

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA DE
PRODUÇÃO**



Francilene Santos Gemaque

**INVESTIGAÇÃO DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE
URBANO: UM ESTUDO DE CASO APLICADO NO DISTRITO
ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA – BELÉM/PARÁ**

Dissertação submetida à Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do
grau de Mestre em Engenharia de Produção.




04075940

Florianópolis
Outubro de 1998

**INVESTIGAÇÃO DA QUALIDADE DO MEIO AMBIENTE
URBANO: UM ESTUDO DE CASO APLICADO NO DISTRITO
ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA – BELÉM/PARÁ**

Francilene Santos Gemaque

Esta dissertação foi julgada adequada para a obtenção do Título de Mestre em Engenharia de Produção e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação da Universidade Federal de Santa Catarina.




Prof. Ricardo Miranda Barcia, Ph.D.
Coordenador do Curso


Banca Examinadora:



Profª Dora Maria Orth, Dra.



Prof. Norberto Hochheim, Dr.
Orientador



Prof. Roberto de Oliveira, PhD.

Profª Sandra Sulamita Nahas Baasch, Dra.

Aos meus pais, que me dão amor e força para lutar neste mundo.

AGRADECIMENTOS

À Deus meu maior mentor, e que está presente em todos os momentos de minha caminhada neste mundo;

Aos meus pais, Felinto e Maria do Carmo Gemaque, pelo amor, compreensão, força e fé, que sempre me dedicaram, fazendo-me finalizar mais esta conquista;

Aos meus irmãos, Frank e Francisco, pela dedicação e amor;

A minha avó, Enedina, pelo amor incondicional;

As minhas tias, Maria Enedina, Maria Natalina, Lúcia e todos os meus familiares pelo apoio e amor;

A Ivandi e Regina Teixeira, que sempre me ampararam nos bons e difíceis momentos desta caminhada;

À ADEMI-PA, na pessoa de seu dirigente Sr. Edson Guerreiro dos Reis;

Ao Distrito administrativo da Sacramenta, e todas as pessoas que trabalham para fazer de Belém uma cidade melhor para seus habitantes;

A todas as pessoas que contribuíram para a realização deste trabalho;

Aos Profs. Roberto de Oliveira e Norberto Hochheim, pela orientação, amizade e compreensão;

Aos colegas do mestrado Verônica Menezes, Vanessa Barcellar, Jussara Lopes, Adamor Tuji Filho, Jovane Medina, Liane Barros, Daniele Moura e ao Mestre André Cruz;

Aos professores, funcionários e colegas dos Departamentos de Engenharia de Produção e Engenharia Civil;

Aos meus amigos, que ajudaram na realização deste trabalho:

Eduardo Braga
Alcir Lopes
Fábio Figueira
Antônio Saldanha
Massami Sato
Devaney Cardoso

José Roberto Mourão

Nelson Zaluth Jr.
Lydiane Abdon
Avany Azevedo
José A. Tófoli Filho

Estélio Cruz
Rosana Santos
João Belém
Herlom Pereira

ÍNDICE

<i>ÍNDICE DE FIGURAS</i>	x
<i>ÍNDICE DE GRÁFICOS</i>	xi
<i>ÍNDICE DE QUADROS</i>	xiii
<i>ÍNDICE DE TABELAS</i>	xiv
<i>RESUMO</i>	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
<i>Capítulo 1</i>	17
<i>introdução</i>	17
<i>1.1 considerações iniciais</i>	17
<i>1.2 problematização</i>	18
<i>1.3 justificativa</i>	21
<i>1.4 objetivos</i>	23
1.4.1 Objetivo geral.....	23
1.4.2 objetivos específicos	24
<i>1.5 estrutura do trabalho</i>	24
<i>1.6 limitações do estudo</i>	25
<i>1.7 procedimentos metodológicos do estudo</i>	26
<i>Capítulo 2</i>	28
<i>FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA</i>	28
<i>2.1 INTRODUÇÃO</i>	28
<i>2.2 A organização espacial do ecossistema urbano</i>	31
<i>2.3 PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DOS GRUPOS SOCIAIS NO ESPAÇO FÍSICO</i>	32

2.4.1	ESPAÇO URBANO	34
2.4.1	ECOSSISTEMA URBANO	35
2.4.2	AMBIENTE CONSTRUÍDO.....	37
2.4.3	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	39
2.4.4	ADENSAMENTO URBANO.....	40
2.4.5	O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PELA VERTICALIZAÇÃO	42
2.5	<i>GESTÃO URBANA E O PAPEL DO ESTADO</i>	43
2.6	<i>AS PRESSÕES SOCIAIS NO CONTEXTO AMBIENTAL URBANO</i>	46
2.7	<i>O MERCADO IMOBILIÁRIO</i>	48
2.8	<i>A CONSTRUÇÃO CIVIL E A DEMANDA NA BUSCA PELA QUALIDADE AMBIENTAL</i>	51
2.9	<i>O CLIENTE DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL COMO UMA VARIÁVEL ESTRATÉGICA NO CONTEXTO AMBIENTAL</i>	53
2.9.1	FATORES QUE INFLUENCIAM O COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR	56
	Fatores Externos	57
	Fatores Internos.....	57
2.9.2	SATISFAÇÃO E NECESSIDADES	59
2.9.3	ANÁLISE COMPORTAMENTAL DAS NECESSIDADES.....	60
2.9.4	PROCESSO DE COMPRA DO PRODUTO IMOBILIÁRIO.....	61
2.10	<i>RELAÇÃO CLIENTE X PRODUTO NO CASO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS</i>	63
2.10.1	IMÓVEL: HABITAÇÃO.....	65
2.10.2	DIMENSÕES DO AMBIENTE CONSTRUÍDO.....	66
2.10.2.1	DIMENSÃO ABRIGO	66
2.10.2.2	DIMENSÃO ACESSO.....	67
2.10.2.3	DIMENSÃO OCUPAÇÃO	67

2.11	<i>QUALIDADE DE VIDA</i>	67
	<i>Capítulo 3</i>	70
	<i>ESTUDO DE CASO: BELÉM / PARÁ</i>	70
3.1	<i>INTRODUÇÃO</i>	70
3.2	<i>REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM</i>	71
3.3	<i>A OCUPAÇÃO ANTRÓPICA</i>	73
3.4	<i>USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO</i>	76
3.4.1	<i>ÁREA CONTINENTAL</i>	77
3.4.1.1	<i>ÁREA CENTRAL</i>	78
3.4.1.2	<i>ÁREA DE TRANSIÇÃO</i>	79
3.4.1.3	<i>ÁREA DE EXPANSÃO</i>	81
3.5	<i>OS PRINCIPAIS PROBLEMAS AMBIENTAIS DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM</i>	81
3.6	<i>A CIDADE DE BELÉM</i>	83
3.6.1	<i>DIVISÃO ADMINISTRATIVA</i>	84
3.7	<i>ÁREA DE ESTUDO (ÁREA PILOTO DE PESQUISA)</i>	87
3.7.1	<i>O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO</i>	94
3.7.1.1	<i>O PROJETO DE MACRODRENAGEM</i>	98
	<i>Capítulo 4</i>	100
	<i>RESULTADOS E ANÁLISES</i>	100
4.1	<i>INTRODUÇÃO</i>	100
4.2	<i>APLICAÇÃO DO MODELO DE PESQUISA</i>	100
4.2.1	<i>DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA (VARIÁVEIS AMBIENTAIS)</i>	101
4.2.2	<i>SELEÇÃO DA AMOSTRA</i>	102
4.2.3	<i>REALIZAÇÃO DAS ENTREVISTAS</i>	103
4.2.4	<i>ANALISE DOS DADOS</i>	104

4.2.4.1	DADOS SÓCIO-ECONÔMICOS.....	104
4.2.4.2	DADOS DOS VALORES ATRIBUÍDOS AOS ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA.....	107
4.2.4.3	DADOS RELATIVOS AO NÍVEL DE SATISFAÇÃO EM RELAÇÃO DESEMPENHO DOS ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA.....	111
4.2.4.3.1	AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE SATISFAÇÃO EM RELAÇÃO AO DESEMPENHO DA ESTRUTURA URBANA POR BAIRRO	128
☐	Bairro Pedreira.....	128
	Dimensão Abrigo.....	129
	Dimensão Acesso.....	130
	Dimensão Ocupação	131
☐	Bairro do Marco.....	133
	Dimensão abrigo.....	133
	Dimensão Acesso.....	134
	Dimensão Ocupação	135
☐	Comparativo do Desempenho da Estrutura Urbana dos Bairros da Pedreira e Marco.....	137
4.2.3.4.2	NÍVEIS SÓCIO-ECONÔMICOS X NÍVEIS DE SATISFAÇÃO.....	138
	Dimensão Abrigo.....	138
	Dimensão Acesso.....	141
	Dimensão Ocupação	144
4.2.4.4	DADOS REFERENTES AOS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DOS LOCAIS DE RESIDÊNCIA.....	147
	Capítulo 5.....	150
	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	150
5.1	CONCLUSÕES.....	150
5.2	RECOMENDAÇÕES.....	152
	ANEXOS.....	153
	BIBLIOGRAFIA.....	158

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1: Abordagem Ecológica do processo decisório das organizações, [Regeneration of Toronto's Waterfront and the Sustainable City: Royal Commission on the future of the Toronto Waterfront, 1993].</i>	33
<i>Figura 2: O Ecossistema urbano [Detwyller & Marcus, 1972].</i>	36
<i>Figura 3: As características do Mercado Imobiliário [González, 1996].</i>	48
<i>Figura 4: Atores do Mercado Imobiliário [Mercado Imobiliário, Diagnóstico do Plano Diretor de Belém, 1992].</i>	49
<i>Figura 5: A inter-relação entre a indústria imobiliária e a indústria da construção civil [Hadadd, 1998].</i>	50
<i>Figura 6: Funções das empresas construtoras voltadas ao atendimento dos clientes [adaptado de Jobim & Formoso, 1998].</i>	52
<i>Figura 7: O comportamento do consumidor [adaptado de Teixeira, 1998].</i>	55
<i>Figura 8: Hierarquia das Necessidades [Teixeira, 1998].</i>	61
<i>Figura 9: O processo de avaliação de compra do consumidor [Gianesi, 1996].</i>	62
<i>Figura 10: As fases do produto imobiliário [Levitt et alii, 1995].</i>	64
<i>Figura 11: Conceituação da habitação [Gemaque, 1998].</i>	65
<i>Figura 12: Localização geográfica da Região Metropolitana de Belém [Companhia de informática de Belém, 1998].</i>	72
<i>Figura 13: Mapa dos Distritos Administrativos de Belém [Companhia de informática de Belém, 1998].</i>	86
<i>Figura 14: Localização geográfica do Distrito Administrativo da Sacramento DASAC [Companhia de Informática de Belém, 1998].</i>	87

ÍNDICE DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1: Percentuais das entrevistas por bairro.</i>	102
<i>Gráfico 2 e Gráfico 3: Percentuais de satisfação quanto ao serviço e Periodicidade de coleta de lixo e limpeza urbana.</i>	112
<i>Gráfico 4 e Gráfico 5: Percentuais de satisfação quanto ao fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água</i>	113
<i>Gráfico 6 e Gráfico 7: Percentuais de satisfação quanto à rede de esgoto sanitário e drenagem das ruas.</i>	114
<i>Gráfico 8 e Gráfico 9: Percentuais de Satisfação quanto à Conservação e Arborização das ruas.</i>	115
<i>Gráfico 10: Percentuais de Satisfação quanto aos Consultórios médicos e odontológicos.</i>	115
<i>Gráfico 11 e Gráfico 12: Percentuais de satisfação quanto à iluminação e sinalização das ruas.</i>	116
<i>Gráfico 13 e Gráfico 14: Percentuais de satisfação quanto ao policiamento nas ruas e condições de tráfego.</i>	117
<i>Gráfico 15 e Gráfico 16: Percentuais de satisfação quanto ao serviço de transporte coletivo e qualidade de linhas de ônibus.</i>	118
<i>Gráfico 17 e Gráfico 18: Percentuais de satisfação quanto a Temperatura ambiente e Adequação das calçadas e passeio pública.</i>	119
<i>Gráfico 19 e Gráfico 20: Percentuais de satisfação quanto aos Telefones públicos e Conservação das calçadas e passeio público.</i>	120
<i>Gráfico 21 e Gráfico 22: Percentuais de satisfação quanto às Delegacias/Postos policiais e Escolas.</i>	121
<i>Gráfico 23 e Gráfico 24: Percentuais de satisfação quanto a Feiras-livres e Supermercados.</i>	122
<i>Gráfico 25 e Gráfico 26: Percentuais de satisfação quando ao Nível de ruído externo e Ventilação natural.</i>	123
<i>Gráfico 27 e Gráfico 28: Percentuais de satisfação quanto à Incidência de luz solar e Agências bancárias.</i>	124
<i>Gráfico 29 e Gráfico 30; Percentuais de satisfação quanto aos Postos de Saúde Públicos e Hospitais/Clinicas Médicas.</i>	125

<i>Gráfico 31 e Gráfico 32: Percentuais de satisfação quanto aos Serviços de Telecomunicações e Telefonia.</i>	125
<i>Gráfico 33 e Gráfico 34: Percentuais de satisfação quanto ao Relacionamento com a vizinhança e Condições para emprego e trabalho que o bairro oferece.</i>	126
<i>Gráfico 35 e Gráfico 36: Percentuais de satisfação quanto às Padarias e Mercados e Comércio.</i>	127
<i>Gráfico 37: Análise da Dimensão Abrigo no bairro da Pedreira</i>	129
<i>Gráfico 38: Avaliação da Dimensão Acesso do bairro da Pedreira.</i>	130
<i>Gráfico 39: Avaliação da Dimensão Ocupação no bairro da Pedreira.</i>	131
<i>Gráfico 40: Avaliação da Dimensão Abrigo no bairro do Marco.</i>	133
<i>Gráfico 41: Avaliação da Dimensão Acesso no bairro do Marco</i>	134
<i>Gráfico 42: Avaliação da dimensão Ocupação do Marco.</i>	136
<i>Gráfico 43: Dimensão Abrigo x Estado Civil</i>	139
<i>Gráfico 44: Dimensão Abrigo x Escolaridade</i>	139
<i>Gráfico 45: Dimensão Abrigo x Renda salarial.</i>	140
<i>Gráfico 46: Dimensão Acesso x Estado civil.</i>	142
<i>Gráfico 47: Dimensão Acesso x Escolaridade</i>	142
<i>Gráfico 48: Dimensão Acesso x Renda salarial.</i>	143
<i>Gráfico 49: Dimensão Ocupação x Estado Civil.</i>	144
<i>Gráfico 50: Dimensão ocupação x Escolaridade</i>	145
<i>Gráfico 51: Dimensão Ocupação x Renda salarial</i>	146

ÍNDICE DE QUADROS

<i>Quadro 1: Quantitativo de escolas no distrito da Sacramento [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	90
<i>Quadro 2: População atendida pela coleta de lixo no Distrito da Sacramento [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	92
<i>Quadro 3: Mercados Municipais no Distrito da Sacramento [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	93
<i>Quadro 4: Feiras-livres no Distrito da Sacramento [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	93
<i>Quadro 5: Percentuais de áreas beneficiadas pelo Projeto de Macrodrenagem [Fonte: Projeto de Macrodrenagem, DASAC, 1997].</i>	99
<i>Quadro 6: Hierarquia dos elementos considerados como muito importantes para a qualidade do ambiente urbano.</i>	108
<i>Quadro 7: Hierarquia dos elementos considerados como importante para a qualidade do ambiente urbano.</i>	109
<i>Quadro 8: Hierarquia dos elementos considerados com pouca importância para a qualidade do ambiente urbano.</i>	110
<i>Quadro 9: Comparativo do desempenho da estrutura urbana nos bairros.</i>	138

ÍNDICE DE TABELAS

<i>Tabela 1: Distribuição populacional de Belém [Fonte: Relatório Sócio-econômico dos distritos administrativos de Belém, SEGEP, 1997].</i>	84
<i>Tabela 2: Densidade populacional de Belém. Densidade populacional de Belém [Fonte: Relatório Sócio-econômico dos distritos administrativos de Belém, SEGEP, 1997].</i>	84
<i>Tabela 3: Distribuição populacional do distrito administrativo da Sacramento [Fonte: Anuário Estatístico de Belém, 1996].</i>	89
<i>Tabela 4: População nas áreas mais carentes de infra-estrutura e serviços do DASAC [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	89
<i>Tabela 5: Bairros mais carentes de infra-estrutura a serviço do DASAC [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	90
<i>Tabela 6: Estabelecimentos de saúde no DASAC [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	91
<i>Tabela 7: Estabelecimentos de saúde que atendem pelo SUS [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].</i>	91
<i>Tabela 8: Comportamento da venda dos Imóveis na Grande Belém [Fonte: Pesquisa Imobiliária da Grande Belém, 1997].</i>	95
<i>Tabela 9: Comportamento das vendas dos imóveis nos bairros do Marco e da Pedreira [Pesquisa Imobiliária da Grande Belém, ADEMI, 1997].</i>	97
<i>Tabela 10: Estratificação da amostra por bairro</i>	102
<i>Tabela 11: Caracterização dos entrevistados pelo estado civil.</i>	105
<i>Tabela 12: Caracterização dos entrevistados pela escolaridade.</i>	105
<i>Tabela 13: Caracterização dos entrevistados pela faixa etária.</i>	105
<i>Tabela 14: Caracterização dos entrevistados pelo número de filhos</i>	106
<i>Tabela 15: Caracterização dos entrevistados pelo sexo.</i>	106
<i>Tabela 16: Caracterização do entrevistados pela renda salarial.</i>	107

RESUMO

Esta pesquisa fundamenta-se na problemática do ecossistema urbano e na degradação da qualidade de vida da população urbana. Aborda a questão ambiental no Distrito Administrativo da Sacramenta, Belém do Pará, mais precisamente nos bairros do Marco e Pedreira. Foram captadas informações em relação à satisfação dos proprietários de imóveis, relacionada ao desempenho da estrutura urbana da área pesquisada, ligada às dimensões da habitação, na etapa de pós-ocupação (pós-venda); e indicadores sócio-econômicos. Da interseção de ambas perspectivas, busca-se criar um universo de informações para retroalimentar o processo decisório das organizações públicas e privadas que atuam no ambiente urbano da cidade de Belém, no que tange às dimensões da habitação.

ABSTRACT

This research has grounded on the urban eco-system problems and on the urban quality of life degradation. It approaches environmental issue in the District Administrative of Sacramento, city of Belém, state of Pará, precisely on the neighborhoods of Marco and Pedreira. Information was collected in relation to real state owners, that is oriented to urban structure performance of the surveyed area; this survey was connected to a housing dimension at the post-occupancy phase (after sales) and to socio-economic indicators. From the intersection of both perspectives, it is sought to generate an information bank to feed back the decision making process of the public and private organizations that operate in the urban environment of Belém in respect to house dimensions.

CAPÍTULO 1

INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este capítulo surgiu da necessidade do conhecimento sobre o nível de satisfação, segundo o qual o desempenho da estrutura urbana, ligada às dimensões do produto imobiliário, está atendendo as necessidades dos usuários, no processo de verticalização do espaço urbano, frente à crescente relevância das variáveis ambientais para a qualidade de vida das comunidades.

Devido ao processo de expansão do mercado imobiliário, dentro do espaço físico urbano, encontram-se áreas de elevada densidade de ocupação que por sua vez são efeito da gestão inadequada dos espaços urbanos; e a existência de externalidades públicas como: problemas relacionados ao tráfego de veículos, violência urbana, isolamento social, escassez de áreas verdes, poluição do ar, etc. Estes fatores contribuem para a deterioração da qualidade de vida nas cidades, a qual se refere o estudo.

Neste sentido este trabalho tem a finalidade de fornecer informações relevantes para fins de atuação gerencial e de planejamento sobre as causas dos problemas ambientais de qualidade encontrados, na relação entre o ambiente construído, espaço urbano e, o proprietário do imóvel.

Com base nesta contextualização, busca-se neste estudo o entendimento de seus pontos fundamentais, conforme apresentada nas seguintes hipóteses:

⇒ a questão ambiental, para a sociedade, está em fase embrionária de formação de crenças, valores, percepção de risco e probabilidade de ocorrência;

⇒ O não atendimento aos padrões de qualidade ambiental desejados pelo usuário, gera desconforto aos mesmos, resultando no desejo de abandono das áreas atuais de moradia e, estão relacionados, principalmente, na busca de vantagens da vida urbana em áreas que possam oferecer um ambiente mais tranquilo, como menos violência, menos congestionamentos, custo de vida mais baixo, menos poluição, etc;

⇒ Para a maioria da população a maior preocupação está relacionada ao atendimento às necessidades básicas, e tendem a excluir as questões ambientais de suas principais preocupações, desconsiderando-as como básicas; mas ao menos para uma parte da população, que não sofre com os problemas relativos ao cumprimento das necessidades básicas, as questões ambientais possuem significativa importância.

1.2 PROBLEMATIZAÇÃO

O processo de urbanização no Brasil insere-se num contexto mais amplo de transformações da sociedade em seu conjunto. A dinâmica das cidades e o processo de urbanização modificaram-se ao longo do tempo, uma vez que são representações do próprio processo histórico de desenvolvimento humano.

No contexto da urbanização brasileira, o país tem seu espaço urbano como cenário de impactos ecológicos, aumento da dívida pública e aumento dos desajustes sociais ao lado dos grandes deslocamentos populacionais, da reorganização do espaço e das transformações nos processos de divisão social do trabalho, ao longo das últimas décadas.

O setor público e privado, aguçados pela exploração dos recursos naturais, utilizados a preços baixos e tidos como gratuitos, diminuem a quantidade e a qualidade dos bens e serviços ambientais. Acrescentando a este cenário uma

conseqüente degradação da qualidade de vida da sociedade, devido à escassez e à alocação ineficiente e inadequada de tais recursos, tidos até então de capacidade ilimitada.

O porte das áreas urbanas, atingido em tão pouco tempo, não deu condições às cidades de se estruturarem eficientemente, determinando a intensa degradação do ecossistema urbano, tanto mais quanto maior for a atividade de produção e consumo.

Em conseqüência deste processo de produção e consumo crescentes de bens e serviços, passa a ocorrer um desequilíbrio ambiental, que põe em risco a qualidade de vida da sociedade. Como efeito, não há como separar os problemas ambientais mais aflitivos de nosso tempo, dos processos de urbanização em geral, e da estruturação intra-urbana.

Esta associação cultural é materializada tanto pela pressão sobre o meio ambiente natural para a sustentação do modo de vida urbano, quanto pelo ambiente construído.

O ambiente construído, como símbolo das diversas práticas de apropriação do espaço pela sociedade, é o palco de intensa divisão social refletida na diferenciação e especialização funcional do uso do solo, na forma de separação entre local de trabalho e a residência, de distritos especializados, entre outros; mediados pelo Estado.

Tais mediações são afetadas por fatores, como: a miopia dos interesses que concorrem no mercado imobiliário; os conflitos de planejamento entre o bem estar social, desenvolvimento econômico e a sobrevivência política dos administradores; etc. Além desses fatores. Há também os problemas técnicos de ajustamento entre depreciação física, moral e econômica dos itens que compõem o ambiente construído e da estrutura urbana, e que determinam os ritmos de expansão e renovação urbana

No entendimento de Leite [1991], a adoção de práticas e teorias cada vez mais fortes no âmbito das relações espaciais e cada vez mais fracas no âmbito das relações do ambiente construído, terminou por produzir uma urbanização composta por justaposição de fragmentos, onde a dinâmica do espaço (as relações de troca com o lugar e os recursos) ficou inteiramente dissociada da dinâmica do tempo: as mudanças, a destruição e a renovação daquelas relações de troca frente às novas situações.

A resposta aos problemas crescentes de demanda de habitação, produção, circulação e lazer, foi a especialização do uso do solo. O espaço urbano foi dividido em áreas de usos conflitantes ou mutuamente exclusivos, para a produção de maiores quantidades possíveis de alimento, água e energia para suprir as crescentes concentrações da população e a crescente demanda por padrões de produção de tecnologia.

Os gradientes de preços imobiliários emergem de situações em que a carência de habitações, em função da ampla demanda de imóveis por parte de novas famílias, enfatizada por uma resposta dos agentes produtores muito inferior a tal solicitação, faz com que o que é construído seja ocupado, muitas vezes, por simples falta de alternativas.

Neste contexto, o Estado também contribui para acentuar os problemas ambientais urbanos, que não se fazem somente da grande carência de infra-estrutura urbana, existente na maioria das cidades brasileiras; mas também, pela ineficiência em planejar, executar e gerenciar a alocação da estrutura urbana, no espaço construído.

Esta consciência gera uma reflexão crítica dos problemas ambientais urbanos por toda sociedade, na tentativa de equacionar problemas e buscar melhores condições de vida, no momento em que as variáveis sócio-política-econômica e ambiental refletem o seguinte contexto:

- ☀️ Uma crescente urbanização (migração rural-urbana), ocasionada pela diminuição de atividades primárias;
- ☀️ Aumento de mão-de-obra não especializada, oriunda do setor primário;
- ☀️ Necessidade de mão-de-obra qualificada, ou seja, especializada para trabalhar nos setores secundário e terciário;
- ☀️ Aumento das desigualdades sociais;
- ☀️ Agravamento das deseconomias externas (externalidades);
- ☀️ Deterioração da qualidade de vida urbana.

A própria concepção do fenômeno urbano assume características específicas, sob a forma da cultura, da evolução social e configuração ambiental de cada região; que para serem apreendidas, precisam ser consideradas em suas múltiplas dimensões, que incluem sobretudo a variável ambiental.

