sup>1</sup>; KAROLINE OLIVEIRA TUCHE<sup>2</sup>; MARIANA PORTO ROTTA<sup>3</sup>; NIRCE SAFFER MEDVEDOVSKI<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Universidade Federal de Pelotas – [gustavobenedetti97@gmail.com](mailto:gustavobenedetti97@gmail.com)

<sup>2</sup>Universidade Federal de Pelotas – [karolotuche@gmail.com](mailto:karolotuche@gmail.com)

<sup>3</sup>Universidade Federal de Pelotas – [marirotta@gmail.com](mailto:marirotta@gmail.com)

<sup>4</sup>Universidade Federal de Pelotas – [nirce.sul@gmail.com](mailto:nirce.sul@gmail.com)

### 1. INTRODUÇÃO

À luz do mercado imobiliário atual e dos últimos dados censitários, o presente trabalho faz uma análise dos impactos que a localização da implantação de COHABS e INOCOOPS, na cidade e Pelotas/RS, carrega até a atualidade. O trabalho fez parte da disciplina de Estudos Sociais, Econômicos e Ambientais do curso de Arquitetura e Urbanismo da UFPEL.

Foi instituído, em 1964, o Banco Nacional da Habitação (BNH) para atuar como gestor e financiador de uma política destinada a “promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda”, bem como a ampliar as oportunidades de emprego e dinamizar o setor da construção civil. Extinto em 1988, o BNH possuía dois tipos de financiamento. As COHABS, destinadas a famílias com faixa de renda entre 0 e 3 salários mínimos; e as INOCOOPS, destinadas a famílias entre 3 e 5 salários mínimos. As Companhias de Habitação Estadual (COHAB), foram uma alternativa pensada pelo BNH afim de promover e gerenciar as habitações para a faixa de menor renda e foram criadas pelos governos estaduais. Poucos anos antes da extinção do BNH, em 1984, foram finalizadas três construções financiadas em Pelotas pela COHAB: a COHAB Terras Altas (COHAB Lindaia), a COHAB Pestano e a COHAB Guabiroba, estudos de caso desta pesquisa (Tabela 1). O Instituto de Orientação as Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) foi um sistema de cooperativas habitacionais estabelecido em vários estados brasileiros e estimulado e financiado pelo Banco Nacional da Habitação. Tinha o intuito de captar ação pública e orientar a iniciativa privada, estimulando a construção de habitações de interesse social e financiando a aquisição da casa própria, principalmente para as populações de média e baixa renda. Em Pelotas, as INOCOOPS mais notáveis são a Cohabpel, a Cohaduque e a Cohaprin, também estudos de caso deste trabalho.

A localização destes Conjuntos, aliado com a faixa de renda designada, teve grandes impactos que perduram até hoje. As COHABS, em sua maioria, foram implantadas em localidades mais periféricas e afastadas do centro da cidade, enquanto as INOCOOPS eram mais centrais (Tabela 1). Na Tabela 1, é possível observar o ano de início de construção de cada conjunto, seu endereço e bairro, e sua distância até um ponto fixo no centro da cidade, nesse caso, a Praça Coronel Pedro Osório. Todas as INOCOOPS desta pesquisa encontram-se mais próximas deste ponto central do que as COHABS analisadas, sendo a COHAB Pestano a mais distante, a quase 10km do Centro.

ANO	NOME	ENDEREÇO	BAIRRO	DIST. (KM)
75	COHAPRIN - PRINCESA DO SUL	FERREIRA VIANA, 351	CENTRO	1.60
79	COHADUQUE	DUQUE DE CAXIAS, 237	FRAGATA	2.20
66	COHABPEL	BARÃO DE A. MACHADO, 588	CENTRO ZN	2.70
79	COHAB GUABIROBA	CARLOS G. GIACOBONE	FRAGATA	4.20
79	COHAB LINDOIA	ERNANI OSMAR BLAAS	TRÊS VENDAS	7.30
79	COHAB PESTANO	OSMAR R. GRAFULHA	TRÊS VENDAS	9.50

Tabela 1: Inserção urbana das COHABs e INOCOOPs em Pelotas. Acervo dos autores (2019)

Tratando-se de tipologia, pode ser observado o número de pavimentos de cada edifício e a totalidade de unidades habitacionais construídas na Tabela 2, observando que, com exceção da Cohaprin, todos possuem baixa altura, sendo a COHAB Lindoia constituída inteira por construções de 2 pavimentos. No caso da COHAB Guabiroba observa-se o grande número e unidades: 2624.