1.3 JUSTIFICATIVA

Diante das transformações sociais da vida cotidiana (processo histórico), o aumento do consumo, os espaços físicos, social, político e econômico se dissociaram das formas tradicionais de teoria e prática de gestão de território. É por este motivo que, no entendimento de Leite [1991], a natureza, em todas as suas manifestações, passa a desempenhar, neste momento, o papel inédito de apontar o caminho de redefinição regional, da reestruturação urbana, da discussão das inúmeras questões sociais que a sociedade contemporânea gera e, não consegue solucionar apenas em seu arsenal técnico.

É a natureza que recoloca em pauta a discussão das questões de gestão do território, do papel do espaço público e privado, a discussão dos custos sociais, e não apenas econômicos e, da redefinição do espaço.

Com base na importância da variável ambiental, tanto para a gestão e planejamento do espaço urbano, quanto para o processo de expansão do mercado imobiliário e a construção civil, seguindo novos referenciais de competitividade; constatou-se a necessidade de realizar um estudo exploratório capaz de fornecer informações quanto à: Satisfação dos proprietários de imóveis, em face do desempenho da estrutura urbana ligada às dimensões do produto imobiliário. Vale salientar que, este produto possui estreita relação com os serviços e equipamentos urbanos das áreas onde está inserido (entorno).

Este estudo realizado na forma de pesquisa pós-ocupação, de caráter comportamental junto aos proprietários de imóveis residenciais urbanos de Belém-Pará, busca fornecer informações relevantes para fins gerenciais e de planejamento sobre a satisfação dos proprietários (usuários). Tal satisfação se faz na relação do ambiente construído, espaço urbano e o produto imobiliário, em locais de elevada densidade populacionais e com significativo processo de verticalização da ocupação do solo, na área de estudo.

A partir de pontos como a carência de informações eficazes para os empreendedores públicos e privados em relação ao dinamismo da satisfação dos usuários em relação as variáveis ambientais e, pela análise de resultados de pesquisa de pós-ocupação, impulsionou a necessidade de se estruturar a pesquisa. Pesquisa esta que, mediante realização de entrevistas junto aos proprietários de imóveis da área de estudo busca reconhecer a necessidade de:

- ↳ Conhecer as avaliações dos proprietários, da área de estudo, em relação à qualidade ambiental, ligada ao desempenho das dimensões do produto imobiliário e, em que nível elas ocorrem;
- ↳ Identificar os atributos considerados pelos proprietários (entrevistados), como sendo muito importantes e importantes para a qualidade do ambiente urbano e, conseqüentemente para a qualidade de vida dos mesmos;

- ↳ Relacionar o nível sócio-econômico com o nível de satisfação dos entrevistados;
- ↳ Identificar os elementos considerados positivos e negativos dos locais de moradia, na concepção dos entrevistados (proprietário de imóveis residenciais urbanos);
- ↳ Determinar os elementos causadores de desconforto aos moradores (entrevistados), que resultem na procura de outro local para a moradia.

1.4 OBJETIVOS

Os objetivos propostos contemplam ações que forneçam aos gestores e planejadores, tanto públicos quanto privados, informações a cerca da satisfação dos proprietários de imóveis em relação ao ambiente construído, visando a alocação eficiente da estrutura urbana com o intuito de diminuir a insatisfação da população com tais questões e; por conseguinte, aumentar a qualidade de vida da sociedade.

1.4.1 OBJETIVO GERAL

Conhecer o nível de satisfação, segundo o qual o desempenho da estrutura urbana ligada às dimensões do produto imobiliário está atendendo ou não as necessidades dos usuários, no processo de verticalização do espaço urbano, frente à crescente relevância das variáveis ambientais para a qualidade de vida das comunidades.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ↳ Fornecer informações para a gestão pública que possam ser usadas no processo de planejamento físico-territorial das zonas urbanas de expansão e formação, auxiliando na indicação de parâmetros de sustentabilidade;
- ↳ Contribuir para o desenvolvimento de indicadores ambientais qualitativos e quantitativos que forneçam a relação existente entre ocupação do espaço urbano e a qualidade de vida;
- ↳ Fornecer informações para os setores da Construção Civil e Mercado Imobiliário, no sentido de propiciar dados para o desenvolvimento do produto imobiliário a partir de variáveis ambientais;
- ↳ Investigar a relação entre o nível de satisfação e as condições socioeconômicas dos entrevistados;
- ↳ Referendar o instrumento de pesquisa como conjunto de informações relevantes sobre a relação entre o ambiente construído e o proprietário de imóvel no processo de ocupação do solo urbano.

1.5 ESTRUTURA DO TRABALHO

Como parte da caracterização deste estudo, este se apresenta organizado em tópicos e subtópicos, itens e subitens. Também segue as diretrizes de metodologia de pesquisa científica:

- I Introdução
- II Fundamentação Teórica

- III Estudo de Caso
- IV Resultados e Análise da Pesquisa
- V Conclusões e Recomendações
- VI Anexos
- VII Bibliografia

No capítulo I é feita a contextualização do estudo, abordando-se os procedimentos metodológicos utilizados e, descrevendo-se a problematização, justificativa e os objetivos da pesquisa.

No capítulo II encontram-se as fundamentações teóricas, abordando-se a importância da variável ambiental, tanto para o poder público quanto para o setor privado, em particular, à construção civil e o mercado imobiliário.

Em seguida, no capítulo III é desenvolvida a caracterização da área de estudo, abordando-se temas relacionados ao estudo.

No capítulo IV são desenvolvidos os resultados e a análise dos resultados da pesquisa, enfocando-se a variável ambiental como mais importante, para fins gerenciais e de planejamento físico-territorial. No capítulo V são apresentadas as conclusões e recomendações para pesquisas futuras.

1.6 LIMITAÇÕES DO ESTUDO

Este estudo realizado na forma de pesquisa exploratória teve como base de estudo o Distrito administrativo da Sacramento, localizado na cidade de Belém do Pará.

Todas as informações da área de estudo, resultados e análises são referentes à qualidade do meio ambiente urbano da cidade de Belém, e ao Distrito Administrativo da Sacramenta no período de julho a agosto do ano de 1998.

1.7 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DO ESTUDO

A pesquisa caracteriza-se pela tipologia exploratória, uma vez que contempla a coleta de dados no local em que determinado fenômeno ocorre. Para Triviños [1997] a pesquisa exploratória permite ao pesquisador aumentar sua experiência em torno de determinado problema. Segundo Politi & Hinglu [1985], este tipo de pesquisa tem o objetivo de descrever, explicar, predizer ou explorar um fenômeno.

Em conformidade à natureza exploratória da pesquisa, foi adotada a metodologia de pesquisa de pós-ocupação de caráter comportamental, enfatizando o método qualitativo de pesquisa social e métodos quantitativos acoplados com métodos estatísticos. Os objetivos do estudo foram alcançados pela realização de pesquisa tipo estudo de caso. A técnica de coleta de dados, utilizada para a pesquisa, baseia-se na aplicação de entrevistas semi-estruturadas, mediante a utilização de questionário, constituído por perguntas do tipo fechadas e abertas. Para a estruturação e apresentação quantitativa das informações utilizou-se a técnica de amostragem estratificada.

“A entrevista semi-estruturada ao mesmo tempo que valoriza a presença do pesquisador, oferece todas as perspectivas possíveis para que o entrevistado alcance a liberdade e espontaneidade necessários, enriquecendo a investigação.” [Triviños, 1987].

A coleta de dados foi realizada na área pertencente ao Distrito Administrativo da Sacramenta, localizado na cidade de Belém do Pará, junto a

proprietários de imóveis residenciais (prédios de 18 e 20 pavimentos), na etapa de pós-ocupação.

Atendendo aos objetivos propostos no estudo, a pesquisa foi desenvolvida em um distrito de elevada densidade demográfica, dentro da área metropolitana da cidade de Belém, no contexto da verticalização da ocupação do espaço urbano da referida cidade.

CAPÍTULO 2

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 INTRODUÇÃO

A evolução tecnológica e econômica das cidades trouxe grandes vantagens ao modo e vida urbana, mas no entanto, causou preocupações na maioria dos países. Um dos motivos para esta preocupação tem sido o crescimento descomunal de algumas cidades.

O desejo de ordenar esse crescimento levou à adoção de políticas relativas ao espaço urbano, para tentar controlar os efeitos negativos oriundos dessa situação. Por trás disso, existe uma preocupação particular com o fato de o crescimento desequilibrado estar acentuando as disparidades inter-regionais com relação à qualidade do ambiente e, criando desequilíbrios econômicos e sociais que podem ter sérias conseqüências em termos de qualidade de vida, estabilidade econômica e harmonia ecológica.

Durante um bom tempo na história do Planejamento urbano, a dimensão ambiental no trato da organização do espaço foi pouco considerada. Em conseqüência, as questões urbanas, tanto em países desenvolvidos como em países subdesenvolvidos, estiveram, muito ou quase totalmente, dissociadas das questões ambientais.

O espaço territorial era concebido e gerido a partir de uma complexidade de elementos, que incluíam fatores locacionais, econômicos, estratégicos e até mesmo valores políticos. Com a reestruturação da sociedade este cenário muda, através das transformações de ordem econômica, do aparecimento de novas tecnologias e das mudanças nas relações sociais, forçando novas atitudes/concepções no ato de planejar. Pode-se dizer que os problemas ambientais que enfrentamos hoje derivam tanto da falta de uma postura sistêmica na gestão dos espaços urbanos, quanto das conseqüências inesperadas de certas formas de gestão.

Atualmente o planejamento urbano obedece a leis mais amplas, que contemplam novas exigências institucionais ou derivada da própria demanda da sociedade. A variável ambiental passa a ser então forçada a ser considerada pelos planejadores, ao lado dos fatores econômicos, sociais e políticos; ao mesmo tempo em que é instrumentalizada como fator determinante nas opções de planejamento territorial devido à instituição de legislação mais rigorosa e às pressões sociais. As conseqüências locais e regionais da urbanização somam-se aos graves problemas sociais.

A partir do momento em que a questão ambiental possui este novo caráter, o ambiente em que as organizações operam tem presenciado o surgimento de novos papéis. Kinlaw [1997] afirma que, assim como ocorreu a Era do Gerenciamento da Qualidade, ocorre agora a Era do Gerenciamento Ambiental. É ponto pacífico que a questão ambiental há muito deixou de ser modismo, para se transformar em questão estratégica para as organizações, que visam à sobrevivência nos mercados globalizados, impulsionados por mudanças ocorridas a partir da década de 70.

A base para a adoção desta nova postura pelas empresas foi o conceito de Desenvolvimento Sustentável, que emerge do Relatório Brundtland [1997]; Nosso Futuro Comum: A busca simultânea de eficiência econômica, justiça social e harmonia ecológica. Olsen [1992] aponta esta postura como o resultado de alterações nos valores e ideologias da sociedade, onde possuem origem nas:

- ☉ Pressões exercidas pelos movimentos sociais e consumidores, devido à deterioração das condições de vida nas grandes metrópoles;

- Crise na governabilidade, devido em grande parte à ineficiência na alocação dos recursos;
- Insucessos de mercado, gerados pela incapacidade dos instrumentos econômicos de garantir e estimular o uso eficiente dos recursos e bens naturais.

As reivindicações exigidas pela sociedade com respeito à preocupação ecológica possuem grande *significância*, em face de sua relevância para a qualidade de vida das populações; alterando profundamente as novas características da demanda. O desempenho ambiental passa a integrar as exigências de qualidade nos bens e serviços. A questão primordial, que necessita atualmente toda empresa pública ou privada, é como permanecer viável e continuar operando de forma “amigável” com o meio ambiente.

Para a Comissão de Desenvolvimento e Meio Ambiente da América Latina e Caribe [1995], os principais problemas ambientais nos assentamentos humanos referem-se a serviços sanitários ausentes, deficiências de moradias, serviços básicos e ambientes de trabalho, falta de segurança, poluição doméstica e industrial, além de vulnerabilidade a acidentes e desastres naturais.

Desta maneira, o papel da iniciativa privada deixa de ser somente a geração de riqueza, para então abranger as dimensões social e ambiental. O novo papel do setor privado passa pela necessidade das empresas em tornarem-se sistêmicas, ou seja, integrarem-se na busca da otimização da qualidade de vida; procurando atender as necessidades e aspirações do presente sem comprometer a possibilidade de atendê-las no futuro (Desenvolvimento Sustentável).

2.2 A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DO ECOSISTEMA URBANO

O processo de evolução social do homem ocorre juntamente com a organização e reorganização do espaço físico (transformação da natureza primitiva), incorporado a natureza em seu cotidiano, como demonstra Corrêa [1995], em suas obras “Trajetórias Geográficas” e “O espaço Urbano”.

A partir de suas necessidades primárias, o homem realiza ações de intervenção na natureza, como a criação de cidades, agricultura, pecuária, estradas, habitações, etc; com isto mudando drasticamente o funcionamento dos elementos do ecossistema (temperatura, água, vento, etc), rompendo o equilíbrio existente anteriormente.

Assim, a natureza, no momento que sofre tais intervenções deixa de ser caracterizada unicamente como natureza primitiva, para então ser denominada de *Segunda Natureza*, segundo Corrêa [1995]. Tal natureza (Segunda Natureza), nada mais é do que a disposição espacial dos produtos das atividades humanas, conseqüentes do trabalho e de sua divisão, ou seja, o ambiente da organização sócio-espacial.

Para Corrêa [1995], o conceito de organização espacial é denominado como a disposição do conjunto de elementos criados pelo homem, sobre a superfície da Terra, constituindo-se em meio de vida no presente (produção), mas também de uma condição para o futuro (reprodução). Ou ainda, “A natureza transformada pelo trabalho social, de acordo com as possibilidades concretas que cada sociedade tem de transformá-la e que derivam do desenvolvimento das forças produtivas e das relações sociais de produção”.

Analisando-se este conceito de organização espacial, verifica-se que possui estreita com a definição de Sustentabilidade; a qual definida por Merico [1996] como sendo a “Capacidade das gerações presentes alcançarem suas necessidades, sem comprometer as capacidades de as gerações futuras de também o fazê-lo”.

O que não é vislumbrado por Corrêa [1995], é que todo ambiente ou espaço físico possui uma limitação, e que esta produção e reprodução devem ocorrer dado um limite, buscado através do equilíbrio entre a produção e consumo, e o ecossistema do espaço físico relacionado. Por este motivo, o conceito de ecossistema foi desenvolvido para um quadro referencial para entender sistemas naturais, de modo a orientar as ações humanas capazes de atenuar o impacto humano sobre o meio ambiente como um todo.

2.3 PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DOS GRUPOS SOCIAIS NO ESPAÇO FÍSICO

A produção, pela definição sociológica de Castells [1983] é o conjunto de realizações especiais derivadas do processo social de reprodução dos meios de produção e do objeto de trabalho.

Como visto, a produção está relacionada às atividades que visam o atendimento às necessidades básicas da sociedade, o espaço físico, através do uso dos recursos naturais e da tecnologia ingerido a partir do sistema econômico. Este processo de produção é contínuo e dinâmico dado o caráter temporal das necessidades humanas.

Segundo Corrêa [1995], um grupo social tem as mesmas características de necessidades gerais, caso contrário, teríamos o absurdo do mesmo (grupo social) durar apenas uma geração. Então a sociedade cria seu próprio espaço geográfico para nele se realizar e reproduzir, de modo auto-sustentável.

A reprodução social ocorre através de vários meios, onde um é a transmissão de conhecimento e o outro é através da organização social. “Ao fixar no solo os seus objetos, frutos do trabalho social e vinculado às suas necessidades, um grupo possibilita que as atividades desempenhadas por estes alcancem um período de

tempo mais ou menos longo, repetindo, reproduzindo as mesmas”, segundo Corrêa [1995].

A continuidade (reprodução) das relações sociais resulta da combinação das dinâmicas econômicas, social, cultural, política e ambiental, como demonstra a abordagem ecossistêmica do processo decisório das organizações, ilustrada na figura a seguir:

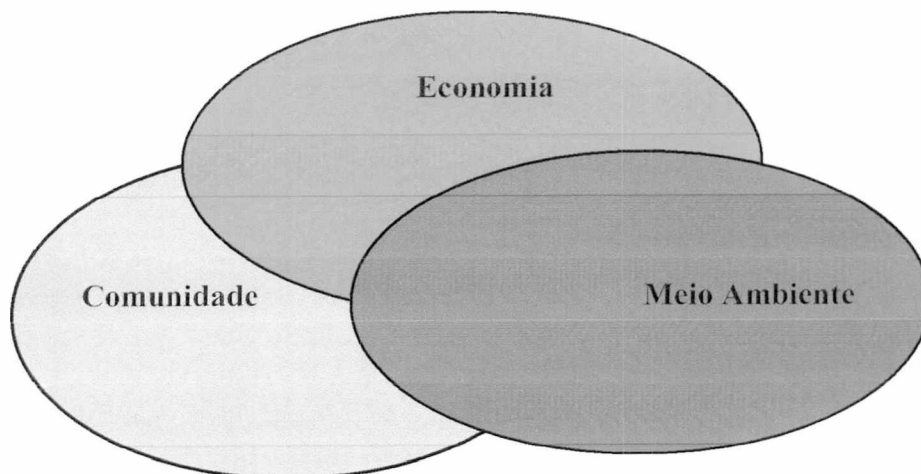


Figura 1: Abordagem Ecossistêmica do processo decisório das organizações, [Regeneration of Toronto's Waterfront and the Sustainable City: Royal Commission on the future of the Toronto Waterfront, 1993].

Desta maneira a organização espacial não é somente um reflexo das atividades da sociedade, mas também uma condição para o futuro auto-sustentado. Futuro este que, como ilustra a figura 01, deve ser estabelecido visando a eficiência econômica das comunidades utilizando o Meio Ambiente como espaço de produção e fonte de suprimento de recursos.

2.4.1 ESPAÇO URBANO

No contexto dos problemas ambientais, prepondera o papel das cidades, precisamente em função do enorme impacto que estas exercem sobre os diversos ecossistemas. Conforme crescem em tamanho e importância relativa, as cidades vão assumindo um papel cada vez mais relevante na conformação do meio ambiente.

Por comportar espaços diversificados de funções heterogêneas, devido à dinâmica das relações sociais; as cidades são as maiores propulsoras dos impactos que o homem causa na natureza e onde mais se alteram os recursos naturais.

Castells [1983], define a cidade como a localização permanente, relativamente grande e densa, de indivíduos socialmente heterogêneos. Ou ainda, o resultado de uma história concebida como a obra de agentes ou atores sociais, de sujeitos coletivos, operando por impulsos sucessivos... De suas interações, de suas estratégias, sucessos e derrotas resultam as qualidades e “propriedades” do espaço urbano.

Para Smolka [1996], a cidade caracteriza-se como *locus* de intensa divisão funcional/social do trabalho, concentrado no espaço e potencializada ou comprometida pelo ambiente construído. Constituindo-se de magnífico artefato produzido pelo homem e através do qual ganho e perda são (re) distribuídos.

Segundo Corrêa [1996], o espaço urbano é um produto social, resultante das ações acumuladas através dos tempos, e engradadas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. Tais agentes sociais são:

- ↳ Estado;
- ↳ Grupos sociais;
- ↳ Grupos de comércio e indústria;
- ↳ Promotores imobiliários.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial, que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudanças do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.

Pela variedade de atividades humanas e complexidade das inter-relações que entre elas se estabelecem, faz da cidade um importante foco gerador de sinergias ambientais. Desta maneira, o espaço torna-se um instrumento onde são viabilizados os propósitos dominantes da sociedade, em grande parte através da posse e do controle do uso da terra, comprovado ao longo dos tempos através da História.

A terra urbana tem assim, em princípio, um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades humanas. Portanto, para que estas relações sociais possam desempenhar suas funções é necessária uma base material, a qual é viabilizada pelo ambiente construído.

2.4.1 ECOSSISTEMA URBANO

A cidade pode ser concebida como um ecossistema. Assim como as florestas, o ecossistema urbano transforma energia (trabalho humano – as realizações espaciais derivadas do processo social e reprodução) e materiais (meios de produção) em produtos (objeto do trabalho) e, em subprodutos (resíduos), [Helene & Bicudo, 1994]. Tal ecossistema é assim ilustrado na figura abaixo:

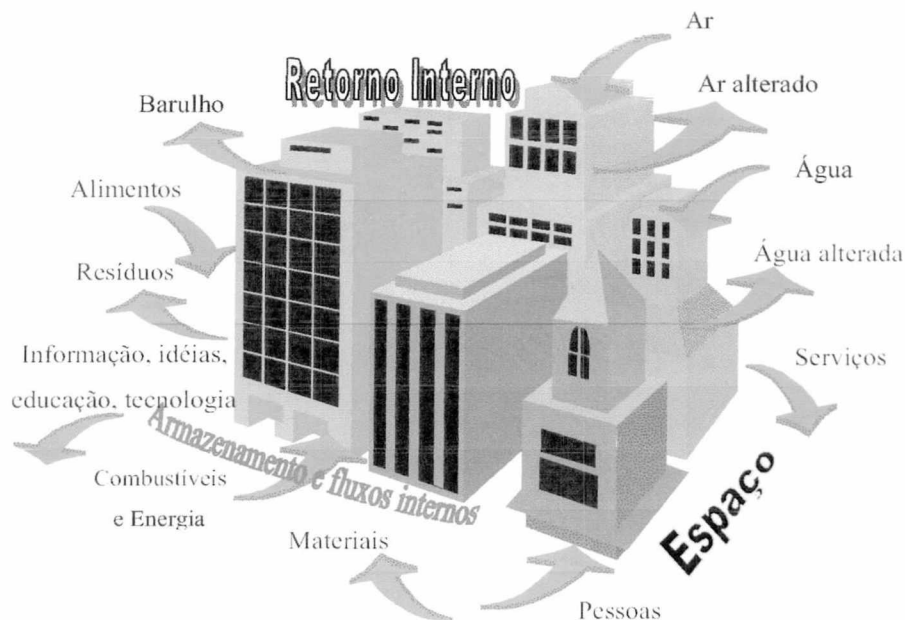


Figura 2: O Ecosistema urbano [Detwyller & Marcus, 1972].

No entanto, o ambiente humano inclui outros fatores que não apenas os físicos, químicos e biológicos, mas também e principalmente, os fatores culturais. A evolução cultural não é fruto das transformações naturais, o que faz autores como Samuel Branco, em seu trabalho “O meio Ambiente em Debate” [1998], afirmar que as cidades não podem ser consideradas como ecossistemas; pois na concepção do mesmo, todo ecossistema tem de ser auto-suficiente. O homem e suas construções mudaram drasticamente o funcionamento de elementos como: chuva, vento, temperatura, e águas superficiais, entre outros; rompendo o equilíbrio existente anteriormente.

As cidades, então, podem ser considerados ecossistemas artificiais, pois é preciso ressaltar que as elas diferem de um ecossistema natural, sobretudo quanto:

- ⇒ À exigência de um suprimento muito maior de energia, produzida principalmente pelos combustíveis fósseis, para mover os sistemas de transportes, industrial, residencial e de serviços;

- ☞ Ao consumo de materiais, como metais para uso industrial e comercial, acima e além do necessário para a sustentação da vida;
- ☞ Uma saída maior de resíduos, muitos dos quais, substâncias químicas sintéticas mais tóxicas do que os precursores naturais.

Através da urbanização, o homem criou novos ambientes, nos quais existe complexa interação entre os grupos sociais, seus trabalhos e a natureza. No ecossistema urbano existem 3 interações evidentes:

- ▶▶ A urbanização envolve a modificação do ambiente;
- ▶▶ O ambiente físico ou natural pode influenciar as formas, funções e o crescimento da cidade;
- ▶▶ Há um constante *feedback* na cidade entre o homem, a cultura e o ambiente físico.

2.4.2 AMBIENTE CONSTRUÍDO

Para Leite [1991], as diversas práticas de apropriação do espaço pela sociedade – delimitação, ocupação, construção, transformação, expulsão, etc – obedecem a mecanismos de mercado, decisões políticas, procedimentos informais de controle social e limitações naturais; estas estão relacionadas com o surgimento e a incorporação às práticas de vidas cotidianas, de novas dimensões culturais, econômicas, históricas e naturais.

O ambiente construído e o espaço urbano são os símbolos dessas práticas e das relações de poder que, mediatizadas pelo Estado, conduzem a sociedade em determinado momento.

Em seu estudo, Leite [1991] afirma que o ambiente construído é constituído de significados, que a partir de certos imperativos ou princípios sociais resultam de exigências das instâncias estruturais da sociedade. Os elementos que compõem o ambiente condicionam as redefinições do espaço urbano, dirigem as transformações sociais e limitam as alternativas de organização.

O ambiente construído é uma representação da realidade e dos elementos que o compõem, e essa representação é utilizada e alterada pelas relações sociais, criando novas possibilidades de interpretação [Leite, 1991].

Segundo Smolka [1996], o ambiente construído é constituído por formidável massa de capital fixo de longa durabilidade, de alto valor unitário e imobilizado no espaço na forma de edifícios, ruas, sistemas de esgoto, indústrias, etc, enfim, trata-se de elementos utilizados para a produção e consumo.

Ainda segundo Smolka [1996], o ambiente construído, base material das atividades urbanas, implica por sua vez a introdução de forte inércia sobre as transformações intra-urbanas, e, portanto, sobre o “cacife” de cada grupo de interesse no embate político urbano. Mais do que bem estar individual, está em jogo, sobretudo, a preservação e ampliação dos valores imobiliários.

O ambiente construído torna-se assim, um produto das “negociações” parciais entre a sociedade e a natureza, e está permanentemente sujeito a críticas e avaliações. Para Leite [1991], a adoção de novas formas de consciência, idéias, imagens e visões do mundo resulta nas tensões e contradições entre o modo de produção da sociedade e sua interação com a natureza, pois a expansão das atividades humanas sobre a Terra tornou possível a distinção entre a natureza propriamente dita e o ambiente transformado socialmente (segunda natureza).

Em um momento em que entram em cena tantos fatores absolutamente urgentes, díspares, múltiplos e particulares, como os fatores sociais, culturais e o próprio fator ambiental, é incontestável que o ambiente construído padece de uma certa desorganização, como: O uso exacerbado de determinado espaço físico em detrimento a

outro. Esta desorganização decorre da incapacidade de atender as necessidades sociais, dentro das perspectivas culturais da atualidade, como demonstra Lago [1991]. Tais necessidades deslocam, na organização do espaço, o centro dos interesses da hegemonia do planejamento econômico dos agentes sociais, para uma nova relação entre natureza, cultura e sociedade; tendo a qualidade ambiental como questão primordial.

2.4.3 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Para Leite [1991], as alterações das condições gerais do espaço são relacionadas a uma maior utilização do solo, que possui como efeito, o adensamento e diversificação das atividades no espaço construído. Estas alterações devem pretender uma otimização da estrutura urbana implantada e em implantação.

Neste contexto as políticas de ordenamento territorial urbano são viabilizadas pela Lei de Zoneamento. Desta maneira, o zoneamento é o mecanismo de controle de uso e ocupação do solo, que estimula ou restringe a ocupação de certas zonas com determinados usos e padrões urbanos através do estabelecimento de:

- ↳ Zonas diferenciadas de adensamento populacional, demarcadas em função de suas atividades (zonas industriais, residenciais, comerciais, de preservação ambiental, etc);
- ↳ Determinação de coeficientes de aproveitamento (área máxima edificável em função da área do terreno);
- ↳ Taxa de ocupação (área máxima de projeção horizontal edificável em função da área do terreno);
- ↳ Número máximo de pavimentos.

Portanto, o zoneamento configura-se como uma matriz, um cruzamento entre usos de solo e padrões de ocupação, tendo como resultado as zonas de uso, que por sua vez estão dispostas segundo um modelo de estrutura urbana. Segundo Campana & Filho [1991], ele seria proposto, conforme o plano viário da cidade, a divisão da área do município em unidades territoriais, as quais servem de base física à descentralização administrativas e operacionais. No entanto, o que predomina nos modelos de zoneamento são as necessidades de agentes sociais predominantes.

Estas unidades territoriais deveriam funcionar como unidades autônomas, tipo “unidades de vizinhança”, devendo os equipamentos sociais, os estabelecimentos de comércio, e os serviços, atuarem de forma integrada formando uma rede de atendimento de demanda.

Apesar de ser um mecanismo de extrema relevância para o planejamento urbano, o zoneamento tem recebido várias críticas. Pois além de homogeneizar, para efeitos legais, áreas profundamente distintas, na maioria das vezes, atua de maneira arbitrária, uma vez que os moradores ou proprietários não possuem participação nas discussões sobre alterações nos índices urbanísticos.

“A lógica predominante de uso e ocupação do espaço urbano tem produzido áreas onde ocorre uma superutilização da infra-estrutura existente, e outras onde a infra-estrutura é subutilizada, e ainda áreas onde simplesmente não existe. Desta maneira, a relação entre locação de infra-estrutura urbana e valorização da terra é ponto de domínio comum”, conforme diz Fernandes [1993].

2.4.4 ADENSAMENTO URBANO

O crescimento populacional nas áreas urbanas pode ser visto como desenvolvimento, mas é desenvolvimento a um certo preço. Poucos são os governos que

podem prover moradias adequadas, água potável, saneamento, escolas e outros serviços a tais populações em crescimento [Gomes, 1993].

Como forma de gerar maior rentabilidade social dos equipamentos públicos e serviços de infra-estrutura básica instalados, o adensamento urbano, até determinados limites, é de interesse do Poder Público, uma vez que o Estado evita despesas com a urbanização de regiões que viriam a ser ocupada pelo acréscimo populacional, segundo Contador [1997] apud Lopes [1996].

Para Leite [1991], áreas urbanas que têm o aproveitamento do espaço multiplicado geram o aumento da densidade populacional, e como conseqüência, aumento da demanda de serviços, vias de acesso mais amplas, equipamentos e transporte coletivo. Esse acréscimo de necessidades urgentes, afeta a ocupação do solo, de modo que, aos poucos, as condições de vida, no espaço urbano, começam a se deteriorar expulsando os antigos moradores para outras regiões, desprezando estruturas culturalmente consolidadas.

Desta maneira, o ambiente construído deve ser monitorado pelos agentes sociais nele atuantes, a fim de realizar o equilíbrio entre aumento necessário de adensamento populacional nas áreas urbanas e a manutenção da qualidade do meio ambiente.

Segundo Loch [1996], ao se considerar aspectos como paisagem e ambiente urbano, a redução da insolação e ventilação são agravados com o aumento da densidade populacional.

2.4.5 O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DO ESPAÇO PELA VERTICALIZAÇÃO

Para Macedo [1991], entre as formas de alteração da natureza (paisagem), como a mudança de uso, renovação urbana, etc.; aquelas formas urbanas decorrentes da verticalização, são das mais radicais, em relação à transformação de qualquer setor urbano. Uma vez que, à exceção das grandes obras públicas como avenidas, viadutos, pontes e outros que destroem grande parte da estrutura urbana para sua implantação, a verticalização é a grande responsável pela alteração morfológica e funcional de amplos segmentos da natureza das cidades [Macedo, 1991]. O processo de verticalização configura-se, sobretudo como o produto direto, o resultado formal de um modo de apropriação, produção e consumo do espaço urbano pelos agentes formadores da sociedade.

Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, e, por conseguinte valorizar e revalorizar estas áreas urbanas pelo aumento de seu potencial de aproveitamento. A construção de prédios altos em áreas já consolidadas urbanisticamente, implica por sua vez em um adensamento populacional e na criação de necessidades complementares de infra-estrutura e serviços na medida do esgotamento das possibilidades de atendimento ao público pelas estruturas já existentes. Um reequipamento, que é pago por toda comunidade, é exigido e a sua efetivação provoca uma sobrevalorização desses locais.

O processo de verticalização intra-urbana obedece sempre a certas lógicas de mercado, sendo preferidas, em uma primeira instância as áreas já consideradas “mais nobres”, nas vizinhanças de grandes residências e em ruas arborizadas [Macedo, 1991].

Utilizada, em primeiro momento, como elemento facilitador do atendimento de necessidades variadas da sociedade e, como solução para a expansão do

mercado imobiliário, a verticalização nem sempre é necessidade territorial. Para Macedo [1991], o processo de verticalização também está condicionado, em seu desenvolvimento e sua localização à identificação das necessidades dos clientes e aos interesses do mercado imobiliário que, em função de custos de retorno de seus investimentos, constroem em determinadas áreas em função de uma contingência qualquer de desempenho, que lhes permita uma colocação maior dos seus produtos no mercado (edifícios).

São, então, as variações cíclicas desta relação de mercado, dependentes exclusivamente dos movimentos sócio-econômicos do país e das cidades que dirigem realmente o processo de verticalização. O poder aquisitivo dos consumidores, variável no tempo, conjuntamente com a ação do Estado, por meio de legislações, controles e ação direta e a ação dos incorporadores imobiliários definem a localização e distribuição do processo de verticalização urbana.

O mercado imobiliário com a finalidade de expandir suas fronteiras comerciais, ou seja, garantir a produção e reprodução de suas atividades, utiliza a verticalização da ocupação do solo como elemento fomentador. Sempre que desperta o interesse dos incorporadores do Estado e dos consumidores por uma determinada área de planejamento e câmara de vereadores constituem poderoso *lobby*, para modificar as taxas de ocupação, índices de aproveitamentos e outros condicionantes urbanísticos, no sentido de permitir um maior aproveitamento das possibilidades do terreno. Além disso, segundo Loch [1996], nem sempre há uma adequação às necessidades de ocupação dos espaços na cidade, seguindo a implantação de modelos destinados mais à venda do que o ambiente urbano.

2.5 GESTÃO URBANA E O PAPEL DO ESTADO

Com o crescimento populacional nas grandes cidades, fenômeno mundial, poucos governos dispõem de poder, recursos e pessoal qualificado para

fornecer às populações em rápido crescimento os serviços, as instalações básicas que a qualidade de vida humana requer: água potável, saneamento, escolas e transportes. Os governos terão de formular estratégias de assentamento bem definidas para orientar o processo de urbanização e desafogar os grandes centros urbanos [Nosso Futuro Comum, 1997].

Para a Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento [1991], mediante melhorias na educação, no saneamento e na nutrição, a população poderia usar melhor os recursos de que dispõem e fazê-los durar mais. Além disso, as ameaças ao uso sustentável dos recursos advém, tanto das desigualdades de acesso aos recursos e dos modos pelos quais são usados, quanto do número de pessoas. Assim, a preocupação com o “problema populacional” desperta também a preocupação com o progresso humano e igualdade humana.

Para Teixeira [1998], ao se analisar o desenrolar do crescimento/desenvolvimento do país, percebe-se que a administração pública dentro do contexto apresentado pelas questões ambientais urbanas, não se fez atuante, com relação aos princípios básicos de gestão, o que leva a uma reflexão sobre o processo decisório no país nas esferas federal, estadual e municipal.

Para Corrêa [1995], o Estado é um agente dotado de parcialidade e representa os interesses dos agentes urbanos dominantes, uma vez que, favorece determinados atores em função de sua capacidade de formular leis e posturas e de fiscalizá-las.

No entendimento de Teixeira [1998], a forma de gestão do Estado não leva em consideração a realidade histórico-social do país. A gestão do Estado apresenta uma visão de desenvolvimento restrita ao horizonte político e econômico, sem considerar o fator social e ambiental, que nada mais são à base de sustentação da administração pública, cujo objetivo principal deve ser o de gerar bem estar social.

Para Comissão Mundial de Meio Ambiente e desenvolvimento [1991], não basta que as preocupações se voltem apenas para os efeitos do desenvolvimento

sobre o meio ambiente, mas também, em como a deterioração ambiental pode impedir ou reverter o desenvolvimento econômico. O desgaste do meio ambiente e o desenvolvimento desigual podem aumentar as tensões sociais. Pode se argumentar que a distribuição de poder e a influência da sociedade estão no âmago da maioria dos desafios do meio ambiente e do desenvolvimento. Portanto, faz-se necessário reorientar o processo decisório, segundo os conceitos de desenvolvimento sustentável.

- ☞ Alterar qualidade do desenvolvimento;
- ☞ Atender as necessidades humanas essenciais de emprego, alimentação, energia, água e saneamento;
- ☞ Conservar e melhorar a base dos recursos;
- ☞ Incluir o meio ambiente e a economia no processo de tomada de decisão.

Conforme estudo realizado por Campos Filho [1990], qualquer tentativa no sentido de regular a produção, apropriação e consumo do espaço urbano, visando eliminar ou reduzir a problemática identificada, significa regular também, e principalmente, o setor imobiliário urbano. Esta ação reguladora por parte do Estado, deve necessariamente estar fundada no incentivo ao ganho produtivo com desempenho sustentável, ou seja, na indução de práticas não especulativas na apropriação do solo urbano.

O Estado como regulador das tensões e das contradições do espaço construído, bem como da manutenção ou da alteração dos padrões urbanos existentes, deve reavaliar as legislações municipais. De modo que esta reavaliação determine a melhor adequação entre o uso e a ocupação do solo e a infra-estrutura existente, adequação entre densidade das atividades e infra-estruturas instaladas; verificando se haverá ou não melhoria na qualidade de vida em um ambiente ecologicamente mais equilibrado, através da interação com a comunidade.

2.6 AS PRESSÕES SOCIAIS NO CONTEXTO AMBIENTAL URBANO

Como o impacto das influências humanas sobre a natureza cresceu, da mesma forma, aumentaram os riscos associados a tais impactos. Até há pouco tempo, os recursos do meio ambiente eram maiores em relação às demandas que o homem impunha-lhes, entretanto atualmente, as influências humanas são maiores.

Na década de 80 (1988 considerado como o ano em que a “Terra falou” – momento em que a temática da preservação ambiental surge como prioritária para a manutenção da sobrevivência humana) marca o ponto crítico do despertar mundial para consciência ecológica, iniciado em 1972 na reunião sobre meio ambiente em Estocolmo, conhecida como a Reunião de Estocolmo. Pela primeira vez os problemas da degradação do ambiente, provocados pelo crescimento econômico, são entendidos como um problema global.

Essa consciência ecológica é marcante tanto em países capitalistas como em países de economia centralizada, como demonstra o trecho de uma audiência proferida na Academia Búlgara de Ciência, pelo Doutor I. P. Garbuchevev realizada em Moscou no ano de 1986:

“Talvez pela primeira vez na história, as pessoas tem noção de sua pobreza relativa e também vontade de sair dela e melhorar sua qualidade de vida. À medida que progride materialmente e come e vive melhor o que antes era um luxo passa a ser visto como uma necessidade. O resultado é que a demanda de alimento, matéria-prima e energia aumentem em grau ainda maior que a população. À medida que a demanda aumenta exige-se cada vez mais da área finita do mundo, a fim de que produza aquilo de que se necessita”.

Entretanto, apenas nos últimos anos, os cidadãos e líderes de muitos países começaram a entender melhor as conseqüências do impacto humano sobre o meio ambiente – e sua forte ameaça à segurança, produtividade econômica, à saúde e a qualidade de vida, tanto para atual geração como para as futuras – e entender a necessidade de uma ação corretiva urgente [Gomes, 1993].

O aumento progressivo das necessidades de produção e, a redução acentuada dos vínculos entre a sociedade e a natureza, estalaram e aprofundaram o conflito “entre o natural” e o “construído”. Áreas mal planejadas se expandem, construções se tornam decrepitas, e a poluição degrada o ar e contamina os locais de fornecimento de água.

Segundo Ólsen [1992], a questão ambiental no Brasil parece ainda estar em sua fase embrionária de formação de crenças, valores, percepções de situações de risco, sua probabilidade e frequência de ocorrência. Por outro lado, os problemas ambientais no Brasil são referenciados, em sua maioria, como se afetassem a população de maneira indiscriminada. Segundo Teixeira [1998], a maior preocupação da grande maioria da população brasileira ainda está relacionada ao atendimento às suas necessidades básicas, e tendem a excluir as questões ambientais de suas principais preocupações. Contudo ao menos para uma parte da população, que não sofre dos problemas relativos ao cumprimento das necessidades básicas, as questões ambientais possuem significativa importância.

A ênfase dada aos problemas ambientais urbanos é centrada em questões como denúncias de desmatamento e diminuição de áreas verdes. Cabendo a segundo plano as questões como: ritmo acelerado e desordenado do crescimento populacional urbano, proliferação de moradias inadequadas, assentamentos em áreas de riscos, poluição industriais, verticalização da ocupação, má alocação dos serviços e equipamentos urbanos, etc.

A realidade brasileira necessita que o caráter e a necessidades das mudanças que se processam em todas as esferas e sistemas da sociedade, despertem a consciência de que existem questões, cada vez mais numerosas, que exigem um enfoque abrangente que as expliquem e as equacione, não mais a partir de si mesmas, mas a partir da integração entre todas as outras variáveis. A questão do ecossistema urbano, com todos os seus elementos constituintes, é uma delas.

2.7 O MERCADO IMOBILIÁRIO

O Mercado Imobiliário é um mercado que difere dos demais por possuir comportamento bastante distinto de outros mercados de bens, devido às características do setor, como ilustra a figura abaixo:

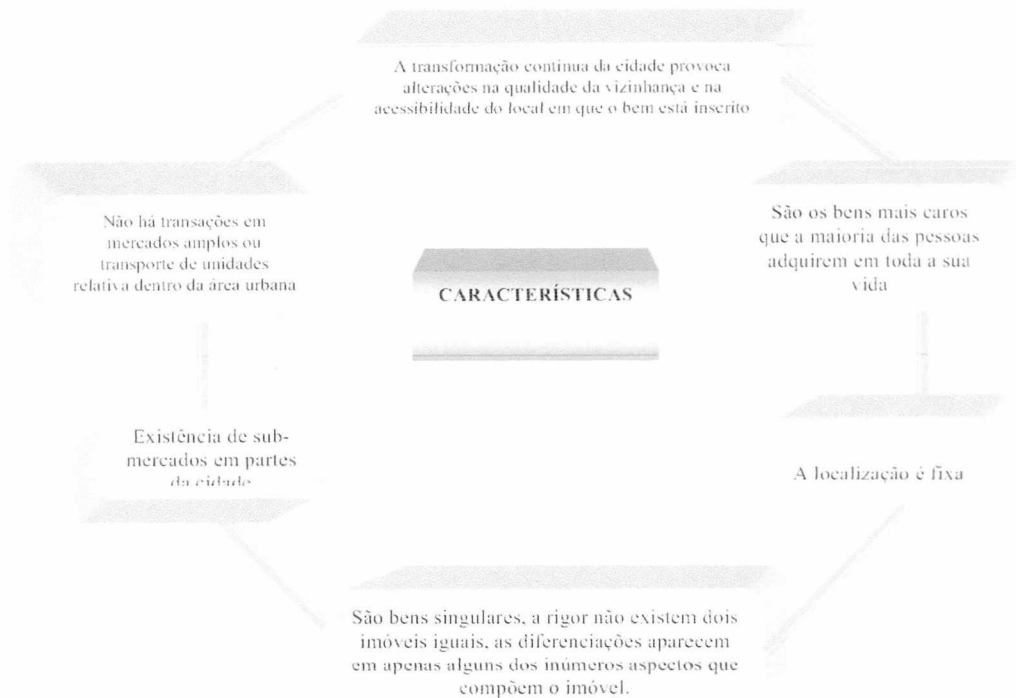


Figura 3: As características do Mercado Imobiliário [González, 1996].

As diferenças existentes entre o Mercado Imobiliário e os outros mercados atuantes no espaço urbano, não se fazem somente em relação às características, mas também em relação aos segmentos do setor, como ilustra a figura a seguir:



Figura 4: Atores do Mercado Imobiliário [Mercado Imobiliário, Diagnóstico do Plano Diretor de Belém, 1992].

Maricato [1987] apud Gonzáles [1996], afirma que “a distribuição desigual dos equipamentos de serviços urbanos pelo território gera os chamados efeitos da *vizinhança* ou *externalidades*, conferindo renda aos proprietários privados de imóveis direta ou indiretamente pelos investimentos”; fazendo com que os preços negociados para ocupar determinado local variem no tempo, de acordo com as facilidades oferecidas.

Como fenômenos urbanos são essencialmente sócio-espaciais são gerados como pólos de atração para o mercado imobiliário nas áreas urbanas. Estas áreas surgem como efeito ou da tipologia do desenho urbano ou pelo crescimento desordenado das cidades, conforme. Cada área pode oferecer prioritariamente emprego,

comércio, lazer, poluição reduzida, facilidade de acesso, etc. que provocam o interesse em ocupá-la.

Para Gonzáles [1996], a busca diferenciada por um ou mais destes atributos provoca competição dos elementos economicamente ativos. Maraschin [1993]; Spolidoro [1994]; Tavares [1993] apud Gonzáles [1996], ressaltam ainda que, como as condições locais e da estrutura do imóvel variam lentamente, existe uma relativa estabilidade de preços que pode ser transfigurada pela implantação de projetos públicos de renovação urbana, tais como abertura de vias expressas, etc.

Ao investir, principalmente, em infra-estrutura, o Estado proporciona a valorização das áreas atingidas por este serviço, e estimula a incorporação de imóveis e a construção de prédios comerciais e residenciais, combinando os interesses dos empreiteiros e incorporadores. Tal valorização gera empreendimentos que resultam em uma verticalização veloz e, na apropriação privada dos investimentos estatais e das melhores terras da área urbana.

Desta maneira a dinâmica do mercado imobiliário, a estruturação intra-urbana e a tecnologia alteram continuamente os valores como efeito das transformações dos usos do solo em tipo e densidade. Outro fator importante é a inter-relação tangível entre o setor imobiliário e a construção civil, como ilustra a figura abaixo, uma vez que, o mercado imobiliário visando transformar capital mercadoria em capital dinheiro, utiliza-se dos produtos da construção civil, que compõem o ambiente construído.

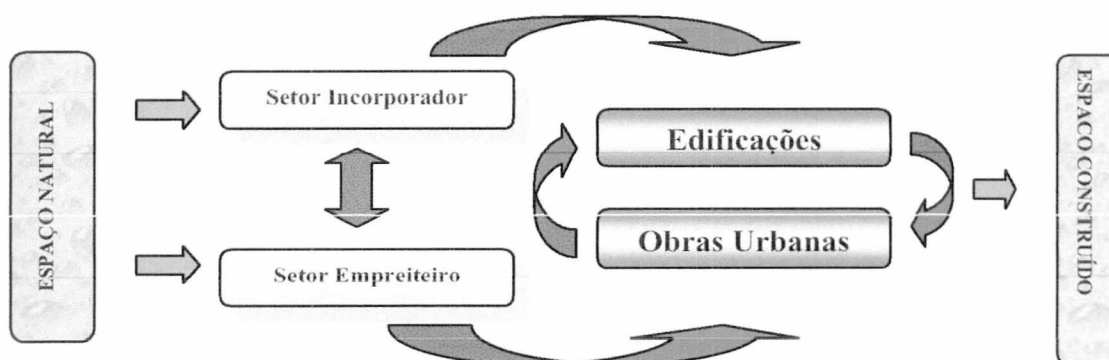


Figura 5: A inter-relação entre a indústria imobiliária e a indústria da construção civil [Hadadd, 1998].

2.8 A CONSTRUÇÃO CIVIL E A DEMANDA NA BUSCA PELA QUALIDADE AMBIENTAL

As relações sociais sejam no âmbito do espaço urbano quanto no rural, possuem caráter dinâmico, transformando o ambiente ao seu redor, continuamente. No ambiente urbano, estas transformações são mais bruscas, fazendo com que os sistemas produtivos que integram neste espaço, apresentam reações diversas.

Segundo Hadadd [1998], a Construção Civil surgiu do desenvolvimento econômico e conseqüentemente do crescimento demográfico. Mas esta, não acompanhou na mesma proporção, o desenvolvimento de outras indústrias, como a fabril, automobilística e outras, e as exigências de seu mercado consumidor; em conseqüência de suas características de produção. Pois, cada construção possui características próprias, não sendo possível uma única produção em larga escala.

As exigências e necessidades do consumidor mudam na medida que novos produtos surgem no mercado, fazendo com que as soluções aceitáveis a algum tempo atrás, sejam inaceitáveis ou pouco vendáveis em um momento mais recente. Desta maneira, o setor incorporador da Construção Civil se apresenta com uma estrutura produtiva, geralmente rígida, apresentando dificuldades de adaptabilidade às mudanças na demanda de seu mercado. Tal mercado consumidor, agora, exige que as empresas do setor da Construção Civil tenham uma preocupação maior em relação ao usuário e a melhoria através da qualidade ambiental, de maneira que esta se adapte às necessidades do momento, à demanda do mercado, à disponibilidade de tecnologia e capital.

Jobim & Formoso [1998], afirmam que a Construção Civil a partir da década de 80, engajou-se no movimento em busca da qualidade e produtividade (TQC), alterando o relacionamento com seus clientes finais, de modo a contemplar sua satisfação pelo atendimento às suas necessidades.

Picchi [1994] apud Jobim & Formoso [1998], ressalta que muitas empresas brasileiras encaram o atendimento ao cliente como uma atividade direcionada

especificamente à aquisição do imóvel por parte do cliente e nos serviços de assistência técnica, após a ocupação da edificação, como demonstra a figura 06.

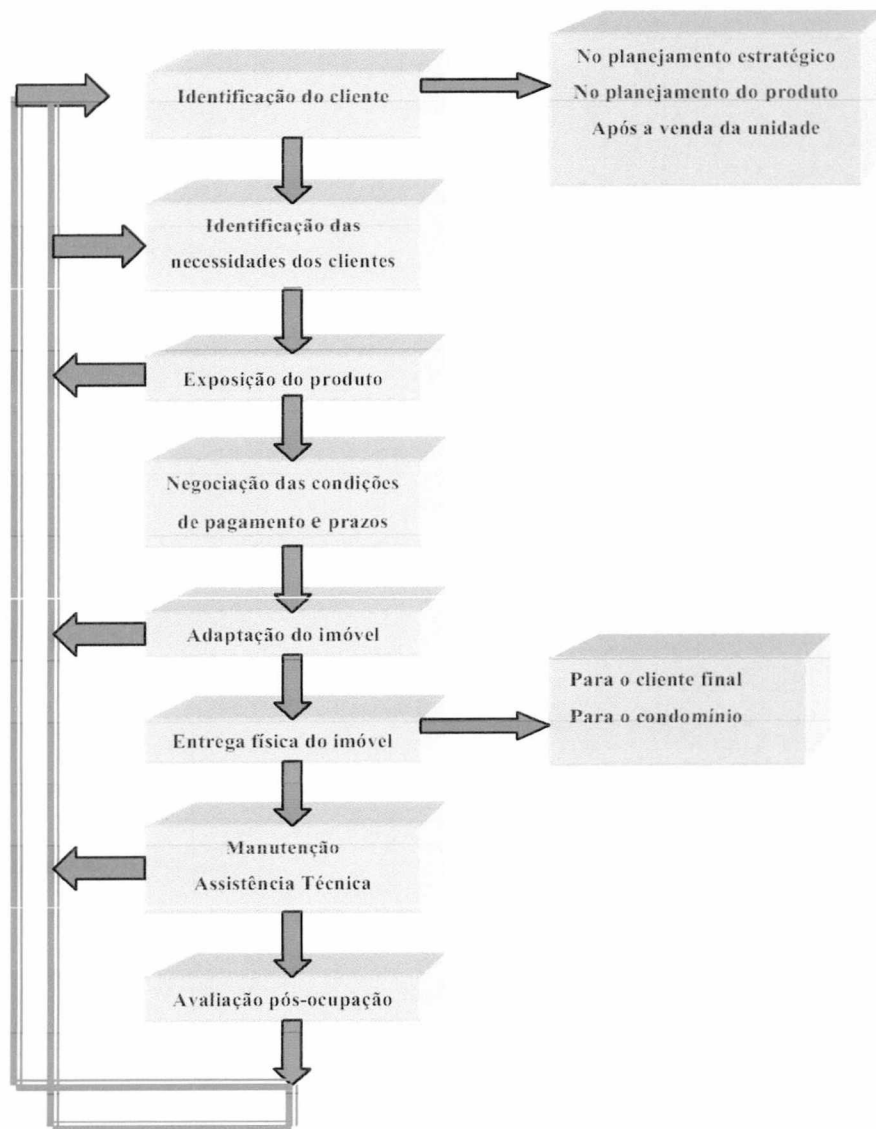


Figura 6: Funções das empresas construtoras voltadas ao atendimento dos clientes [adaptado de Jobim & Formoso, 1998].