Partindo-se dessas constatações, fez-se uma pesquisa com o objetivo de evidenciar as diferenças em valores imobiliários entre as COHABs e INOCOOPs escolhidas em Pelotas decorridas da má inserção urbana e designação rentária de cada qual, assim como comparar e entender as relações sócio econômicas entre um conjunto representativo de cada tipo no cenário atual.

## 2. METODOLOGIA

Através de levantamento bibliográfico, foram feitas verificações sobre as COHABs e INOCOOPs e, então, escolhidos os 6 estudos de caso: as COHABs mais recentes e as INOCOOPs mais emblemáticas na cidade de Pelotas.

Para o levantamento de mercado imobiliário, foram procurados apartamentos à venda nos sites mais populares de compra e venda de imóveis. Coletados e tabelados os valores de venda e a metragem quadrada de cada apartamento, foi descoberto o preço por metragem quadrada de cada unidade habitacional que, após cálculos de média aritmética, encontra-se o valor médio por metro quadrado de cada conjunto e, após, das COHABs e INOCOOPs no geral.

Para a análise socioeconômica, foram escolhidas uma COHAB e uma INOCOOP que tivessem seus setores censitários mais próximos de abranger apenas o conjunto, sendo escolhidas assim a Cohaduque e a COHAB Pestano. Coletados os dados, foi realizada análise e graficação e, então, um comparativo entre os dois casos.

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com a realização dos cálculos médios, observa-se a enorme oposição de mercado imobiliário entre cada tipo de conjunto analisado. A média de valor por metro quadrado das COHABs é de R\$1739,95, enquanto das INOCOOPs é de R\$3490,50, mais de duas vezes maior. Se pegarmos os dois extremos – COHAB Pestano e Cohaprin – temos uma diferença de mais de 3,5 vezes (Tabela 3).

CONJUNTO	VALOR MÉDIO (R\$/ M²)	PREÇO IMÓVEL (R\$/50 M²)
COHAPRIN - PRINCESA DO SUL	4.375,00	218.750,00
COHADUQUE	3.207,83	160.391,50
COHABPEL	2.888,66	144.433,00
COHAB GUABIROBA	2.115,82	105.791,00
COHAB LINDOIA	1.884,51	94.225,50
COHAB PESTANO	1.219,51	60.975,50

Tabela 3: Preço por m² de cada conjunto. Acervo dos autores (2019)

Essa diferença pode ser observada na localização de cada conjunto. As INOCOOPs encontram-se, hoje, todas em localidades consideradas privilegiadas: A Cohaprin em frente ao Supermercado BIG®; a Cohaduque próxima à Faculdade de Medicina da UFPEL (FaMed/UFPEL); e a Cohabpel próxima ao Centro, virando um grande centro de moradias para estudantes universitários. A COHAB Guabiroba (única COHAB com preço de R\$/m² maior que R\$2000,00), apesar de apresentar valor inferior, também possui proximidade com a FaMed. As outras duas, porém, apresentam valor extremamente inferior, ambas localizadas em pontos bastante distantes do Centro. Sabe-se que, quando finalizadas, ambas COHAB Pestano e COHAB Lindoia eram de difícil acesso pela falta de transporte público e com famílias extremamente descontentes por serem sorteadas para esses conjuntos. Este caso foi mais grave no Pestano acarretando em inadimplência extrema e, no caso do primeiro, grande número de abandono de imóveis. Isso causou um crescimento de tráfico de drogas e aumento de crimes, ações que estigmatizam este bairro até hoje.