Pode-se notar claramente, através da ilustração da figura 06, que o processo produtivo das empresas construtoras de imóveis e, qualquer outro tipo de atividade de produção, a etapa inicial do processo é a identificação do cliente e suas

necessidades, portanto, também, deve ser a partir desta identificação (cliente e suas necessidades) que se deve buscar indicadores sobre o desempenho da qualidade do ambiente construído e, suas implicações na própria qualidade de vida das comunidades nele inseridas.

Embora este cenário esteja modificado, por ações que visam a ampliação do sentido de atendimento ao cliente, estas não contemplam as preocupações ambientais crescentes da demanda de seu mercado, e ou então, os próprios clientes ainda não sabem expressá-las concretamente, ou não sabem reconhecê-las dentro do ambiente urbano, apenas sentem a necessidade de melhoria em tal aspecto.

Ao avaliar as alternativas de compra, os clientes em potencial, analisam não somente atributos como assistência técnica, nº de quartos, área, etc, mas aumenta continuamente a avaliação em relação aos acessórios urbanos, equipamentos urbanos, serviços comerciais, de saúde, lazer, segurança, etc, compreendidos pelo entorno do imóvel, considerados variáveis ambientais do ecossistema urbano.

A avaliação da satisfação relacionada à qualidade do ambiente do entorno do imóvel, representa uma fonte de dados para a retroalimentação do setor de marketing, planejamento e projeto. Constituindo-se em estratégia competitiva, através da definição de nichos de mercado a partir de variáveis ambientais, tais como as citadas no parágrafo anterior.

2.9 O CLIENTE DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL COMO UMA VARIÁVEL ESTRATÉGICA NO CONTEXTO AMBIENTAL

Segundo Teixeira [1998], o cliente/consumidor da construção civil, tem sido negligenciado pelo empresariado, no momento em que não busca obter junto ao usuário do seu produto informações sobre as preferências quanto a processos construtivos, qualidade de vida, infra-estrutura disponível no entorno e etc., capazes de

retroalimentar o sistema de informação gerencial, e assim, propiciar a geração de novas alternativas estratégicas para que a empresa torne-se pró-ativa em um mercado cada vez mais competitivo.

É fundamental para uma estratégia empresarial, dentro do contexto ambiental ou não, buscar compreender o comportamento de compra de seus consumidores. *Este fato se faz em decorrência da decisão de compra ter por detrás do ato em si, uma necessidade que, por sua vez, sofre influência de escolhas determinadas por fatores externos e internos, que precisam ser compreendidos pela empresa.*

A compreensão dos fatores que conduzem o consumidor à escolha de comprar o produto de uma empresa ao invés da concorrente, é fundamental para a política de implementação e incorporação de novos empreendimentos.

“A satisfação das necessidades do consumidor é, como efeito, um pré-requisito para a viabilidade de uma empresa e das empresas dentro dela” [Porter, 1994].

Então, conseguir satisfazer as necessidades e desejos do consumidor da indústria da construção civil, deverá ser possível mediante a compreensão da relevância do consumidor como gerador de informações que motivaram a aquisição de determinado imóvel.

Desta forma, percebe-se que é fundamental para o empresariado a avaliação da satisfação do consumidor em relação ao mercado de consumo imobiliário, particularmente o residencial, através da identificação dos fatores de produção e de mercados, na forma como podem ser observados no esquema a seguir:

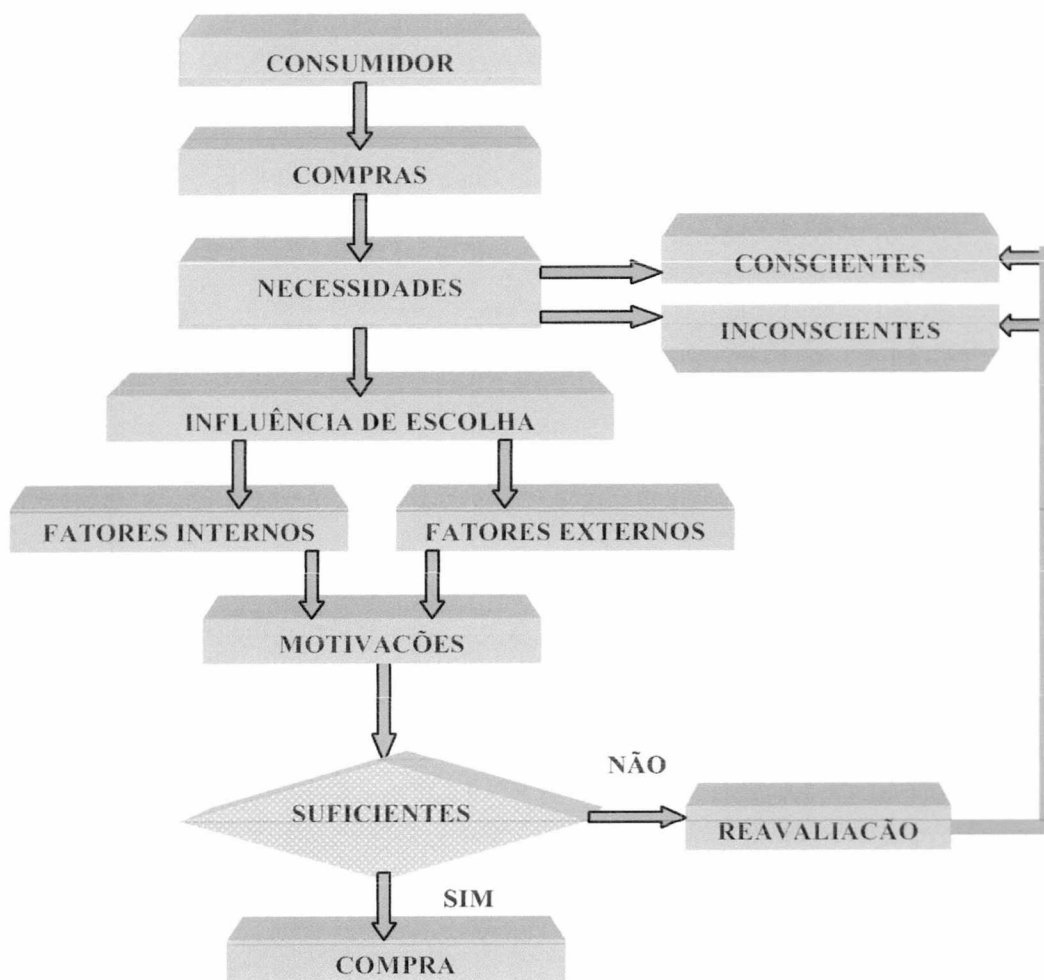


Figura 7: O comportamento do consumidor [adaptado de Teixeira, 1998].

Com base no comportamento do consumidor, o mercado de consumo imobiliário, assim como os demais mercados, caracterizam-se por apresentar consumidores que compram produtos e serviços para uso próprio, e para outro que estão inter-relacionados no processo de compra.

Desta forma, enfatiza-se o entendimento de que para proceder a análise do processo de compra de um determinado imóvel, faz-se necessário evidenciar diferentes grupos de consumidores e fatores que influenciam o comportamento dos mesmos.

2.9.1 FATORES QUE INFLUENCIAM O COMPORTAMENTO DO CONSUMIDOR

É importante ressaltar que no processo de compra existem dois personagens como consumidor, os quais são: o usuário, que usufrui os benefícios provenientes do consumo do serviço, e o decisor como responsável pelo processo de compra. Apesar da diferenciação, uma só pessoa pode incorporar tanto o usuário, quanto o decisor.

É nesta última caracterização que se encontra o consumidor do mercado imobiliário na condição de participante do processo de compra. Onde muitas vezes, o usuário/decisor (proprietário), pode ser representado por uma pessoa (consumidores solteiros de ambos os sexos, etc), mas também por duas pessoas (no caso de cônjuges) e até mais (em casos de famílias com dois ou mais níveis jurídicos).

A identificação deste agente é importante, pois quando o processo decisório centra-se sob mais de uma pessoa, estas possuem diferentes necessidades e expectativas, e durante o processo de compra (parte-se desta hipótese), e são capazes de apresentar similaridades, tanto em termos de expectativa quanto em termos de necessidades.

O comportamento do comprador como usuário ou como decisor, pode ser caracterizada com maior facilidade quando se empregam noções relacionadas à teoria comportamental. Para Teixeira [1998], se faz necessário o entendimento referente a cinco grupos básicos de fatores que influenciam o comportamento do consumidor no processo de compra, que se encontram inseridos nos fatores externos e internos que influenciam na decisão de compra.

Fatores Externos

Os fatores externos influenciam os consumidores de maneira mais ou menos decisiva. Fazem parte deste grupo os seguintes fatores:

- **Fatores Culturais:** Estes fatores referem-se principalmente, ao conjunto de valores, percepções, preferências e comportamentos básicos aos quais uma pessoa está exposta desde a infância, e que incorpora ao seu comportamento;
- **Fatores Sociais:** Estes fatores estão relacionados a grupos de referência, família, papéis sociais e posições do consumidor, ou seja, variáveis que direta ou indiretamente influenciam o comportamento do consumidor;
- **Fatores Pessoais:** Estes fatores que podem influenciar as decisões de compra de um consumidor são evidenciados através de sua idade e ciclo de vida, ocupação, situação econômica, estilo de vida, personalidade e auto-estima.

Kotler [1991], aponta a família como principal grupo de referência, que influencia na decisão de compra. Um fato marcante que se tem observado nesta relação que geralmente acontece no mercado imobiliário, é que apesar dos elementos que compõem o grupo de referência não tenham o poder de decidir sobre a compra, na grande maioria das vezes o decisor/usuário é influenciado por esses na hora da decisão da compra.

Fatores Internos

São aqueles que fazem parte dos valores adquiridos ao longo da trajetória de desenvolvimento do ser humano, a sua história de vida e experiência acumuladas, que irão influenciar o seu comportamento consumidor. Fazem parte deste grupo os fatores psicológicos e os fatores cognitivos:

⇒ **Fatores Psicológicos:** estes se subdividem em:

↳ *Motivação* ⇒ É o que leva um consumidor a realizar a compra, procurando satisfazer a determinadas necessidades. Ou ainda, a necessidade estimulada que o indivíduo procura satisfazer. Varia de indivíduo para indivíduo. Para Karlof [1994] é considerado sinônimo de necessidades.

↳ *Convicções e Atitudes* ⇒ Representam certas noções preconcebidas que os consumidores têm sobre certas coisas. Estas são forças poderosas e diretas que afetam as percepções do consumidor e seu comportamento de compra.

⇒ **Fatores Cognitivos:** estes se subdividem em:

↳ *Percepção* ⇒ Para Kotler [1991], é o “processo pelo qual uma pessoa seleciona, organiza informações de modo a criar uma imagem significativa do mundo”. Uma vez que alguém seja motivado, o seu comportamento voltado para suas metas será influenciado por suas percepções.

↳ *Aprendizado* ⇒ Refere-se a influencia de experiência anterior do consumidor reforçando ou não as decisões futuras. Como fator de influência sobre as percepções de uma pessoa, as informações obtidas podem ser definidas enquanto mudanças no modo de agir resultante de experiências anteriores.

Dentre estes fatores, Giansi [1996] reforça que a percepção é fundamental no processo de avaliação do serviço, principalmente em função de sua intangibilidade. Estando a avaliação dos serviços relacionada a fatores intangíveis, torna-se a percepção por parte do consumidor do serviço menos objetiva do que a que ocorre com um produto.

Para Iasnogroski [1991] satisfação e qualidade percebida estão intimamente relacionadas. Pode-se observar de forma empírica, o fato de que os clientes geralmente estão satisfeitos quando as suas percepções sobre as potencialidades do produto igualam ou excede ao atendimento às suas necessidades.

Oliveira e Freitas [1996] atentam para o fato de que, em algumas situações, os clientes não conhecem muito bem, as suas necessidades, e que estas somente surgem após a observação do produto no mercado. Ou como demonstrado anteriormente, através de suas experiências pessoais.

2.9.2 SATISFAÇÃO E NECESSIDADES

A satisfação é a memória cumulativa das muitas experiências positivas, que podem, porém, ser ofuscadas por apenas uma má experiência. Austin et alii [1995] apud Heineck [1997]. Ou ainda, podem ser entendidas como o resultado de algum processo de comparação no qual as expectativas (ou necessidades) são comparadas com o que realmente é recebido Czepiel et alii [1995] apud Heineck [1997].

A satisfação das necessidades do proprietário relacionada ao imóvel quando leva em conta suas reais necessidades, avalia não somente a estrutura física, mas também a acessibilidade e a natureza do uso que, dela (habitação), fazem parte. Segundo Karlöf [1994], as necessidades são “uma expressão de motivos subjacentes que controlam a demanda”.

Para Karlöf [1994], as estruturas das necessidades relevantes são mutáveis com o tempo. As necessidades relevantes se referem às necessidades que são cruciais em uma determinada situação. E ainda, da necessidade de se compreender como as necessidades influenciam a demanda, e que esta ação é uma habilidade fundamental e necessária para os negócios, conforme pode ser constatada nos pressupostos de marketing no âmbito das estratégias de gestão.

2.9.3 ANÁLISE COMPORTAMENTAL DAS NECESSIDADES

A partir de meados da década de 70, os empresários, tiveram de concentrar sua atenção no consumidor e em suas estruturas de necessidades a fim de influenciar na demanda por seus produtos. Segundo Maslow apud Teixeira [1991], as necessidades dividem-se em: Necessidades Primárias e Necessidades Secundárias.

As Necessidades Primárias englobam as fisiológicas e as de segurança constituindo a base para a sobrevivência. As Necessidades Secundárias são atendidas quando o indivíduo apresenta um mínimo de estabilidade econômica e afetiva.

Segundo Teixeira [1991], para a formulação da hierarquia das necessidades do indivíduo, faz-se necessário retornar aos motivos básicos que levaram os consumidores, através do processo de decisão de compra, ao provável atendimento de sua satisfação. Pode-se utilizar, para tal, a “Pirâmide” de Maslow:

1. *Necessidades fisiológicas*: ar, água, alimento, abrigo, sono e sexo.
2. *Necessidades de segurança*: física e psicológica, proteção à rotina.
3. *Necessidade de afeto*: amor, gostar, ter afeição por pessoas.
4. *Necessidades de status*: auto-respeito, prestígio, sucesso e reconhecimento.
5. *Necessidades de auto-realização*: busca de realização pessoal, sua individualidade, crescimento profissional.

Em estudos de natureza qualitativa, Teixeira [1991], demonstra ainda que, à medida que as necessidades prioritárias vão sendo satisfeitas, as de ordem subseqüentes tornam-se mais importantes, ainda que permaneçam expressões residuais das necessidades anteriores, ou sejam estimuladas em situações conflitantes. Devido a este fato a hierarquia das necessidades pode ser classificada nas áreas três fases importantes na figura a seguir:

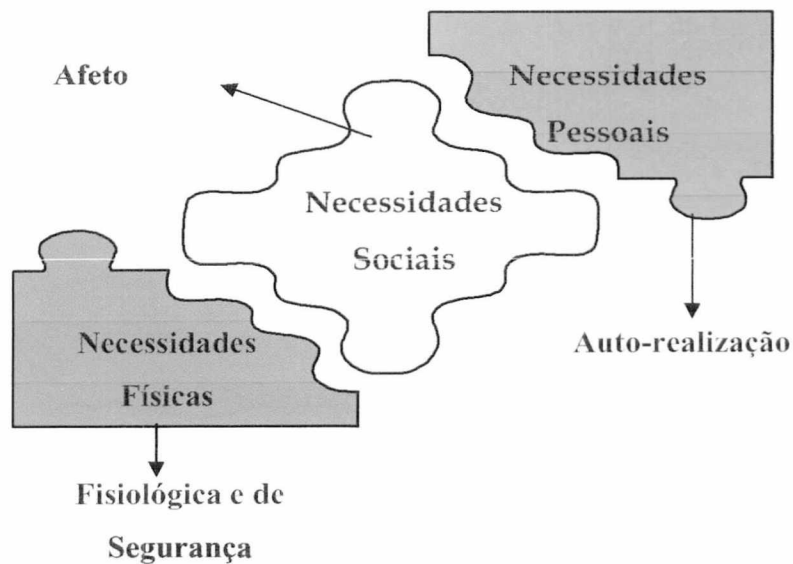


Figura 8: Hierarquia das Necessidades [Teixeira, 1998].

Mediante este entendimento deve ficar clara a percepção de que, a segmentação supra mencionada reforça a carência da percepção do homem na condição de um ser complexo, e dentro desta complexidade é pouco provável se obter algum êxito subestimando-se a sua capacidade de um querer diferenciado em momentos distintos.

2.9.4 PROCESSO DE COMPRA DO PRODUTO IMOBILIÁRIO

De maneira ideal, segundo Giansesi [1996], a incorporação da avaliação do processo de compra de produtos e serviços, coloca o consumidor como valiosa fonte de informações para a melhoria contínua da qualidade dos produtos e/ou serviço.

No âmbito deste estudo e seguindo o referencial de qualidade ambiental dos espaços urbanos, a qualidade está relacionada ao desempenho da estrutura urbana (compreendida pelo entorno do imóvel) ligada às dimensões do imóvel, que vão ao encontro ou excedem as necessidades (onde incluem-se as expectativas) do proprietário, a um custo que represente geração de valor para o mesmo,

Compondo o comportamento pós-compra, gerado pela atividade de venda, este se mostra como o mais adequado para obter informações do atendimento às necessidades dos proprietários em relação ao produto imóvel. No entanto, baseada na afirmação de, Giansesi [1996], é necessário compreender melhor o processo de compra, ilustrado pela figura abaixo:

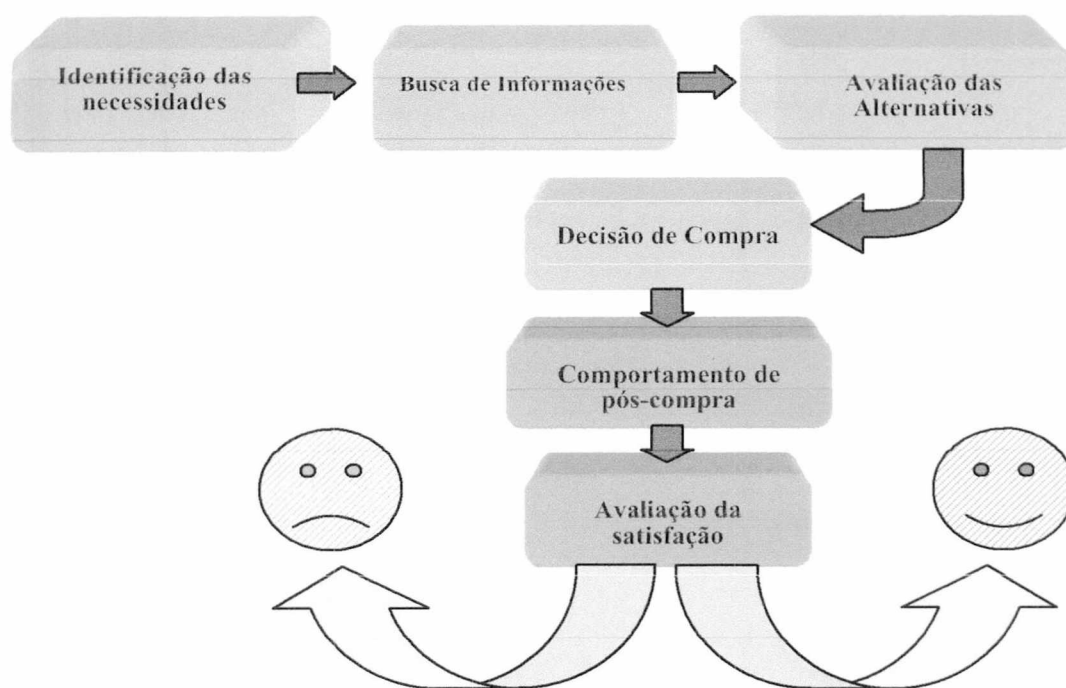


Figura 9: O processo de avaliação de compra do consumidor [Giansesi, 1996].

A hipótese conforme apresentada pela figura 9, pressupõe que neste estágio (pós-compra) o proprietário é capaz de avaliar, via experimentação, a qualidade

do desempenho das dimensões relacionadas ao imóvel, quando ao atendimento de suas necessidades, acompanhada da satisfação ou não em face aos resultados.

Desta forma, verificar a satisfação ou não das necessidades do proprietário, pode significar a realização de uma das etapas para a avaliação da qualidade. A maneira como muitas empresas irão responder aos muitos desafios decorrentes da satisfação de seus consumidores vai determinar sua situação competitiva e sobrevivência no mercado.

2.10 RELAÇÃO CLIENTE X PRODUTO NO CASO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Um produto pode ser entendido em um contexto mais geral, no qual a palavra produto pode incluir um bem e/ou um serviço. “O produto do mercado imobiliário segundo o antigo paradigma industrial, é visto sob ângulo do produtor, que define suas características e o seu preço segundo sua conveniência. Sob este ponto de vista o produto é apenas o produto físico final frente à cadeia produtiva, ou seja, a edificação” segundo Heineck [1997].

Entretanto, com a inclusão de novas variáveis, surgidas do conceito de qualidade, onde o consumidor é peça de extrema relevância no processo produtivo, o produto deixa de ser a edificação como um todo para agregar também, cada unidade do imóvel.

O que faz Levitt et alii [1995] apud Heineck [1997], afirmar que a visão do incorporador/construtor público ou privado deve iniciar pela visão de “produto ampliado”, como ilustra a figura 10:

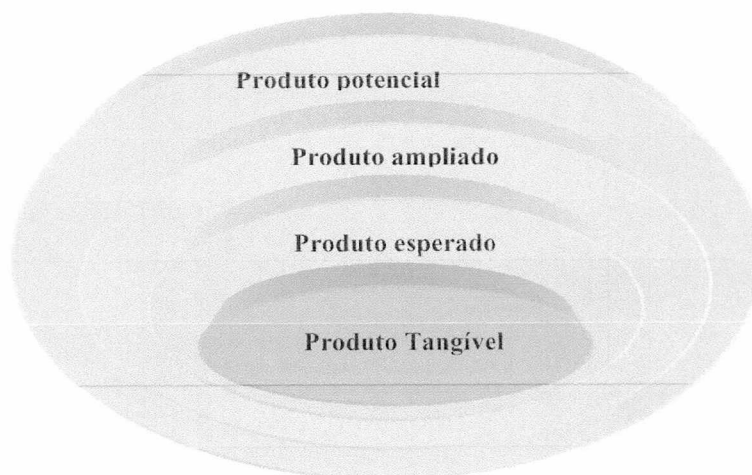


Figura 10: As fases do produto imobiliário [Levitt et alii, 1995].

O *produto tangível* é a essência do bem ou serviço que está colocado em relação compra/venda, no caso, um imóvel residencial (habitação), gerador de abrigo.

O *produto esperado* contém condições mínimas exigidas pelo consumidor, ou seja, é o produto tangível juntamente com todo o conjunto de serviços que o acompanha, tais como: localização, preço, número de quartos, além de incluir a acessibilidade e a natureza do uso da habitação.

O *produto ampliado* consiste em oferecer ao cliente mais do que ele espera, buscando-se diferenciação frente à concorrência. É onde se encontra o benefício essencial que o comprador espera obter do produto.

Por fim, segundo Heineck [1997], o *produto potencial* que consiste em todos os esforços ou coisas que sejam potencialmente variáveis para atrair e manter clientes, solidificando a imagem da empresa junto à comunidade, mediante campanhas institucionais, programas de qualidade e produtividade, avaliações pós-ocupação e outras iniciativas que associem a empresa à inovação e competitividade.

2.10.1 IMÓVEL: HABITAÇÃO

O conceito de habitação utilizado para este estudo, é baseado na conceituação feita por De Oliveira [1996]. No entendimento de De Oliveira, a habitação é entendida na trilogia de abrigo físico (habitação), garantia de ocupação.

Para De Oliveira [1996], a habitação é uma necessidade básica do ser humano que é parcialmente atendida quanto uma estrutura física, casa, se materializa para proteger seus proprietários.

“A casa é uma base para as diversas atividades, tais como o trabalho, a escola, diversão, etc. Para que esta base seja confiável, é preciso que se tenha uma garantia de sua ocupação, e para que a moradia seja eficiente e efetiva ao seu usuário, é preciso que esta base se tenha fácil acesso a estes destinos, que são escola, trabalho, o cinema, etc; este acesso e a parte física são favorecidos por sistemas de água (potável, esgoto, drenagem, saneamento, etc), energia (gás, eletricidade, etc) e comunicação (transporte e suas vias, telefone, fax, etc), ditos infra-estrutura. Finalmente, após cumpridos estes ciclos de atividades, o usuário deverá estar seguro contra evicção, bem como ter economizado algum dinheiro”.



Figura 11: Conceituação da habitação [Gemaque, 1998].

2.10.2 DIMENSÕES DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Para se proceder as conceituações das dimensões do ambiente construído, é necessário conceituar a palavra dimensão. Para Luz et alii [1997], dimensão refere-se a determinado aspecto específico do ambiente construído que caracteriza uma necessidade vital do homem. Estas dimensões dividem-se em:

- ⇒ Abrigo
- ⇒ Acesso
- ⇒ Ocupação

2.10.2.1 DIMENSÃO ABRIGO

Luz et alii [1997] e De Oliveira [1996], conceituam a dimensão abrigo como, a habitação propriamente dita, tendo em vista todas as características físicas, técnicas e humanas que o local de vivência do homem. Em outras palavras, o homem possui muitas necessidades para sobreviver no espaço urbano, mas tem, necessariamente, que possuir um local onde possa abrigar sua família, centrar suas atividades e acomodar seus pertences.

2.10.2.2 DIMENSÃO ACESSO

Esta dimensão, no entendimento de Lynch apud Luz et alii [1997] e De Oliveira [1996], refere-se ao direito que o homem possui de ter acesso, por exemplo: Às demais pessoas (familiares, amigos e vizinhos), aos lugares (espaços verdes e construídos, centros e outros lugares);

Às atividades humanas essenciais (trabalho e moradia), aos serviços urbanos mais importantes (financeiros, médicos, educativos, recreativos e religiosos);

À informação, aspecto que atualmente toma uma expressão significativa, com o desenvolvimento de novas tecnologias e melhorias nos atuais meios de comunicação.

2.10.2.3 DIMENSÃO OCUPAÇÃO

A dimensão ocupação, segundo Luz et alii [1997] e De Oliveira [1996] está condicionada diretamente a existência das duas primeiras e compreende o uso e apropriação que o ser humano faz dos equipamentos, estrutura física e serviços urbanos, e a garantia de que seu bem esteja protegido contra uso por outrem.

2.11 QUALIDADE DE VIDA

Satisfazer as necessidades de aspirações humanas é o principal objetivo do desenvolvimento. As necessidades interligadas de habitação, abastecimento de água,

saneamento e serviços médicos e sociais (infra-estrutura urbana), também são essenciais no que se refere ao meio ambiente urbano. As deficiências nestas áreas são muitas vezes manifestações evidentes de desgaste ambiental, e conseqüentemente deterioração da qualidade de vida das populações.

Para Baptista Filho [1997], a boa qualidade de vida depende de fatores externos – ecologia (estudo da relação entre o homem e outros seres vivos e o conjunto de elementos físicos, químicos e biológicos necessários à sobrevivência), e esta depende de fatores culturais, sociais e pessoais – e fatores internos relacionados aos fatores psicológicos, cognitivos e genéticos.

Em Nossa Própria Agenda [1995] a Comissão de Desenvolvimento e Meio Ambiente da América Latina e Caribe, aponta a qualidade de vida como um conceito fundamental para o problema do meio ambiente e para o desenvolvimento sustentável. A qualidade de vida representa muito mais que um padrão de vida, envolvendo entre outras coisas, a disponibilidade satisfatória de infra-estrutura pública e social para proporcionar o bem estar comum e para Manter o meio ambiente sem deterioração e contaminação significativas.

E ponto pacífico que, e investimentos adequados dos pontos de vista ambiental e ecológico – Desenvolvimento Sustentável – poderia amenizar problemas de qualidade de vida, de saúde e do próprio desenvolvimento econômico. Pesquisas revelam (Paixão, 1998), que os principais motivos geradores de desconforto às pessoas, resultando no abandono dos mesmos, das grandes cidades para residirem em cidades menores, estão relacionados, principalmente, na busca de vantagem da vida urbana em cidades que lhes ofereçam um meio ambiente mais tranquilo, com menos violência, menos congestionamento, custo de vida mais baixo, menos poluição, etc.; já que tais atributos tornam-se inacessíveis à grande parcela da população nos centros urbanos.

A conceituação, neste estudo, de Qualidade de Vida é baseado nas definições de dimensões do ambiente construído (Luz et alii, 1997 & De Oliveira, 1996), e na definição de necessidades reais dos consumidores (Juran, 1992). Deste modo, qualidade de vida, referendada para este estudo, constitui-se, em:

Desde que assegurada a ocupação e apropriação do imóvel, este corresponda as expectativas mínimas quanto à satisfação dos usuários, quanto ao conforto (físico, mental e social) e de segurança (estrutural, incêndio, contra evicção, etc).

Permite ainda, ao usuário, usufruir da melhor maneira possível das funções urbanas – “alimentadora” de redes de serviços e “fornecedora” de equipamentos urbanos – dentro de suas possibilidades físicas materiais e financeiras.

CAPÍTULO 3

ESTUDO DE CASO: BELÉM / PARÁ

3.1 INTRODUÇÃO

Comum a todos os centros urbanos das grandes cidades, os problemas ambientais, principalmente em países de “terceiro mundo”, são refletidos diretamente na qualidade de vida da população envolvida.

Os problemas urbanos de Belém, como a verticalização e os vazios urbanos, fazem parte da lógica da produção e reprodução das atividades sócias: de um lado estão aqueles que se beneficiam com os investimentos estatais e com a valorização imobiliária deles decorrentes e, de outros estão os que vivem em situação de degradação das condições de vida, sem opção de moradia, sem acesso aos serviços urbanos.

Os modelos de desenvolvimento adotados na região amazônica provocaram entre outras coisas o desenvolvimento de um grande contingente populacional para a periferia de algumas cidades. E nestas cidades, a degradação social anda lado a lado com a degradação ambiental, resultando em péssima qualidade de vida [Construir uma nova Belém - Manifesto de Lideranças Comunitárias, 1996].

Este cenário é motivo de vários manifestos por parte das lideranças comunitárias da cidade:

“Nossa querida Belém, cidade cujos encantos inspiram músicos, poetas e muitos outros mensageiros da sensibilidade humana vive momentos difíceis. A outrora

“capital da Amazônia” caminha com dificuldade, revelando a incapacidade de boa parte das lideranças políticas paraenses encarregadas da gestão da máquina administrativa, bem como setores empresariais de implementarem medidas de curto e longo prazos que revertam essa situação”.

A cidade de Belém, metrópole da Amazônia, encontra-se com acentuada e gradativa transformação do seu quadro natural. As relações sociais, advindas das necessidades humanas compõem as transformações ambientais, que apresentam padrões diferenciados, ocasionados pelos padrões de ocupação e uso do solo; resultando também, em diversificados graus de qualidade de vida. A habitação como parte integrante do ambiente construído que constitui a cidade, apresenta-se de forma diferenciada tanto no âmbito da sua visualização simbólica, expressa em diversos padrões habitacionais, como no próprio processo produtivo.

Por outro lado, os esgotamentos das áreas habitáveis ao longo do eixo das terras altas, promovem um processo de verticalização que se acentua a cada dia; com a concentração populacional e o aparecimento de problemas de várias ordens: ilhas de calor, barreiras de vento, congestionamento de veículos, etc. como demonstrado pelos estudos do Plano Diretor de Mineração das Áreas Metropolitanas de Belém [1995].

3.2 REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM

A Região Metropolitana de Belém, instituída pela Lei Complementar Federal nº 14 de 1973, é constituída pelos municípios de Belém e Ananindeua, e posteriormente, pela Lei Complementar nº de 1995, incorpora a RMB, também os municípios de Benevides, Santa Bárbara do Pará e Marituba; sendo que os dois últimos foram desmembrados do primeiro em 1991 e 1993, respectivamente.

A RMB possui cerca de 1.583.516 habitantes, dos quais 79% encontram-se em Belém, pólo metropolitano. Compreende uma área de aproximadamente 1.221

km², distribuídos em duas regiões: uma continental com 335 km² (na porção sul da RMB) e outra insular, formada por 43 ilhas, com 866 km de extensão [Programa de Modernização das Administrações Tributárias, 1996].



Figura 12: Localização geográfica da Região Metropolitana de Belém [Companhia de informática de Belém, 1998].

A área mais densamente ocupada e eminentemente conturbada localiza-se na parte continental, onde estão inseridos os municípios de Belém, Ananindeua, Marituba, Benevides e Santa Bárbara.

Belém, capital do estado do Pará e pólo metropolitano da RMB constituem o principal espaço do ambiente construído da RMB; possuindo área de aproximadamente 505,8231 km², dos quais 173,7864 km² compõem a área continental e 332,0367 km² a área insular.

3.3 A OCUPAÇÃO ANTRÓPICA

“A conquista da Amazônia foi a maior proeza de Portugal no século XVII. A fundação da cidade de Belém foi sua mais expressiva continental”. [Plano Diretor de Mineração da Área Metropolitana de Belém, 1995].

O início do processo de ocupação da cidade de Belém é marcado por interesses militares. A fundação de Belém, data de 12 de Janeiro de 1616, por Francisco Caldeira Castelo Branco, implantando um forte na área situada na parte sul da foz do Rio Amazonas. A construção do forte, hoje conhecido como Forte do Castelo, teve o objetivo de defender a entrada da Bacia Amazônica contra a penetração de estrangeiros interessados nas “drogas do sertão” (ervas medicinais).

A fixação natural de Belém situou-se na foz do Rio Pará, que se espraiava, circundando ilhas e alargando-se em frente à cidade, configurando a baía do Guajará, logo após receber pela sua margem direita as águas do rio Guamá.

Os estudos do plano diretor de mineração da RMB [1995], demonstram que a água sempre funcionou como elemento dinamizador da cidade, tanto que os dois primeiros bairros de Belém mostram esta influência.

No século XVII a configuração da cidade é constituída por duas áreas bem distintas, correspondendo á primeira fase ocupação: A Cidade Velha (núcleo central) e a Campina, divididos pelo igapó e o igarapé do Piri. O bairro da Cidade Velha surgiu em função do campo de influência do rio Guamá; e o bairro da Campina, do campo de influência da baía do Guajará.

A cidade começa a se afastar do litoral rumando em direção a mata. Os principais eixos de expansão da cidade, em meados do século XVIII, deram-se na direção das terras banhadas pelo rio Guamá e o outro rumo ao interior, na direção dos espigões de terra firme no continente. “Belém cresce timidamente entre a floresta e a grandeza dos rios” [Plano Diretor de Mineração da Área Metropolitana de Belém, 1995].

A conformação da atual região metropolitana de Belém, assim como a atual rede urbana do nordeste paraense, tem início no século XIX, no ano de 1833, pela construção da Estrada de Ferro Belém – Bragança, impulsionada pela necessidade de promover a integração econômica entre as duas cidades.

Com explosão dos preços da borracha nos mercados internacionais, a partir de 1870, a cidade de Belém tem um grande crescimento econômico. Reforçando ainda mais, o seu papel como principal centro comercial da rede urbana do Estado. Nesta época, é instituído o primeiro plano urbanístico da cidade, respondendo à construção de prédios grandiosos (como Teatro da Paz), e a implantação de diversas obras e serviços urbanos. Nesta mesma época a cidade apresenta um expressivo crescimento populacional, em conseqüência da crescente importância do porto da cidade e da migração de nordestinos para região, estabelecendo um processo de apropriação do espaço que vai se manter relativamente inalterado até a década de 40 e 50.

A cidade que vinha se desenvolvendo ao longo dos espigões de terras altas, passa a atingir uma considerável extensão na sua malha urbana, que se estende até os limites da Primeira Légua Patrimonial, possuindo as seguintes características:

- * Adensamento das áreas centrais mais consolidadas;
- * Incorporação das áreas de baixadas à estrutura urbana da cidade;
- * Ultrapassagem do cinturão das áreas institucionais, pela implantação de indústria, conjuntos habitacionais, sítios e chácaras;
- * Um incipiente processo de verticalização, iniciado na porção mais central da cidade, onde se localizam os principais estabelecimentos de comércio e serviços.

As áreas baixas (baixadas) foram inicialmente ocupadas pela atividade pastoril e, na década de 40, invadidas por famílias de baixa renda, que não tinham condições de adquirir terrenos nas áreas de terras altas.

Pela delimitação das áreas institucionais e a construção de bases militares por motivo da eclosão da II Guerra Mundial, Belém passa a possuir grandes vazios urbanos, devido à localização das construções militares. A partir deste momento a cidade fica dividida, em três partes distintas: o núcleo original (área central), as áreas institucionais (área de transição) e a periferia (área de expansão). O “cinturão institucional” provocou adensamento populacional nos terrenos altos, esgotamento das terras firmes da primeira Légua Patrimonial e, conseqüente valorização do solo da Légua Patrimonial para especulação imobiliária.

Na década de 60, os investimentos urbanos são direcionados, principalmente, às áreas centrais, onde se iniciou uma tendência sistemática de verticalização. A Primeira Légua Patrimonial passa a sofrer um duplo processo de adensamento: A verticalização nas áreas centrais e a ocupação horizontal, mais intensa das baixadas.

Para Santos et alii [1992], esse tipo de ocupação aliado ao alto crescimento demográfico trouxe como conseqüência para a RMB:

- * Aumento de densidade populacional nas terras altas, com o desaparecimento de boa parte das áreas verdes da cidade;
- * Existência de áreas não disponíveis à urbanização, devido sua localização inadequada com terras alagáveis ou em áreas institucionais; e
- * Ultrapassagem do cinturão institucional por conjuntos habitacionais, indústrias e habitações de baixo padrão construtivo, com surgimento de ocupação da área compreendida entre os municípios de Belém e Ananindeua.

Desta maneira, a instituição da Região Metropolitana de Belém, em 1973, nada mais é do que a legalização da questão institucional criada por este fenômeno urbano.

Desde a década de 80 até os dias atuais, a tendência da periferização é intensificada, e assim, também são intensificados os problemas ambientais da região metropolitana de Belém. Os problemas ambientais tornaram-se mais graves, devido à crise econômica do período e a incapacidade do Estado em tentar amenizar a deterioração das condições de vida da maior parte da população urbana.

3.4 USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO

O processo de ocupação urbana na região metropolitana de Belém ocorre, fundamentalmente na porção continental da região. Contudo, as características sócio-econômicas e geográficas produziram reflexos diretos na ocupação do solo e na estrutura da cidade, configurando um perfil no qual a presença de um centro urbano adensado, ocupado pelas populações de faixa de renda média e alta contrasta com uma periferia dispersa, onde se instalaram as populações empobrecidas.

Os condicionantes sócio-econômicos são responsáveis pela verticalização urbana acelerada; pela segregação espacial/concentração de pobreza em áreas hostis à habitação; pelos meios de transporte inadequados, que privilegiam o deslocamento individual por meio de automóvel; pela urbanização deficiente, principalmente nas áreas periféricas; pelo crescimento da especulação imobiliária e pela formação de vazios urbanos que impedem acesso a terra por grande maioria da população.

Dada a predominância dos terrenos de cotas abaixo de 4 metros (baixadas) o controle de terrenos de cotas mais elevadas é feito predominantemente por populações de rendas mais altas e pelos órgãos públicos, que constituem em torno de Belém o chamado “cinturão institucional”, legando às populações de renda mais baixa fixação em áreas periódicas ou permanentemente alagadas.

Nas áreas de espigões de terras altas, área de urbanização consolidada, encontram-se a quase totalidade dos equipamentos urbanos e onde se localizam os principais centros regionais de comércio e serviços: o centro histórico (denominado de área central), os dos bairros de São Brás e Pedro Miranda e o comércio mais sofisticado dos bairros de Nazaré e Padre Eutíquio.

Além disto, paulatinamente, a ocupação da cidade foi dando origem agressões de várias formas aos recursos naturais: destruição quase completa de áreas verdes; aterramento de igarapés; construção sobre seus leitos e conversão da quase totalidade deles em esgotos á céu aberto; poluição atmosférica e hídrica.

3.4.1 ÁREA CONTINENTAL

Área eminentemente conturbada e mais densamente ocupada possui os principais pólos concentradores de atividades secundárias, terciárias e funções públicas. Possui área de aproximadamente 173, 7864 km². É a porção mais consolidada da cidade de Belém; limitada pela Baía do Guajará, na confluência do Rio Pará, a oeste; e a sul

com o Rio Guamá, tributário do Rio Pará. Decorrente do processo de produção e apropriação do espaço metropolitano de Belém, a área continental é dividida em três (3) áreas distintas:

- ⇒ Área Central;
- ⇒ Área de Transição;
- ⇒ Área de Expansão.

3.4.1.1 ÁREA CENTRAL

Abrange a porção mais consolidada, com uma área de aproximadamente 37,13 km². Esta porção da região continental possui aproximadamente 713.000 habitantes.

Seu subespaço possui limites definidos por um semicírculo de 6,6 km de raio; partindo do Forte do Castelo, estendendo-se até as Avenidas Dr. Freitas e Perimetral; convencionalmente denominada de Primeira Léguas Patrimonial de Belém.

A área caracteriza-se pela predominância dos usos residencial e comercial. O uso comercial, além do núcleo central, estende-se a alguns subcentros de bairros de grande importância no contexto metropolitano, como os de São Brás, Pedreira, Telégrafo, Guamá e outros. É também, uma área privilegiada pelos principais equipamentos de interesse coletivo, como: Agências bancárias, clínicas médicas, hospitais, escritórios, colégios, equipamentos de lazer e recreação, áreas verdes e a grande maioria dos órgãos institucionais.

A estrutura espacial da área se dá de forma relativamente diversificada, em função da topografia do sítio:

- ⇒ Área de ocupação “racional”, seguindo a estrutura em grelha, nas áreas de terra firme;
- ⇒ Área de ocupação orgânica, nas áreas de “baixadas”, que sempre que possível, também segue a estrutura em grelha;
- ⇒ Área de ocupação antiga, possuindo ruas estreitas e sinuosas decorrentes da cultura colonizadora da região.

Principalmente nas áreas de terra firme, a densidade ocupacional é mais significativa. Segundo o Plano de Estruturação Metropolitana [1996], nestas áreas (terra firme), a tendência para a verticalização vem se intensificando nos últimos anos agravando sobre maneira as condições ambientais da RMB, como um todo. Sendo que se esta tendência (verticalização) não for controlada, em curto prazo, poderão ocorrer conseqüências climáticas extremamente prejudiciais à qualidade de vida da sociedade.

O diagnóstico realizado pelo Plano de Estruturação Metropolitana [1994], considera tal situação bastante preocupante, uma vez que para contrapor este problema, a área central deve dispor de uma significativa reserva de espaços verdes para equilibrar o microclima que as edificações (em altura) vêm comprometendo na área. Entretanto, essas reservas vêm, ao longo dos tempos, sendo seriamente comprometidas, inclusive pela diminuição das áreas de quintais com a utilização das áreas centrais das quadras para a construção de edifícios.

3.4.1.2 ÁREA DE TRANSIÇÃO

A área de transição está localizada imediatamente após a área central consolidada. Concentra a maioria das grandes áreas institucionais. A estrutura espacial, nesta área, caracteriza-se pela existência de grandes vazios urbanos, que determinam o

processo de estrangulamento no desenvolvimento natural do ambiente construído metropolitano. Nesta área se encontram as mais baixas densidades populacionais e a pouca ocupação do solo.

Constituída por uma área de 52,90 km², que se estende desde a Baía do Guajará até o Rio Guamá, envolvendo áreas dos seguintes órgãos:

- ▶▶ Faculdade de Ciências Agrárias (FCAP) e a Empresa Brasileira de Pesquisas Agropecuárias (EMBRAPA);
- ▶▶ Áreas militares, Aeroportos;
- ▶▶ Companhia de Abastecimento de energia elétrica da região norte (ELETRONORTE);
- ▶▶ Companhia de Saneamento do Pará (COSANPA);
- ▶▶ Universidade Federal doPará (UFPA).

Ressalta-se ainda que, se por um lado esta área é um dos principais fatores limitantes ao processo de estruturação racional do espaço metropolitano; a área é também, onde estão alguns remanescentes de áreas verdes nativas no conglomerado da RBM, sendo que alguns destes espaços foram considerados reservas ambientais.

Segundo, ainda, o diagnóstico do Plano de Estruturação Metropolitana de Belém [1996], as áreas verdes existentes neste espaço encontram-se seriamente ameaçadas pelo indiscriminado processo de parcelamento oficialmente aprovado, como, principalmente, pelo crescente mecanismo de invasão de terras urbanas.

3.4.1.3 ÁREA DE EXPANSÃO

Na área de expansão se localizam alguns dos principais aglomerados populacionais da RBM: O núcleo-sede, o município de Ananindeua, o distrito de Icoaraci e a Vila de Marituba. A área de expansão possui ocupação bastante diferenciada das demais áreas, principalmente, da área central. O ambiente construído da referida área desenvolve-se de forma mais espalhada, com edificações construídas de maneira isolada nos lotes, contrariando a tendência histórica observada na área central.

A ocupação do espaço caracteriza-se pelo aspecto de múltiplos usos, predominando o uso habitacional. É significativa a ocorrência de conjuntos residenciais (horizontais), voltados às populações de baixa renda. Nos últimos anos é intensa a construção de loteamentos e condomínios fechados (horizontais), voltados à classe média alta na área. É expressiva também, a presença de clubes e áreas de recreação privada, usos que são favorecidos pelo grande número de igarapés e lagos existentes na área.

Na área de expansão ocorre significativa ocorrência de usos indústrias e/ou serviços que requerem grandes áreas para seu funcionamento. A estrutura viária desta área caracteriza-se por possuir vias que convergem para o ponto de entroncamento da rodovia BR-316, com a rodovia Augusto Montenegro (área de transição), para a partir deste ponto convergir para o centro histórico metropolitano (área central).

3.5 OS PRINCIPAIS PROBLEMAS AMBIENTAIS DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELÉM

O adensamento populacional é apontado pelo Relatório sobre gestão do Saneamento e meio Ambiente urbano [1996], como principal fator responsável pela diminuição das áreas verdes da RMB. Em toda região destacam-se poucas áreas que

poderiam ainda ser resguardada para o lazer social da população e como tentativa de resgatar uma certa integração da cidade com a natureza, que ficou comprometida ainda no século XIX, quando foi aterrado o igarapé do Piri, momento em que a cidade perseguia o modelo de capital portuguesa, na tentativa de ser a “Lisboa dos Trópicos”.

Como o fator de aumento de temperatura tem-se a pavimentação asfáltica e a verticalização sem os afastamentos frontal, lateral e fundos, principalmente as construções próximas á orla fluvial, que impedem a passagem de ventilação e troca de calor da cidade com a baía.

Conhecida como a “cidade das mangueiras”, Belém não mais faz jus ao título, visto que se observa facilmente que, as ruas arborizadas, utilizadas como compensação para amenizar as elevações de temperatura, regulando a umidade do ar e propiciando o sombreamento são em número insignificante e localizam-se basicamente na zona central da cidade.

A atividade industrial, em sua maioria, lança na atmosfera gases tóxicos à saúde e ao meio ambiente, através de chaminés e dutos, sem que exista atuação da fiscalização do Poder Público. Outra fonte de poluição atmosférica de grandes proporções é causada por veículos automotivos.

A peculiar situação do relevo da cidade, com extensas áreas de cotas inferiores à cota de maré média, a inviabilidade de aterros até a costa desejável, e as grandes áreas edificadas condicionam a solução dos problemas das inundações; devido às freqüentes chuvas locais e a dificuldade de penetração humana em certos pontos mais baixos.

O sistema de drenagem de Belém assiste apenas 45% do sítio urbano, sendo que o restante, em ruas não pavimentadas, são servidas por valas. A falta de equipamentos apropriados para drenagem em canais e a má disposição pela população dos resíduos sólidos, ocasionam o retardamento da retirada do material dos canais, acarretando na poluição dos cursos d’água.

Em decorrência do recebimento dos efluentes domésticos das habitações do entorno e resíduos diversos de residências, os lagos que abastecem a cidade apresentam-se em acelerado processo de degradação.

A precariedade da rede de esgoto atual de Belém contribui para o agravamento dos problemas ambientais e de saúde pública, provocada pela destinação final dos dejetos. Apenas 6% da cidade possui rede de esgoto sanitário e apenas 10% da população se beneficia deste equipamento urbano. A questão do esgoto sanitário é considerada como a maior forma de poluição hídrica, apresentando deficiências, tanto sobre o ponto de vista de coleta, necessitando de adequação e aumento da capacidade de atendimento da rede receptora, quanto ao aspecto da destinação e disposição final.

3.6 A CIDADE DE BELÉM

Belém, pólo metropolitano da RMB, possui topografia pouco variável e baixa, atingindo 25 metros (ilha de Mosqueiro), ponto de altitude máxima, com as cotas de altitude mais baixas chegando a 4 metros (“baixadas”).

O clima é quente e úmido, pertencendo à zona climática Af (classificação Köppen), coincidindo com clima de floresta tropical úmida, com ausência da estação fria. Possui uma precipitação anual em torno de 2.800 mm/ano, com maior frequência de chuvas no período de janeiro a junho.

A temperatura média é de 26°C, com mínima de 18°C, com umidade relativa do ar nunca inferior a 85%. Possui área de aproximadamente 505,8231 km², é constituído por dois conjuntos fisiográficos bastante distintos:

»» A área continental

»» A área insular

Suas coordenadas são 1° 27' 20 "de latitude Sul e 48° 30' 15" de longitude Oeste (Greenwich). A cidade de Belém possui distribuição populacional bastante diversificada, como mostram os quadros a seguir:

População (Hab.)	1993	1994	1995	1996	1997
Continental	1.102.682	1.121.832	1.140.981	1.122.011	1.134.353
Insular	25.959	26.410	26.860	38.170	38.590
Total	1.128.641	1.148.242	1.670.841	1.160.841	1.172.943

Tabela 1: Distribuição populacional de Belém [Fonte: Relatório Sócio-econômico dos distritos administrativos de Belém, SEGEP, 1997].

No ano de 1996 o município de Belém apresentou um decréscimo em sua população e conseqüentemente na densidade populacional, voltando a apresentar elevação em sua população no ano seguinte.

População (Hab/km2)	1993	1994	1995	1996	1997
Continental	6.345,04	6.455,23	6.565,42	6.456,26	6.527,28
Insular	78,18	79,54	80,89	114,96	116,22
Total	2.321,30	2.270,05	2.308,79	2.293,65	2.318,88

Tabela 2: Densidade populacional de Belém. Densidade populacional de Belém [Fonte: Relatório Sócio-econômico dos distritos administrativos de Belém, SEGEP, 1997].