Além da localização, um fator que prejudica o valor dos imóveis é a autoconstrução. Nos INOCOOPs, existe a presença de condomínio regularizado, diferente das COHABs. Nessas, é possível notar a enorme diferença entre seu projeto original e o existente agora (Figura 1), já que famílias modificavam suas residências para melhor adequar suas famílias ou para propiciar mais conforto. Na maioria das vezes precárias e sem auxílio profissional, essas reformas reduzem bastante o valor de venda do imóvel.



Figura 1: COHAB Lindoia, onde, na foto, apenas uma unidade segue o padrão original. Fonte: Google Street View (2019)

Hoje, analisando os setores censitários, nota-se que, no caso da COHAB Pestano e da Cohaduque, ainda há diferença socioeconômica. A Cohaduque possui maior porcentagem de população branca (Gráfico 1) e menor número de pessoas por residência (Gráfico 2).

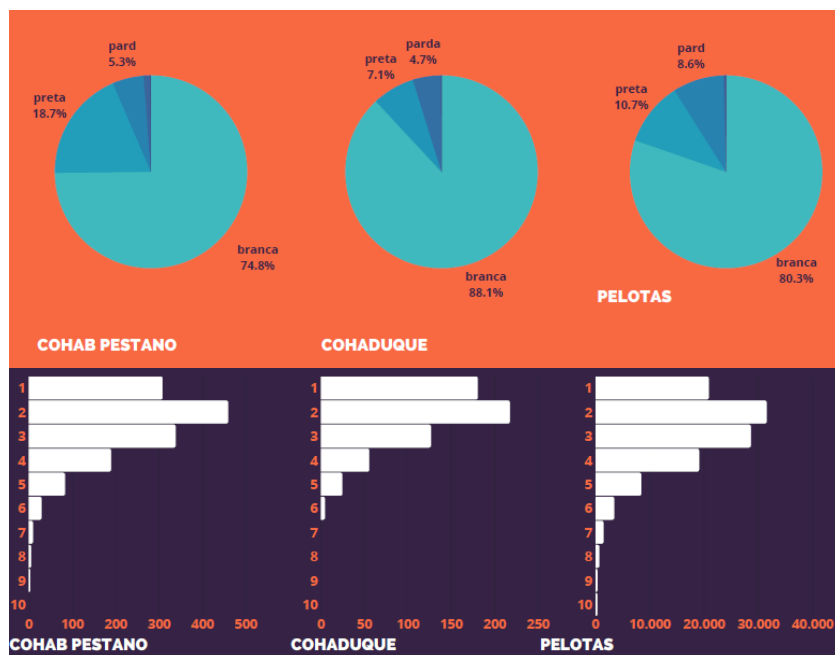


Gráfico 1: população por raça de cada conjunto e de Pelotas. Fonte: Acervo dos autores (2019) (acima). Gráfico 2: densidade habitacional de cada conjunto e de Pelotas. Fonte: Acervo dos autores (2019) (abaixo)

#### 4. CONCLUSÕES

Portanto, nota-se que, mesmo passados quase 30 anos, os conjuntos ainda apresentam forte diferença socioeconômica entre si, carregando estigmas e possuindo diferença de, entre outros, renda e escolaridade. Pela pesquisa efetuada, este fato pode ser atribuído, entre outros fatores, às decisões de localização do momento de promoção destes conjuntos habitacionais.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CHIARELLI, L. M. A. **Habitação Social em Pelotas (1987-2010)** 2014. 345 f. Tese (Doutorado em História). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014.

COSTA, A. R. **Gestão de Conjuntos Habitacionais** 2003. 211 f. Tese (Doutorado em Gestão Condominial). Universidade Federal de Pelotas, Pelotas, 2003.

IBGE. **Censo 2010: Resultados da sinopse por setores censitários**. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>. Acesso em 12 jul. 2019.

MEDVEDOVSKI, N. S. **A Vida Sem Condomínio: Configuração e Serviços Públicos Urbanos em Conjuntos Habitacionais de Interesse Social** 1998. 486 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas). Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.