3.6.1 DIVISÃO ADMINISTRATIVA

Pelo Plano Diretor do Município (a partir de 1994), Belém é composta por 71 bairros e, encontra-se delimitada em espaços territoriais denominados de

Distritos Administrativos (Lei 7.682 de 05/jan/1994). A administração regional tem por finalidade a descentralização administrativa. Segundo esta divisão administrativa, o município de Belém encontra-se dividido em 8 (oito) distritos.

1. **DAMOS** - Distrito Administrativo de Mosqueiro
2. **DAOUT** - Distrito Administrativo de Outeiro
3. **DAICO** - Distrito Administrativo de Icoaraci
4. **DABEN** - Distrito Administrativo de Benguí
5. **DAENT** - Distrito Administrativo do Entroncamento
6. **DASAC** - Distrito Administrativo da Sacramenta
7. **DABEL** - Distrito Administrativo de Belém
8. **DAGUA** - Distrito Administrativo do Guamá

Um dos principais critérios utilizados para a identificação do Bairro e/ou ilha que compõe o determinado distrito administrativo são as características físicas similares predominantes em cada área, como:

- I- Relação de integração funcional de natureza econômica, social; e;
- II- Urbanização contínua entre bairros e/ou áreas limítrofes ou que manifestam tendências neste sentido.

Portanto, considera-se Distrito Administrativo o agrupamento de bairros e/ou áreas limítrofes com densidades demográficas e funções urbanas diversificadas, ou não, que reúnam as características acima citadas, e peculiares a exigirem planejamento integrado, ação conjunta e permanente união de esforços para a execução de serviços públicos de interesse comum e/ou caráter local [Estudo/Propostas de definição territorial do Distrito Administrativos, 1989].



Distritos Administrativos de Belém

- 1- DAMOS- DISTRITO ADMINISTRATIVO DE MOSQUEIRO
- 2- DAOUT- DISTRITO ADMINISTRATIVO DE OUTEIRO
- 3- DAICO - DISTRITO ADMINISTRATIVO DE ICOARACI
- 4- DABEN - DISTRITO ADMINISTRATIVO DO BENGUÍ
- 5- DAENT- DISTRITO ADMINISTRATIVO DO ENTRONCAMENTO
- 6- DASAC - DISTRITO ADMINISTRATIVO DA SACRAMENTA
- 7- DABEL - DISTRITO ADMINISTRATIVO DE BELÉM
- 8- DAGUA - DISTRITO ADMINISTRATIVO DO GUAMÁ

Figura 13: Mapa dos Distritos Administrativos de Belém [Companhia de informática de Belém, 1998]

A área central também comporta o Distrito Administrativo de Belém, possuidor de grande porção da infra-estrutura do município, além de comportar o centro histórico da cidade, e o Distrito Administrativo do Guamá, maior da região metropolitana em número de habitantes. A escolha da área foi baseada nos seguintes elementos:

- ↳ Distrito com elevada densidade;
- ↳ Distrito de considerável ocupação do solo pelo processo de verticalização;
- ↳ Distrito com diversificado uso de solo (habitacional, comércio e serviços);
- ↳ Distrito com significativa urbanização;
- ↳ Distrito com funções independentes, em sua maioria, do principal centro urbano da cidade, mas possuindo proximidade física da referida área.

O Distrito da Sacramente apresenta uma população de 233.637 habitantes, sendo, na região metropolitana o segundo maior distrito em número de habitantes. O distrito possui área de 152,911 km² e densidade de 1.528 hab/km², distribuídos em 10 (dez) bairros, mostrados na tabela 3:

DASAC	Distrito Administrativo Da Sacramento	
	Domicílios	Habitantes
Bairros		
Pedreira	15.969	67.766
Telégrafo	9.310	44.309
Umarizal	9.310	3.196
Área – Maracangalha, Barreiro e Miramar.	8.953	43.085
Sacramenta	5.896	26.895
Souza	3.449	15.188
Fátima	3.020	13.779
Marco	2.429	10.840
Marambaia	1.488	6.622
São Brás	556	1.957
Total	51.790	233.637

Tabela 3: Distribuição populacional do distrito administrativo da Sacramento [Fonte: Anuário Estatístico de Belém, 1996].

O distrito da Sacramento apesar de ser o segundo maior distrito em número de habitantes de Belém, possui áreas extremamente carentes de infra-estrutura e serviços (20, 41% da área total do distrito). No quadro abaixo é quantificada a população residente nestas áreas:

DASAC	População		
	Total	Em áreas carentes	Percentual
	233.687	49.527	21,19%

Tabela 4: População nas áreas mais carentes de infra-estrutura e serviços do DASAC [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].

Estas áreas consideradas como deficitárias no suprimento de infra-estrutura e serviços, estão localizadas basicamente nos seguintes bairros, conforme mostra o quadro a seguir:

Bairros	Famílias	População
Maracangalha	5.645	25.007
Sacramenta	5.415	23.988
Pedreira	130	532
Total	10.180	49.527

Tabela 5: Bairros mais carentes de infra-estrutura a serviço do DASAC [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].

No setor da educação, o distrito possui em sua área escolas municipais, estaduais e particulares com o seguinte quantitativo:

Municipal	Estadual	Particular
09	38	44

Quadro 1: Quantitativo de escolas no distrito da Sacramento [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].

Somente 4 bairros dos 11 existentes no distrito possuem estabelecimentos de saúde, sendo que os trintas (36) leitos existentes são destinados para hanseníase. A área conta ainda com 316 profissionais da área de saúde, locados conforme tabela 6.

Bairros	Quantidade	Esfera	Leitos
PEDREIRA	01	Municipal	0
	01	Estadual	0
FÁTIMA	01	Municipal	0
	01	Estadual	0
TELÉGRAFO	01	Municipal	0
	01	Municipal	0
SACRAMENTA	01	Estadual	0
	01	Federal	36
TOTAL	08		36

Tabela 6: Estabelecimentos de saúde no DASAC [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].

Além desses estabelecimentos existem outros 12, que conveniados com o Sistema Único de Saúde (SUS), prestam assistência médica e odontológica.

Bairro	Consultório Médico	Equipamento Odontológico	Salas de Pequenas Cirurgias	Sala de Cirurgia Ambulatorial
Fátima	03	01	01	00
Telégrafo	06	04	01	01
Pedreira	12	03	01	01
Sacramento	09	01	02	00
Cremação	03	01	00	01
Área (1)	06	02	01	01
Total	39	12	06	04

Tabela 7: Estabelecimentos de saúde que atendem pelo SUS [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramento, 1997].

Quanto ao saneamento, de acordo com os estudos da SESAN (Secretaria de Saneamento) o controle ambiental da coleta de resíduos sólidos apresenta-se como insuficiente, com o tempo médio de exposição de até 02 dias. O tratamento do lixo é feito através de aterro sanitário, onde as coletas seletivas ou alternativas são inexistentes.

População			Coleta	
Total	Atendida	% atendida	Ton/dia	Kg/hab./dia
233.637	195.042	83,48	113,13	0,58

Quadro 2: População atendida pela coleta de lixo no Distrito da Sacramentoa [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramentoa, 1997].

Apesar 2,23% da área total do Distrito da Sacramentoa é servida por serviço de drenagem, correspondendo a 0,75 km² ou 75 ha. A área servida por rede de esgoto sanitário no distrito da Sacramentoa correspondem a 1,42% do total, ou seja, apenas 0,20 km² ou 20 ha.

As creches situadas nas áreas do Distrito da Sacramentoa ofertam 775 vagas, mas atendem 899 crianças, com avaliação do atendimento de regular à precária, de acordo com a administração do distrito.

O distrito conta com três (03) delegacias, situadas cada um, nos bairros da Sacramentoa, Pedreira e Telégrafo. Com relação aos estabelecimentos públicos de abastecimento de alimentos, o distrito possui três (03) mercados municipais e 04 feiras-livres.

Mercados Municipais		
Bairro	Quantidade	Hab. /Equip.
Pedreira	01	67.766
Telégrafo	01	44.309
Sacramenta	01	26.895

Quadro 3: Mercados Municipais no Distrito da Sacramenta [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramenta, 1997].

Com relação a quantidade de feira nos bairros que compõem o DASAC, o quadro abaixo mostra sua distribuição:

Feiras		
Bairro	Quantidade	Hab. /Equip.
Maracangalha	01	43.085
Pedreira	01	67.766
Telégrafo	01	44.309
Sacramenta	01	26.895

Quadro 4: Feiras-livres no Distrito da Sacramenta [Fonte: Relatório sócio-econômico do distrito administrativo da Sacramenta, 1997].

Segundo o relatório sócio-econômico do distrito da Sacramenta, existem 19 linhas de ônibus servem o distrito da Sacramenta, contando com uma frota de 477 veículos. O distrito possui ainda 12 praças, correspondendo a 10,34% do número total de praças existentes em toda cidade.

Por ser um distrito bastante amplo, em extensão territorial, e possuir muitos bairros, a pesquisa foi feita em apenas dois dos onze (11) bairros existentes no

distrito. Os bairros escolhidos como áreas pilotos para a realização da pesquisa foram os bairros da Pedreira e Marco

Estes bairros possuem características, denominadas pelos geógrafos, como espaços fragmentados e articulados; fragmentados por possuírem atividades de comércio e serviços bastante significativos (configurando como pontos de expansão dos limites do centro principal), sem estarem no espaço do centro urbano, e articulada pela relação de considerável dependência a tal centro, além de serem bairros limítrofes.

3.7.1 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

Belém sempre foi considerada como uma cidade horizontal, com edificações de tipologias herdadas do processo histórico da cidade, onde se destacavam o cenário requintado e a volumetria predominante das igrejas e conventos.

Com a crescente urbanização da cidade, comum em todas as cidades brasileiras, a paisagem de Belém vai se modificando e, sendo composta por torres altas que passam a compor a nova paisagem da cidade. O processo de verticalização apesar de ter tido início no ano de 1957, é somente na década de 70 que tem seu impulso mais forte.

O processo de verticalização presente na cidade Belém como um todo, é o resultado direto da lógica social. A área compreendida pela chamada Primeira Léguas Patrimonial recebeu a quase totalidade dos investimentos em sistema viário, serviços de saneamento, investimentos em obras arquitetônicas e os projetos de renovação urbana, enfim, investimentos que favoreciam os empresários do setor terciário e imobiliário. Entretanto, a escassez de terreno nesta área (Primeira Léguas Patrimonial) trouxe como consequência imediata a aceleração dos processos de verticalização nos bairros, em virtude da maior valorização do solo.

Em um contexto mais atual, os dados sócio-econômicos levantados pela ADEMI-PA (Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário do Estado do Pará) [1997], demonstram que, em média, as unidades habitacionais ofertadas pelo mercado local destinam-se à média e alta renda, acima de 10 salários mínimos.

A pesquisa imobiliária da Grande Belém realizada pelo SINDUSCON-PA (Sindicato dos Dirigentes do Mercado Imobiliário do Pará), conjuntamente com a ADMI-PA (Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário do Estado do Pará), demonstram a força do processo de verticalização na cidade de Belém, através do comportamento das vendas dos imóveis, no período de outubro/1997 a dezembro/1997, apresentado na tabela a seguir:

CARACTERÍSTICAS				UNIDADES EM CONSTRUÇÃO				UNIDADES PRONTAS PARA MORAR				
TIPO	NÚMERO DE PAVIMENTOS	PADRÃO	NÚMERO DE QUARTOS	OFERTA TOTAL	VENDIDOS	% VENDIDOS	DISPONÍVEIS	OFERTA TOTAL	VENDIDOS	% VENDIDOS	ESTOQUE	
BLOCOS RESIDENCIAIS	ACIMA DE 4 PAVIMENTOS	ALTO	01	21	01	4,76%	20	-	-	-	-	
			02	-	-	-	-	-	-	-	-	
			03	129	03	2,33%	126	-	-	-	-	
			04	98	04	4,08%	94	-	-	-	-	
		NORMAL	01	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			02	107	-	-	107	08	06	75%	02	
			03	251	80	31,87%	171	52	11	21,15%	41	
			04	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL				606	87	14,36%	518	60	17	28,33%	43	

Tabela 8: Comportamento da venda dos Imóveis na Grande Belém [Fonte: Pesquisa Imobiliária da Grande Belém, 1997].

A concentração da infra-estrutura na área da Primeira Légua Patrimonial, para onde é canalizada a maior parte dos investimentos, por ser uma área que concentra

as atividades terciárias e um grande número de empregados, faz com que transforme tal espaço em área de transações lucrativas para o mercado de edificações, valorizando os terrenos e polarizando o interesse dos incorporadores para os bairros localizados nesta área, como o bairro da Pedreira e Marco. O comportamento das vendas dos imóveis nestes dois bairros apresenta-se da seguinte maneira como mostra a tabela a seguir:

CARACTERÍSTICAS				UNIDADES EM CONSTRUÇÃO				UNIDADES PRONTAS PARA MORAR				ÁREA ÚTIL		ÁREA DE CONST. TOTAL		OFERTAS/UNID. RS	
TIPO	Nº DE PAVIMENTOS	PADRÃO	Nº DE QUARTOS	OFERTA TOTAL	VENDIDOS	% VENDIDOS	ESTOQUE	OFERTA TOTAL	VENDIDOS	% VENDIDOS	ESTOQUE	POR UNIDADE M ²	OFERTA RS/M ²	POR UNIDADE M ²	OFERTA RS/M ²	OFERTA POR UNIDADE RS	
BLOCOS RESIDENCIAIS	ACIMA DE 04 PAVIMENTOS	BAIRRO DO MARCO															
		ALTO	03	10	00	0,00%	10						142,12	900,64	250,00	512,00	128.000,00
			04														
		NORMAL	02						04	02	50%	02	76,50	743,20	115,46	493,94	57.500,00
			03	94	51	54,26%	43	01	00	0,00%	01	102,44	850,16	146,59	590,35	86.390,00	
			04														
		TOTAL 1		104	51	26,28%	53	05	02	40%	03	107,02	-	170,68	-	90.390,50	
		BAIRRO DA PEDREIRA															
		NORMAL	02	10	00	0,00%	10	-					61,75	1.052,63	87,67	741,41	65.000,00
			03	10	03	30%	07	34	05	14,70%	29	92,96	924,68	138,42	620,59	85.763,00	
		TOTAL 2		20	03	15%	17	34	05	14,70%	29	77,36	-	113,05	-	75.381,50	
		TOTAL 3		124	54	25,23%	70	39	07	17,94%	32	95,15	-	147,62	-	84.530,00	

Tabela 9: Comportamento das vendas dos imóveis nos bairros do Marco e da Pedreira [Pesquisa Imobiliária da Grande Belém, ADEMI, 1997].

Nos bairros da Pedreira e Marco, a verticalização deu-se de maneira rápida, devido a existir disponibilidade de terrenos nas áreas próximas as baixadas e com boa acessibilidade em relação ao centro comercial.

No diagnóstico do Plano Diretor da Cidade de Belém [1991] sobre o setor imobiliário da cidade, tais áreas eram vislumbradas (bairros da Pedreira e do Marco) como áreas favoráveis a transações imobiliárias.

Apesar dos bairros da Pedreira e do Marco serem constituídos de grandes áreas de baixadas, sujeitas a inundações periódicas por elevação de maré e/ou transbordamento do Igarapé do Una e seus afluentes, a execução do projeto de Macrodrenagem da Bacia do Una tem sido de primordial importância para a valorização do solo destes dois bairros.

3.7.1.1 O PROJETO DE MACRODRENAGEM

O Projeto de Macrodrenagem da Bacia do Una é tido como uma “antiga bandeira da luta dos moradores pela melhoria das condições de vida” [Informativo do Fórum da Amazônia Oriental, set/out – 1996], que se converteu em um projeto de saneamento pela retificação e revestimento de mais de 22 km de canais (igarapés) da Bacia do Una. O projeto envolve a Prefeitura de Belém, o Governo do Estado do Pará e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

O Igarapé do Una é um dos maiores que corta Belém, atingindo uma área de 3.644 há, sendo 798 ha alagados ou alagáveis. Atinge diretamente os bairros do Umarizal, Marco, Pedreira, Fátima, Telégrafo, Sacramento, Marambaia, Souza e Benguí, dos quais 75% de áreas pertencentes ao Distrito da Sacramento. A população total da área a ser beneficiada pelo projeto, é estimada em cerca de 543 mil hab., ou seja, cerca de 43% da população da capital paraense.

O quadro abaixo relaciona as áreas beneficiadas pelo Projeto de Macrodrenagem:

Projeto de Macrodrenagem	
Área total (ha)	3.644
Áreas alagáveis (ha)	798
População total (hab.)	543.543
População das áreas alagáveis (hab.)	187.404
Nº de famílias desapropriadas	4.828
Nº de famílias remanejadas	2.780
Extensão das redes de canais (km)	22,32

Quadro 5: Percentuais de áreas beneficiadas pelo Projeto de Macrodrenagem
[Fonte: Projeto de Macrodrenagem, DASAC, 1997].

O projeto prevê ainda a recuperação e ampliação do sistema viário, incluindo a construção de: pontes de concreto, com o objetivo de desafogar o trânsito de toda a cidade e capacitar áreas para receber novas construções (atendendo os interesses do capital imobiliário); e ampliação da área provida de rede de esgoto sanitário. Além de trazer benefícios para a população diretamente atingida, o projeto, irá modificar profundamente a organização do espaço urbano de Belém.

CAPÍTULO 4

RESULTADOS E ANÁLISES

4.1 INTRODUÇÃO

Os dados coletados, através da realização de entrevistas com o auxílio de questionário de pesquisa, são apresentados neste capítulo de maneira sintetizada. A apresentação dos dados obtidos é acompanhada de análise, baseada na realidade urbana (social, econômico, cultural, ambiental e territorial) da área de estudo, no caso os bairros da Pedreira e do Marco, pertencentes ao Distrito administrativo da Sacramenta – DASAC, que se localiza na cidade de Belém do Pará.

4.2 APLICAÇÃO DO MODELO DE PESQUISA

As entrevistas foram realizadas com os proprietários de imóveis das áreas escolhidas, os bairros da Pedreira e Marco (DASAC), na etapa de pós-ocupação. Nesta etapa, pós-ocupação, o consumidor é apto a realizar a avaliação da qualidade do produto ou serviços, mediante experimentação prática. O objetivo principal do estudo é, através da pesquisa, conhecer a avaliação da estrutura urbana, pela ótica do proprietário do imóvel.

O procedimento prático de aplicação da entrevista seguiu as seguintes etapas:

- ☞ Definição dos elementos da estrutura urbana (variáveis ambientais) ligadas as dimensões (abrigo, acesso e ocupação), do imóvel;
- ☞ Seleção da amostra;
- ☞ Realização das entrevistas;
- ☞ Análise dos dados.

4.2.1 DEFINIÇÃO DOS ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA (VARIÁVEIS AMBIENTAIS)

Como citado anteriormente, analisou-se a avaliação qualitativa da estrutura urbana, segundo a percepção do entrevistado (o proprietário do imóvel), na cidade de Belém, mais precisamente nos bairros da Pedreira e Marco. Os elementos a serem pesquisados foram escolhidos mediante prévia coleta de dados em pesquisas imobiliárias (Freitas, 1996) e pesquisa sobre qualidade de serviços e produtos (Método Qualitel, 1997).

Os elementos foram escolhidos de acordo com sua interação com as dimensões abrigo, acesso e ocupação do imóvel, no contexto do entorno do mesmo. A lista completa dos elementos está discriminada no Anexo A.

4.2.2 SELEÇÃO DA AMOSTRA

No total foram realizadas 45 entrevistas realizadas nos bairros da Pedreira e Marco (DASAC), da cidade de Belém-Pará. Sendo que, 21 entrevistas foram realizadas no bairro da Pedreira, 46,67% do total das entrevistas, em 6 prédios de apartamento; 24 entrevistas no Marco, 53,33% do total das entrevistas, em 5 prédios residenciais.

Bairros	Número de Entrevistas	% do Total	Número de Prédios
Pedreira	21	46,67	06
Marco	25	53,33	05
TOTAL	45	100,00	11

Tabela 10: Estratificação da amostra por bairro

Os bairros pesquisados, pertencentes ao Distrito Administrativo da Sacramenta possuem destacado processo de verticalização na área, assim como os serviços de comercio, além de serem totalmente beneficiados pelo projeto de Macrodrenagem, o qual trará ampla urbanização e valorização do solo, conseqüentemente

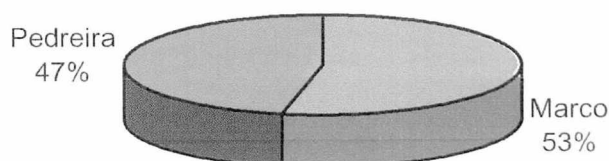


Gráfico 1: Percentuais das entrevistas por bairro.

4.2.3 REALIZAÇÃO DAS ENTREVISTAS

Inicialmente, os entrevistados (proprietários de imóveis), foram conduzidos a responder questões relativas à satisfação dos mesmos, com relação aos elementos da estrutura urbana existentes no entorno do imóvel e o valor que tais elementos possuíam diante das necessidades dos mesmos (entrevistado) que, como mencionado anteriormente tinham relação com as dimensões abrigo, acesso e a ocupação da habitação.

As respostas dos entrevistados eram anotadas no questionário que, possuía a configuração de matriz (ver anexos). Posteriormente, o entrevistado era perguntado sobre quais os elementos positivos e negativos de morar no bairro, e de residir no edifício; assim como sobre a intenção de mudar-se do local de moradia, enfatizando-se o motivo e se o entrevistado, no caso de resposta positiva para a mudança de moradia, pretendia mudar-se para outro bairro.

Terminada esta etapa, como complementação o entrevistado era perguntado sobre questões sócio-econômicas, como: idade, estado civil, renda, escolaridade, numero de filhos e sexo.

Um fator a ser mencionado com destaque, é que os entrevistados além da boa receptividade e colaboração, ficaram bastante motivados com a pesquisa, elevando o tempo de duração da pesquisa, pelo motivo da diversidade de questionamentos feito pelos mesmos, acerca do imóvel e da estrutura urbana. Fato que comprova que a população está motivada a falar sobre o assunto.

4.2.4 ANÁLISE DOS DADOS

No caso particular da pesquisas, os dados coletados foram tabulados da seguinte maneira:

- ▶▶ Dados sócio-econômicos

- ▶▶ Dados relativos ao valor atribuído pelos entrevistados aos elementos da estrutura urbana;

- ▶▶ Dados relativos ao nível de satisfação em relação ao desempenho dos elementos da estrutura urbana pesquisados, no atendimento às necessidades dos entrevistados;

- ▶▶ Dados relativos as principais questões, atribuídas pelos entrevistados, como positivas e negativas da moradia no bairro e no prédio pesquisados.

4.2.4.1 DADOS SÓCIO-ECONÔMICOS

Da realização da pesquisa nos dois bairros, a obtenção dos dados sócio econômicos dos entrevistados foram estratificados por: estado civil, escolaridade, faixa etária, numero de filhos, sexo e renda salarial.

Quanto à caracterização pelo estado civil, a amostra apresenta-se como mostra a tabela 11:

Estado Civil	Quantidade	Percentual
Casados	29	64,44%
Solteiros	14	31,11%
Viúvos	02	4,45%
TOTAL	45	100%

Tabela 11: Caracterização dos entrevistados pelo estado civil.

Quanto à caracterização pela escolaridade, a amostra apresenta-se configurar da seguinte forma na tabela 12:

Escolaridade	Quantidade	Percentual
Primeiro Grau	05	11,11%
Segundo Grau	16	35,58%
Terceiro Grau	24	53,33%
TOTAL	45	100%

Tabela 12: Caracterização dos entrevistados pela escolaridade.

Quanto à caracterização pela faixa etária, a amostra apresentou os seguintes resultados:

Idade	Quantidade	Percentual
Até 30 anos	12	26,67%
De 31 a 40 anos	18	40,00%
De 41 a 50 anos	03	6,67%
De 51 a 60 anos	10	22,22%
Acima de 60 anos	02	4,44%
TOTAL	45	100%

Tabela 13: Caracterização dos entrevistados pela faixa etária.

Quanto á caracterização pelo numero de filhos, a amostra comporta-se da seguinte forma, como mostra a tabela abaixo:

Número de filhos		Quantidade	Percentual
Sem Filhos		14	31,11%
Até 2 filhos	01	10	22,22%
	02	09	20,00%
De 3 a 4 filhos	03	10	22,22%
	04	-	-
Mais de 4 filhos		02	4,45%
TOTAL		45	100%

Tabela 14: Caracterização dos entrevistados pelo número de filhos

Quanto á caracterização por sexo, a amostra apresenta-se da seguinte forma:

Sexo	Quantidade	Percentual
Feminino	16	35,56%
Masculino	29	64,44%
TOTAL	45	100%

Tabela 15: Caracterização dos entrevistados pelo sexo.

Quanto à renda salarial, os entrevistados encontram-se nas faixas, conforme mostra a tabela 16.

Renda	Quantidade	Percentual
De 5 a 10 salários mínimos	14	31,11%
De 11 a 20 salários mínimos	18	40,00%
De 21 a 30 salários mínimos	10	22,22%
Acima de 30 salários mínimos.	03	6,67%
TOTAL	45	100%

Tabela 16: Caracterização do entrevistados pela renda salarial.

Os dados apresentados são uma amostra de que, os consumidores do mercado imobiliário, alvo da aplicação da pesquisa, dentro da Primeira Léngua Patrimonial, em sua maioria apresentam-se na faixa de renda de 10 a 20 salários mínimos. São em sua maioria pessoas que possuem algum curso universitário, ou seja, são pessoas com boa instrução educacional, na idade entre 30 a 40 anos.

4.2.4.2 DADOS DOS VALORES ATRIBUÍDOS AOS ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA

Esta fase entrevista consistiu em aborda o valor atribuído a cada atributo pesquisado, na escala de : 1-Muito importante, 2-Importante, 3-Pouco importância e 4-Sem importância, para a qualidade do ambiente urbano. O peso para cada valor dos elementos foi escolhido de acordo com o pesquisador, ou seja não possui nenhum fator significativo para sua escolha, possui apenas a função de operacionalização de dados. O objetivo principal para este procedimento (atribuir valor aos elementos pesquisados) é de relacionar a hierarquia feita pelo proprietário (entrevistado), para os elementos pesquisados. Desta forma, os elementos e os respectivos valores tiveram a seguinte hierarquia, como mostra o quadro a seguir:

Ordem	Elementos	Peso Percentual
01	Periodicidade da coleta de lixo e limpeza urbana	100%
02	Abastecimento de energia elétrica	95,60%
	Serviços de coleta de lixo e limpeza urbana	
03	Abastecimento de água	93,30%
	Rede de esgoto sanitário	
4	Conservação das ruas	88,90%
	Consultórios médicos/odontológicos	
	Iluminação das ruas	
	Policimento nas ruas	
	Sinalização das Ruas	
5	Arborização das ruas	84,40%
	Condições do tráfego	
	Drenagem das ruas	
	Serviços de transporte coletivo	
6	Quantidade de linha de ônibus	82,20%
	Temperatura ambiente no imóvel	
07	Adequação das calçadas e passeio público	73,30%

Quadro 6: Hierarquia dos elementos considerados como muito importantes para a qualidade do ambiente urbano.

Os elementos relacionados na tabela acima, foram considerados como muito importantes para a qualidade do ambiente urbano, segundo as necessidades e desejos dos entrevistados. Conseqüentemente, muito importantes para a melhoria da qualidade de vida dos mesmos.

Para os entrevistados os elementos relacionados aos serviços de saneamento são tidos como muito importantes. Estabelecimentos como consultórios médicos aparecem com percentual bastante elevado, na escolha dos entrevistados. Com considerável percentual aparecem, também, as questões ligadas a conservação, iluminação, sinalização, arborização e drenagem das ruas; o que demonstra que os entrevistados apresentam boa percepção do ambiente em relação a tais atributos.

O elemento ligado à segurança aparece com boa participação no valor de juízo dos entrevistados, como a questão do policiamento nas ruas. Outros elementos ligados às condições do tráfego e questões ligadas ao serviço de transporte coletivo, aparecem com boa participação, na condição de questões muito importantes. O único elemento ligado diretamente ao imóvel e, que foi considerado como muito importante foi a questão da temperatura no local de residência.

No quadro seguinte aparecem os elementos que, segundo os entrevistados, são importantes para a qualidade do ambiente.

Ordem	Elementos	Peso Percentual
01	Conservação das calçadas	77,80%
	Escolas/creches	
	Supermercados	
	Ventilação natural	
02	<i>Incidência da luz solar no imóvel</i>	75,60%
03	Delegacias/postos policiais	71,10%
	Hospitais/clínicas médicas	
04	Telefones públicos	66,70%
	Nível de ruído externo	
	Serviços de telefonia	
05	Feira-livres	62,20%
06	Condições para emprego e trabalho	60%
	<i>Mercados e comércio</i>	
	Relacionamento com a vizinhança	
	Serviço de telecomunicação	
07	Padarias	55,60%
	Agências bancárias	
	Postos de saúde pública	

Quadro 7: Hierarquia dos elementos considerados como importante para a qualidade do ambiente urbano.

Elementos como a conservação das calçadas , escolas/creches, supermercados e ventilação natural (77,80%) foram considerados como importantes, e receberam o maior percentual de preferência para a qualidade do ambiente urbano, segundo as necessidades e aspirações dos entrevistados, conseqüentemente, como importantes para a melhoria da qualidade de vida dos mesmos.

Entre os outros, estão a incidência de luz solar (75,60%), delegacia e postos policiais (71,10%), Hospitais e clinicas medicas (71,10%), telefones públicos (66,70%), nível de ruído externo (66,70%) e telecomunicações (60%), feiras-livres (60%), comercio e mercados (60%), as condições para emprego e trabalho nos bairros (60%), relacionamento com a vizinhança (60%), padarias (55,0%) e postos de saúde publica (55,60%); também foram considerados como importantes para a qualidade do ambiente urbano.

No quadro 8 estão representados os elementos considerados com pouca importância, segundo os entrevistados, para a qualidade do ambiente urbano.

Ordem	Elementos	Peso Percentual
01	Altura e disposição dos prédios	44,40%
02	Restaurantes e bares	40,00%
03	Praças públicas	37,80%
	Bancas de revistas e jornais	
	PM Box	
	Salão de beleza e barbearias	

Quadro 8: Hierarquia dos elementos considerados com pouca importância para a qualidade do ambiente urbano.

Elementos como a altura e disposição dos prédios e, praças públicas, importantes para equacionar problemas de temperatura nas áreas urbanas , receberam, de acordo com as respostas dos entrevistados, o valor de pouca importância. O que demonstra que os entrevistados não atribuem valor ambiental para esses

elementos. E que o processo de verticalização não é um problema sério e, sim como é realizado.

Outros elementos, como; Farmácia , Academias e São de Beleza e barbearias, foram considerados como elementos que não possuem importância, segundo os entrevistados, para a qualidade do ambiente urbano. No entanto, são elementos qualificadores do produto para os clientes em relação a que imóvel adquirir.

4.2.4.3 DADOS RELATIVOS AO NÍVEL DE SATISFAÇÃO EM RELAÇÃO DESEMPENHO DOS ELEMENTOS DA ESTRUTURA URBANA

Estes dados são o foco dos objetivos deste trabalho, e foram coletados através de perguntas do tipo fechadas. Os entrevistados eram perguntados sobre o desempenho dos elementos da estrutura urbana, que compunham o entorno do imóvel através dos seguintes atributos: “Totalmente Satisfeitos” – equivalente a “muito bom”, Satisfeito-equivalente a “bom”, “Parcialmente Satisfeito” – equivalente a “razoável”, e “Insatisfeito” – equivalente a “péssimo”.

Prosseguindo na apresentação dos resultados, os elementos classificados como muito importantes, na etapa anterior, pelos entrevistados (proprietários de imóveis) tiveram o seguinte nível de satisfação: para os serviços de coleta de lixo e limpeza urbana 55,60% dos entrevistados estão insatisfeitos, 33,30% estão satisfeitos, 6,70% estão parcialmente satisfeitos e 4,40% dos entrevistados estão totalmente satisfeitos.

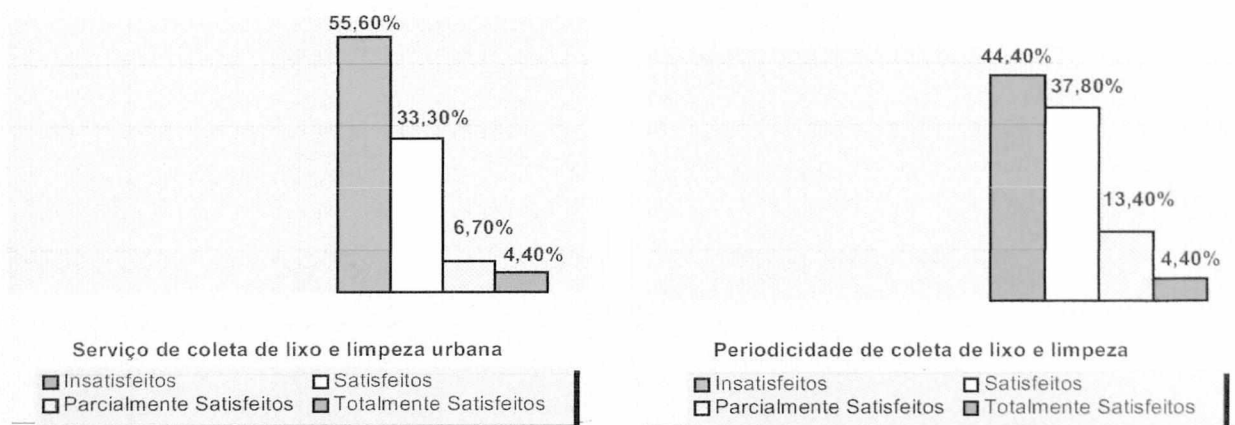


Gráfico 2 e Gráfico 3: Percentuais de satisfação quanto ao serviço e Periodicidade de coleta de lixo e limpeza urbana.

Quanto á periodicidade da coleta de lixo e limpeza urbana, 44,40% dos entrevistados estão insatisfeitos, 37,80% estão satisfeitos, 13,40% parcialmente satisfeitos e 4,40% estão totalmente satisfeitos. Estes percentuais demonstram a percepção dos entrevistados para os problemas que a cidade enfrenta quanto aos serviços de coleta de lixo e limpeza urbana.

O serviço de abastecimento de energia elétrica foi considerado por 44,40% dos entrevistados como satisfatório, 33,30% como parcialmente satisfatório, 11,10% como insatisfatório, contra 11,10% de satisfação total.

Para o serviço de abastecimento de água, 40% dos entrevistados estão satisfeitos, 26,70% estão insatisfeitos, 22,20% totalmente satisfeitos e 11,10% estão parcialmente satisfeitos.

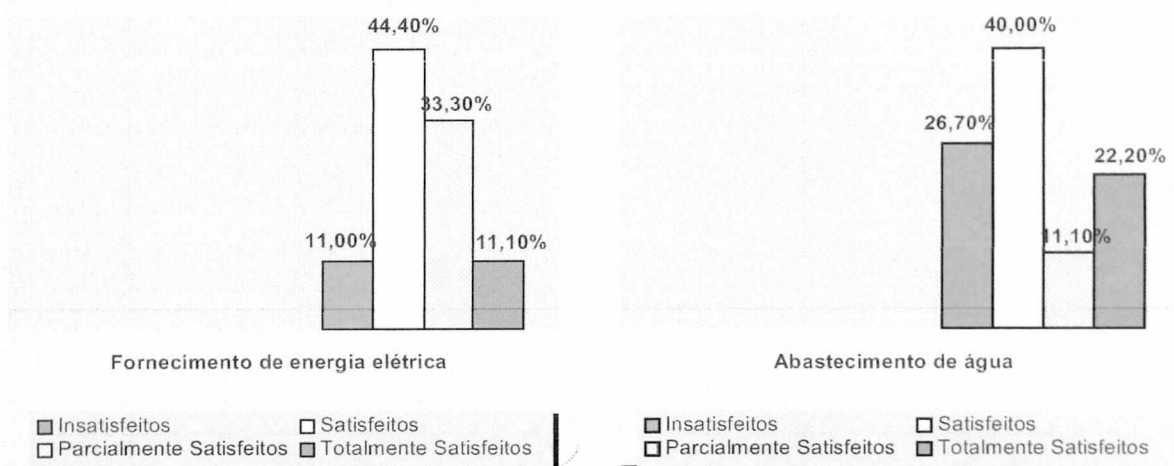


Gráfico 4 e Gráfico 5: Percentuais de satisfação quanto ao fornecimento de energia elétrica e abastecimento de água

Os percentuais elevados para o abastecimento de energia elétrica e abastecimento e água são consequência dos próprios condomínios possuírem geradores de energia e poços artesianos; o que não os faz dependerem exclusivamente dos serviços prestados pelas companhias de abastecimento de água e energia.

Cerca de 37,80% dos entrevistados consideraram a rede de esgoto sanitário como satisfatória, 33,30% consideraram-na como insatisfatória, 22,20% como parcialmente satisfatória e 4,40% como totalmente satisfatória; apesar de como dito no capítulo anterior, Belém possuir sérios problemas em relação ao sistema de esgoto sanitário.

A drenagem das ruas foi considerada por 62,20% dos entrevistados como insatisfatória, 17,80% como parcialmente satisfatória, 15,60% como satisfatória, e 4,40% como totalmente satisfatória. Mais uma vez, os entrevistados apresentam boa percepção quanto à ineficiência do sistema de drenagem, evidenciado pelo baixo percentual (2,23% do total da área do distrito) de áreas servidas por este serviço.

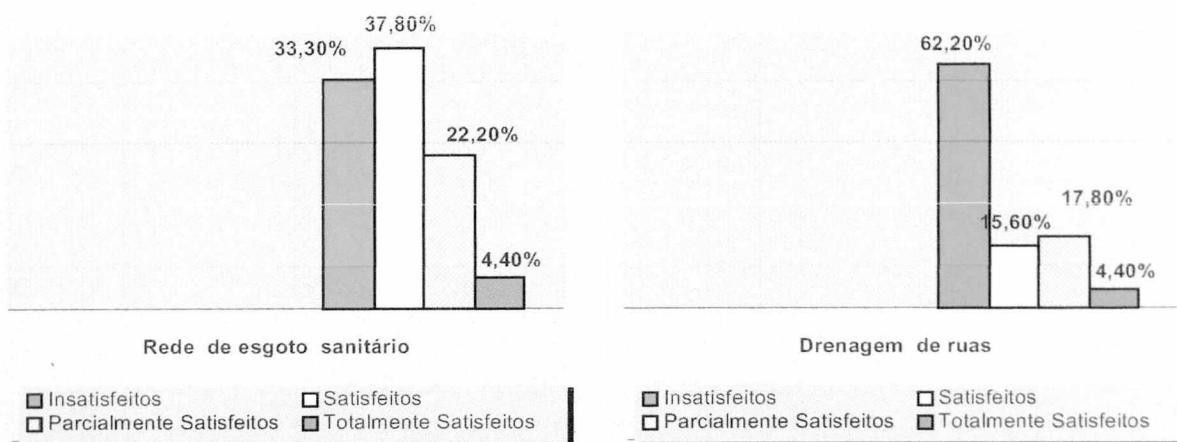


Gráfico 6 e Gráfico 7: Percentuais de satisfação quanto à rede de esgoto sanitário e drenagem das ruas.

Para 62,20% dos entrevistados consideraram a conservação das ruas é insatisfatória, para 15,60% está na condição de parcialmente satisfatória e 4,40% consideraram-na como totalmente satisfatória. Quanto a este elemento, os entrevistados apresentam boa percepção quanto à qualidade do ambiente urbano, uma vez que, também em relação a este elemento, Belém apresenta sérios problemas.

A situação da arborização das ruas recebeu 51,10% de insatisfação por parte dos entrevistados, 26,70% de satisfação, 17,80% de satisfação parcial e 4,40% de satisfação total. Em relação à arborização, a percepção dos entrevistados é boa, pois como mencionado no capítulo anterior, Belém padece com a falta de arborização, o que poderia amenizar bastante, a temperatura da cidade. Conforme ilustram os gráficos 8 e 9.

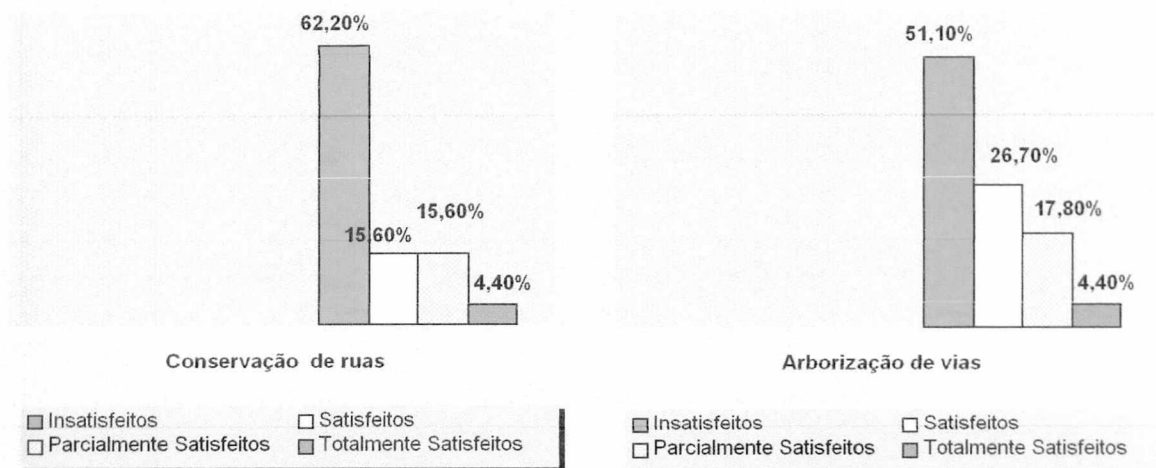


Gráfico 8 e Gráfico 9: Percentuais de Satisfação quanto à Conservação e Arborização das ruas.

Na área da saúde, 44,40% dos entrevistados consideraram os consultórios médicos e odontológicos como insatisfatório, 35,60% consideraram como satisfatório, 15,60% como parcialmente satisfatórios e 4,40% como totalmente satisfatórios. A grande maioria dos entrevistados se desloca até o centro da cidade para utilizar estes serviços. Os entrevistados enfatizaram a aspiração e necessidade de haver mais estabelecimentos que prestem este serviço nos próprios bairros.

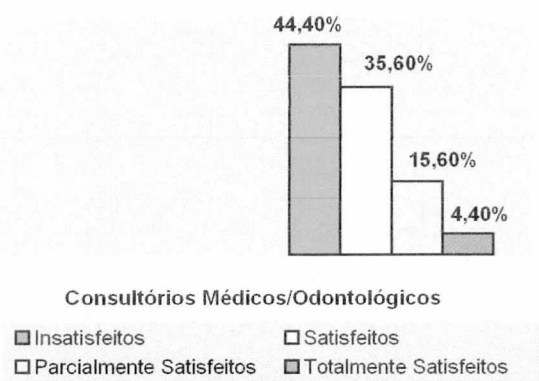


Gráfico 10: Percentuais de Satisfação quanto aos Consultórios médicos e odontológicos.

A Iluminação das ruas foi considerada por 40% dos entrevistados como satisfatória 26,70% como insatisfatória 22,20% como parcialmente satisfatória e 11,10% como totalmente satisfatória.

A Sinalização das ruas foi considerada por 44,40% dos entrevistados como insatisfatória, por 26,70% dos entrevistados como satisfatória 22,20% como parcialmente satisfatória e 6,70% como totalmente satisfatória.

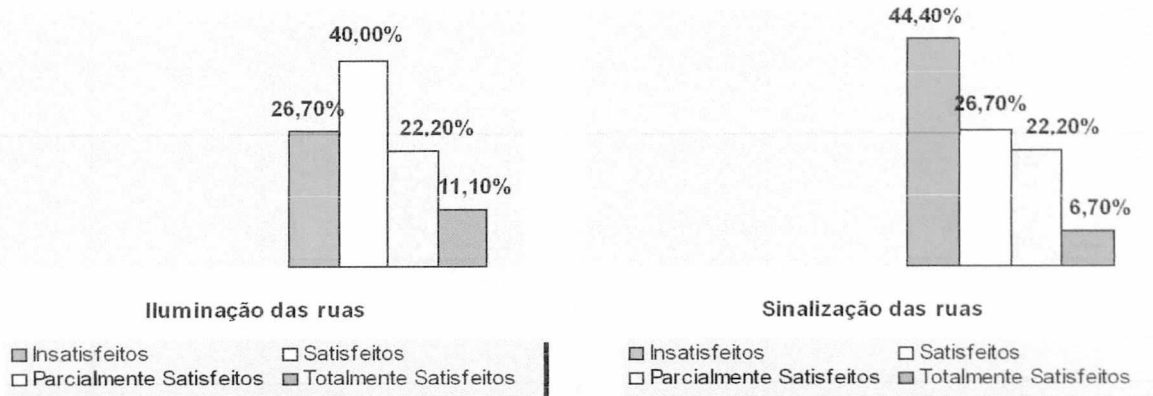


Gráfico 11 e Gráfico 12: Percentuais de satisfação quanto à iluminação e sinalização das ruas.

A questão do policiamento nas ruas foi considerada por 60% dos entrevistados como insatisfatória, 26,70% consideraram-na como parcialmente satisfatória e 11,10% como satisfatória. Nenhum dos entrevistados considerou o policiamento nas ruas como totalmente satisfatório. A insatisfação quanto ao policiamento nas ruas é consequência de ineficiência do serviço de segurança pública e, principalmente pelo aumento da violência nos bairros.

Quanto às condições de tráfego, 37,80% dos entrevistados consideraram como insatisfatórias, 33,30% como satisfatórias, 17,80% como parcialmente satisfatória, e 11,10% como totalmente satisfatório. Os bairros da Pedreira e do Marco

possuem vias importantes para o escoamento do trânsito de toda a cidade, e em virtude deste motivo as condições de trafego apresentam-se com deficiência, ao mesmo tempo em que o tráfego de veículos se intensifica em tais bairros.

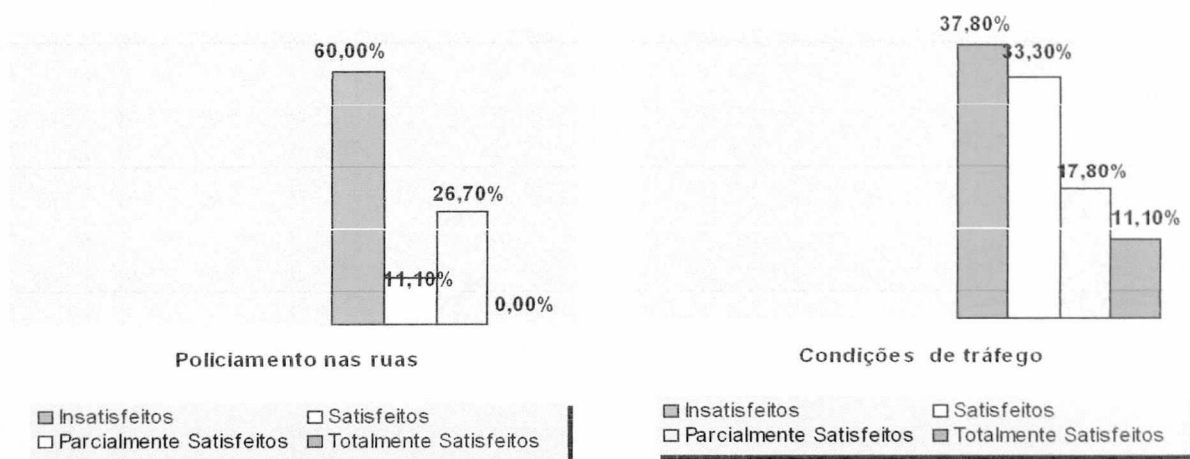


Gráfico 13 e Gráfico 14: Percentuais de satisfação quanto ao policiamento nas ruas e condições de trafego.

O serviço de transporte coletivo foi por 44,40% dos entrevistados como satisfatório, e como o mesmo percentuais – 17,78% – as condições de totalmente satisfatório, parcialmente satisfatório e insatisfatório. De maneira geral o serviço de transporte coletivo em toda Belém é bom. Para 71,10% dos entrevistados consideraram satisfatória a Quantidade de linhas de ônibus que servem os bairros, 22,20% estão totalmente satisfeitos e, 6,70% estão parcialmente satisfeitos. Nenhum dos entrevistados considera-se insatisfeitos, com relação à quantidade de ônibus. A frota de ônibus que servem Belém também é considerada como boa, com várias linhas e rotas dos bairros periféricos ao centro e vice-versa, assim como para os bairros em si, como representam os gráficos 15 e 16.

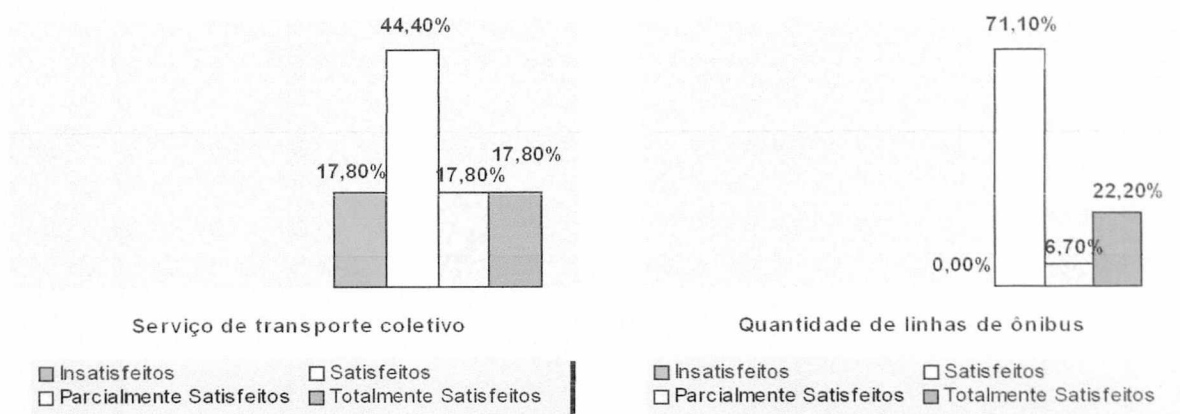


Gráfico 15 e Gráfico 16: Percentuais de satisfação quanto ao serviço de transporte coletivo e qualidade de linhas de ônibus.

A Temperatura ambiente foi considerada por 48,90% dos entrevistados como satisfatória, 26,70 % consideram como insatisfatória, por 22,20 % como parcialmente satisfatória, e 2,20% como totalmente satisfatória, como mostra o gráfico 17.

A Adequação das calçadas e passeio publico foi considerada insatisfatória por 82,20% dos entrevistados, por 11,10% como parcialmente satisfatória e com o mesmo percentual, 4,40% dos entrevistados, a situação de satisfatória e totalmente satisfatória, representado no gráfico 18

Obtendo maior percentual de insatisfação, a Adequação das calçadas é uma questão bastante séria. Apesar de Belém possuir legislação para estes atributos (Lei nº 5.762/1996) fica evidente a ineficiência da gestão pública em oferecer melhores condições de circulação à população e efetivar o cumprimento da lei.

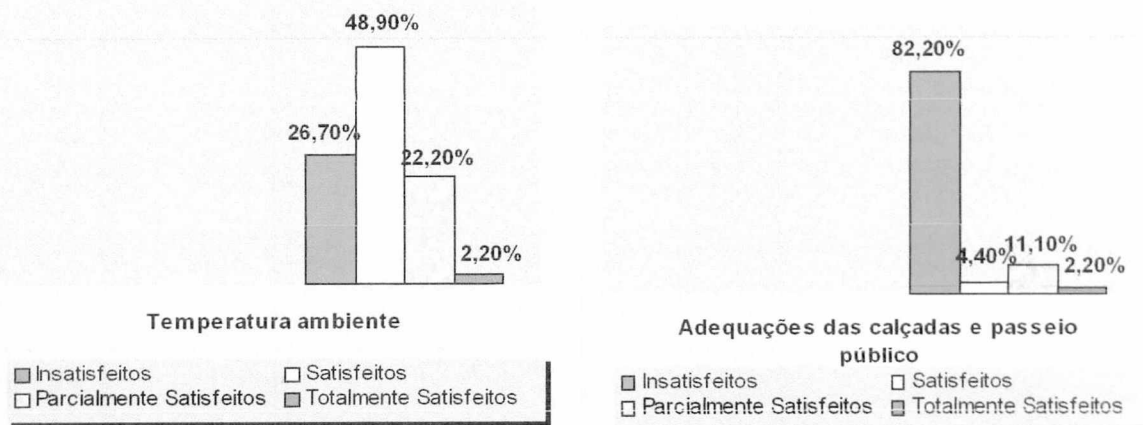


Gráfico 17 e Gráfico 18: Percentuais de satisfação quanto a Temperatura ambiente e Adequação das calçadas e passeio pública.

Para os elementos considerados, pelos entrevistados, como importante para a qualidade do ambiente urbano, o nível de satisfação apresenta-se da seguinte maneira:

Os Telefones públicos foram considerados por 55,60% dos entrevistados como satisfatórios sendo que 15,60% foi o percentual para a condição de totalmente satisfatório e parcialmente satisfatório, e 13,30% dos entrevistados consideraram como insatisfatórios os telefones públicos. Não há grandes problemas com relação a estes elementos.

Para 84,40% dos entrevistados consideraram insatisfatória a Conservação das calçadas, sendo que 15,60% consideraram parcialmente satisfatórias. É de se observar que, nenhum dos entrevistados considerou a conservação das calçadas totalmente satisfatória ou, nem mesmo, satisfatória. As duas situações são representadas nos gráficos 19 e 20, a seguir:

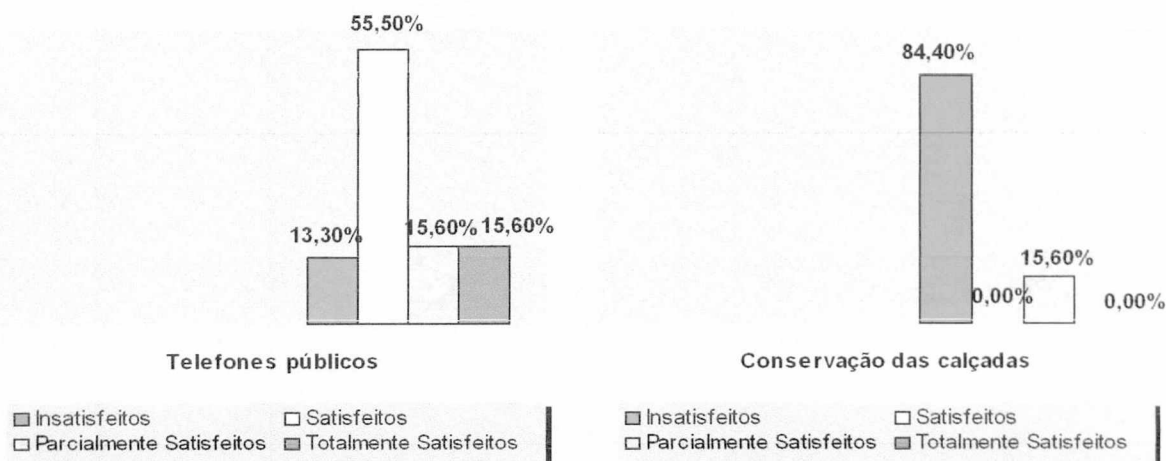


Gráfico 19 e Gráfico 20: Percentuais de satisfação quanto aos Telefones públicos e Conservação das calçadas e passeio público.

Como continuação da avaliação feita para a Adequação das calçadas e passeio público, a sua conservação, também, apresenta elevado percentual de insatisfação. Ratificando a indignação da população quanto ao assunto. Os entrevistados apresentam boa percepção quanto aos problemas enfrentados em relação a um atributo essencial para circulação de pedestres e qualidade dos espaços coletivos.

As Delegacias/Postos policiais foram considerado por 51,10% dos entrevistados como insatisfatórios, sendo que 15,60% consideraram como insatisfatórios e 6,70% consideraram como parcialmente satisfatórios (gráfico 21). Nenhum dos entrevistados as delegacias/postos policiais como totalmente satisfatórios. Ratificando a insatisfação da população quanto a falta de um serviço de segurança pública mais efetivo.

Para 40% dos entrevistados consideram como satisfatórias as Escolas (públicas e privadas) 22,20% como parcialmente satisfatória, 17,80% como insatisfatórios e 4,40% consideraram-nas como totalmente satisfatórias. A avaliação foi

feita somente a respeito de escola, pois os entrevistados não tinham conhecido ou não utilizavam os serviços de creches (gráfico 22).

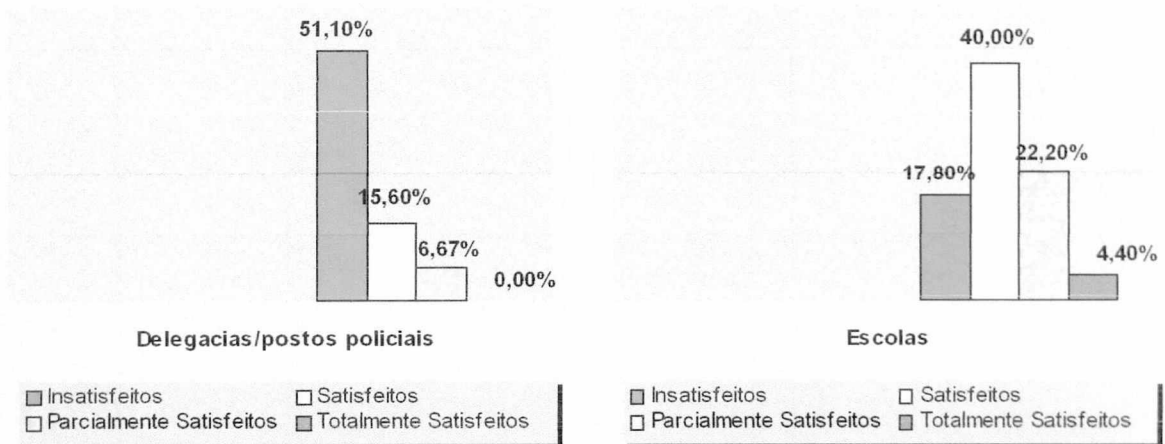


Gráfico 21 e Gráfico 22: Percentuais de satisfação quanto às Delegacias/Postos policiais e Escolas.

As Feiras-livres foram consideradas por 44,40% dos entrevistados como satisfatórias enquanto que, 26,70% consideraram como insatisfatórias e, apenas 11,10% consideraram, mutuamente, como totalmente satisfatórias e parcialmente satisfatórias. Apesar de na avaliação feita pelos entrevistados as Feiras-livres terem tido bom percentual de satisfação, tais elementos padecem de certa organização e falta de um trabalho educativo de saneamento e ambiental com os feirantes e as pessoas que frequentam estes locais.

60% dos entrevistados consideram os Supermercados como satisfatórios sendo que, 26,70% consideraram-nos totalmente satisfatórios, 6,70% consideraram-nos como insatisfatórios e apenas 4,40% como parcialmente satisfatórios.

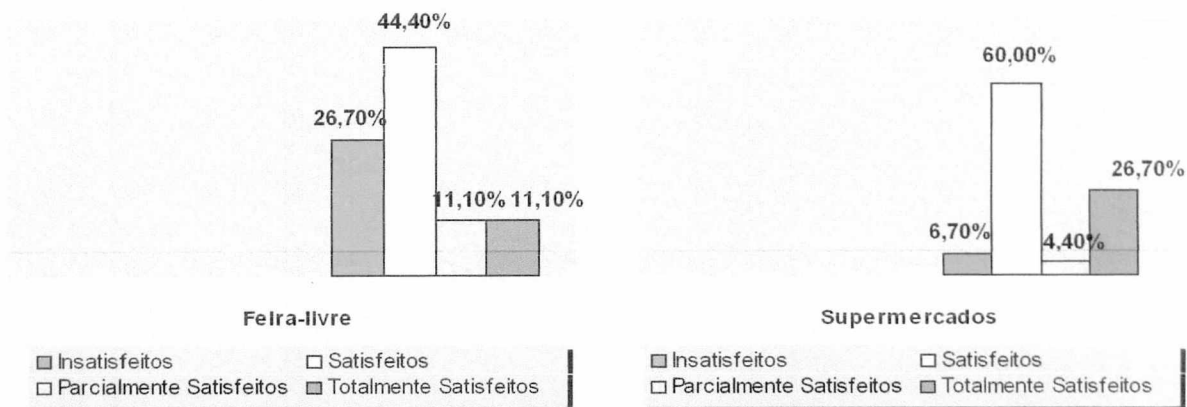


Gráfico 23 e Gráfico 24: Percentuais de satisfação quanto a Feiras-livres e Supermercados.

Para 48,90% dos entrevistados consideraram o Nível de ruído externo como satisfatório, 44,40% consideraram-no insatisfatório e 6,70% consideraram-no como parcialmente satisfatório. Nenhum dos entrevistados considerou o nível de ruído externo como totalmente satisfatório.

Os maiores problemas apontados pelos entrevistados para a insatisfação quanto ao nível de ruído externo é a presença de algumas casas noturnas, pois alguns dos prédios pesquisados, encontram-se ao lado de tais estabelecimentos.

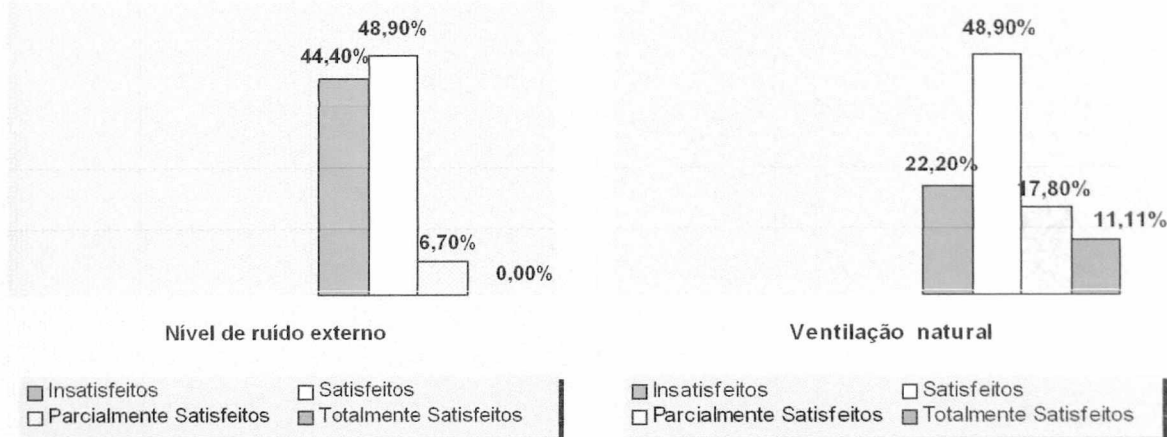


Gráfico 25 e Gráfico 26: Percentuais de satisfação quando ao Nível de ruído externo e Ventilação natural.

A ventilação natural foi considerada por 48,90% dos entrevistados como satisfatório, enquanto que 22,20% consideraram com insatisfatória, 17,80% como parcialmente satisfatória e, 11,10% como totalmente satisfatória.

Os entrevistados não questionaram a causa da insatisfação quanto a ventilação natural, a presença de outros prédios que poderiam impedir de faltar a ventilação natural da área, as deficiências de projeto, as quais impedem que o imóvel tenha boa ventilação.

A incidência de luz solar foi considerada satisfatória para 51% dos entrevistados, sendo que 22,20% consideraram como insatisfatória, 17,80% como parcialmente satisfatória e, 6,70% como totalmente satisfatória.

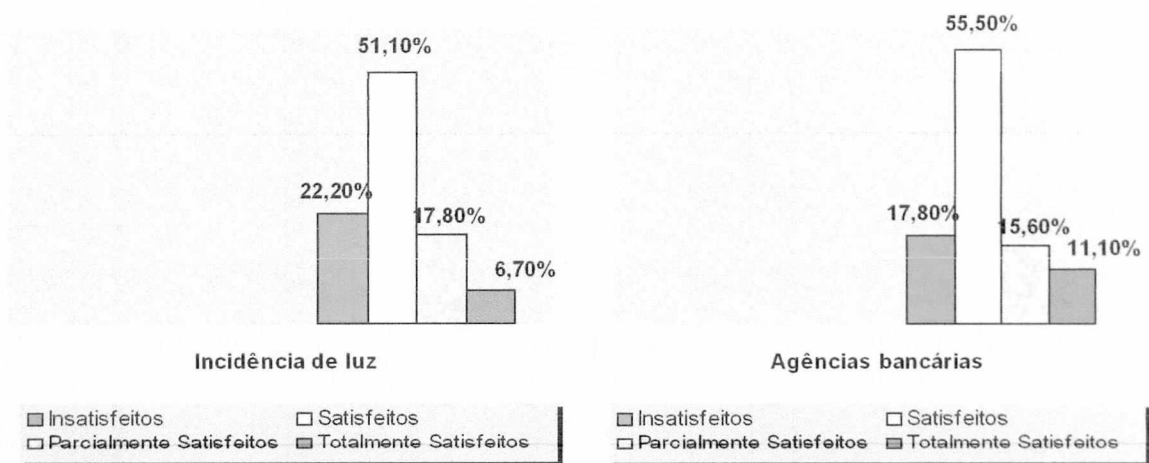


Gráfico 27 e Gráfico 28: Percentuais de satisfação quanto à Incidência de luz solar e Agências bancárias.

Similar a questão da ventilação natural, causas como as deficiências de projeto foram apontadas, pelos entrevistado, como geradoras de insatisfação quanto à incidência de luz solar.

Quanto às Agências bancárias, 55,60% dos entrevistados consideram como satisfatórias, 17,80% como insatisfatórias, 15,60% como parcialmente satisfatórias e 11,10% como totalmente satisfatórias.

Para 40% dos entrevistados, os Hospitais e Clínicas Médicas estão satisfatórios, 33,30% consideraram como insatisfatórios, 11,10% como parcialmente satisfatórios, e 4,40% como totalmente satisfatórios. Aqui também, aparece o motivo de a maioria dos entrevistados se deslocarem para o centro para utilizarem estes estabelecimentos (convênios médicos), mas preferiam que tais estabelecimentos existissem nos próprios bairros.

Os Postos de Saúde Pública, para 40% são insatisfatórios, 17,80% consideram-nos como parcialmente satisfatórios e 11,10% como satisfatórios. Nenhum dos entrevistados considerou os Postos de Saúde Pública como totalmente satisfatórios.

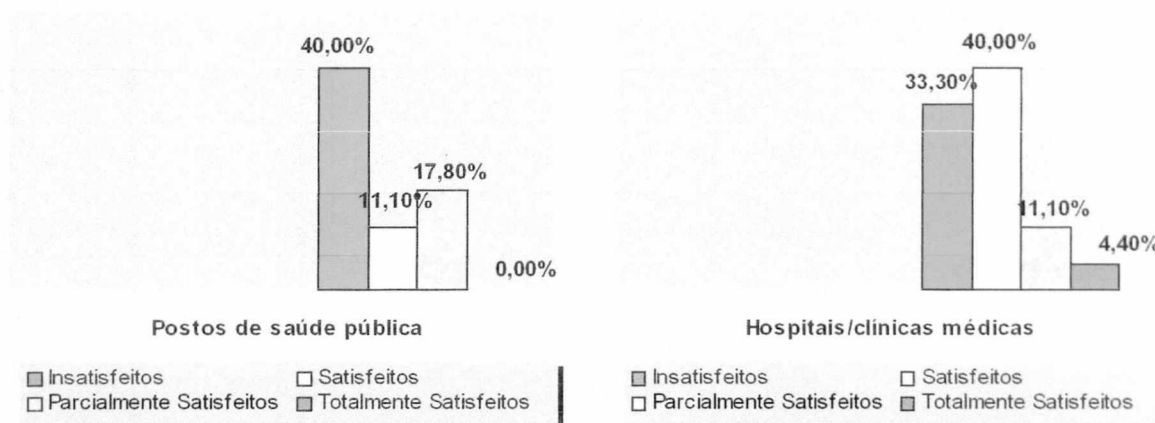


Gráfico 29 e Gráfico 30; Percentuais de satisfação quanto aos Postos de Saúde Públicos e Hospitais/Clinicas Médicas.

O Serviço de Telecomunicações foi considerado por 48,90% dos entrevistados, como satisfatório, para 17,80% como parcialmente satisfatório, 15,60% consideram parcialmente satisfatório e, 11,10% como totalmente satisfatório.

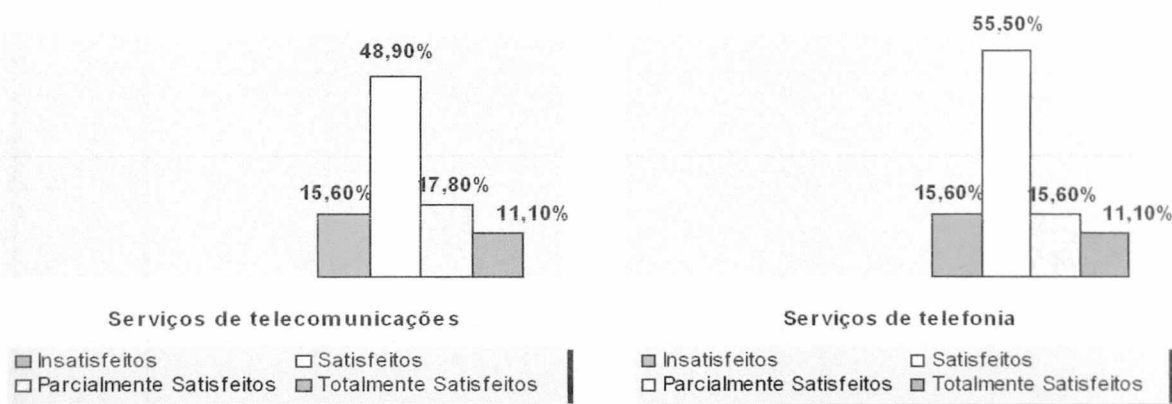


Gráfico 31 e Gráfico 32: Percentuais de satisfação quanto aos Serviços de Telecomunicações e Telefonia.

O Serviço de Telefonia foi considerado por 55,60% dos entrevistados como satisfatório, 15,60% como parcialmente satisfatório e insatisfatório e, 11,10% como totalmente satisfatório.

Para 51,10% dos entrevistados consideram o Relacionamento com a vizinhança como satisfatório, 15,60% como parcialmente satisfatório e totalmente satisfatório, e 11,10% como insatisfatório. Este elemento aparece com bom percentual, apesar de os entrevistados residirem em prédios e como mencionado pelos próprios, a relação com a vizinhança é bastante insipiente, levando-se a concluir que este relacionamento se manifesta também, com outras pessoas do bairro, que residem fora do prédio do entrevistado.

Para 40% dos entrevistados consideraram parcialmente satisfatória a condição do bairro em oferecer condições para emprego e trabalho, enquanto que, 26,70% consideram como satisfatório, e 22,20% como insatisfatório. Nenhum dos entrevistados considerou como totalmente satisfatória a capacidade dos bairros em oferecer emprego e trabalho.

O alto percentual para condição de parcialmente satisfatório, foi em virtude das afirmações de que, estes elementos dependem do tipo de atividade, pois os bairros pesquisados têm sua atividade comercial e de serviços muito ligada ao comércio de bens populares, atividade comum em toda Belém.

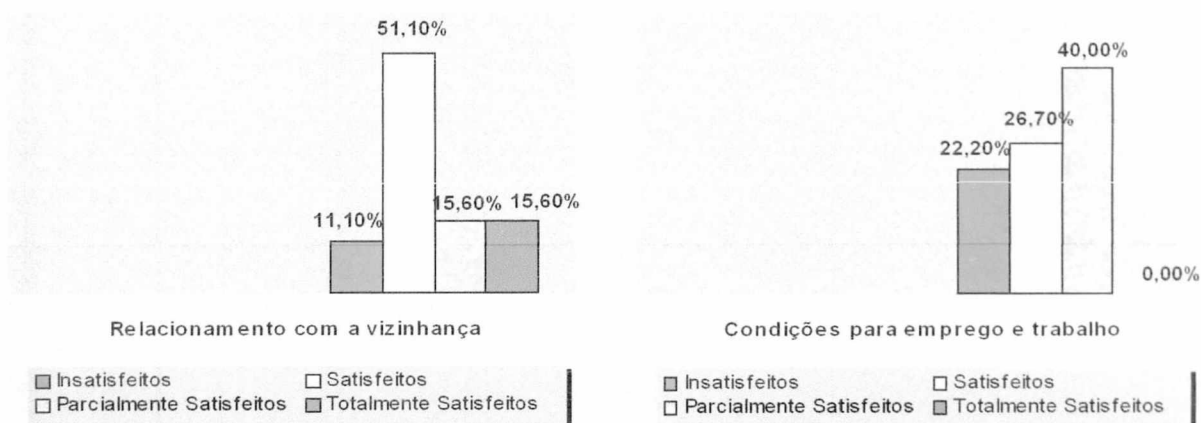


Gráfico 33 e Gráfico 34: Percentuais de satisfação quanto ao Relacionamento com a vizinhança e Condições para emprego e trabalho que o bairro oferece.

Para 71,10% dos entrevistados as Padarias encontram-se em condições de satisfatórias, 17,80% como totalmente satisfatórias, 6,70% como parcialmente satisfatórias e, 4,40% como insatisfatórias.

Os Mercados e pequenos comércios foram considerados por 71,10% como satisfatórios, 11,10% como insatisfatórios e parcialmente satisfatórios e, 6,70% como totalmente satisfatórios.

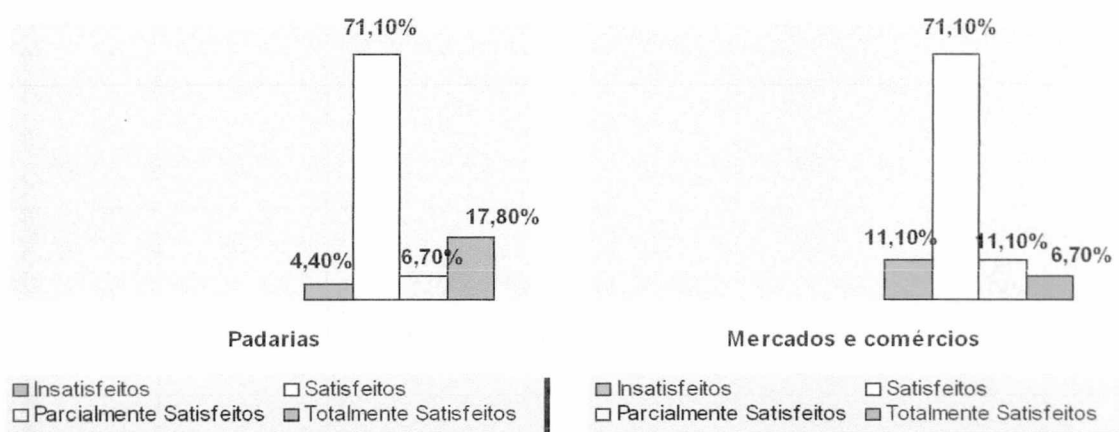


Gráfico 35 e Gráfico 36: Percentuais de satisfação quanto às Padarias e Mercados e Comércios.

Para os elementos considerados como de pouca importância para a qualidade do ambiente urbano, pelos entrevistados, obtiveram os seguintes percentuais de satisfação:

Altura e disposição dos prédios (arranjo espacial); 40% dos entrevistados consideraram como satisfatória, 22,20% como parcialmente satisfatória e insatisfatória e, 15,60% como totalmente satisfatória. Tal percepção confirma que, os principais motivos para os problemas de ventilação e incidência de luz solar nos apartamentos, se fazem por causa das deficiências de projeto dos prédios;

Praças públicas; 37,80% dos entrevistados consideraram como insatisfatórias, 28% como totalmente satisfatórias, 26,70% como satisfatórias e, 6,70% como parcialmente satisfatórias e totalmente satisfatórias. Esta insatisfação se faz pelo motivo de, nos dois bairros, não existirem, propriamente ditas, praças, mais sim grandes canteiro no centro de determinadas ruas, que a população considera como praças. Somente o Bairro da Pedreira possui uma (01) praça, mas não fica situada no entorno dos imóveis pesquisados.

4.2.4.3.1 AVALIAÇÃO DO NÍVEL DE SATISFAÇÃO EM RELAÇÃO AO DESEMPENHO DA ESTRUTURA URBANA POR BAIRRO

Esta fase resume a avaliação obtida através do instrumento de pesquisa, em relação ao desempenho da estrutura urbana ligada às dimensões do produto imobiliário; no perímetro do entorno dos imóveis pesquisados. Estas avaliações se fazem em relação às dimensões abrigo, acesso e ocupação e são apresentadas por bairro pesquisado: Pedreira e Marco.

▣ Bairro Pedreira

O bairro da Pedreira é um dos bairros mais populosos do distrito da Sacramenta. É um bairro de grande tradição na Grande Belém, principalmente por ser o “Bairro do samba e do amor”, de grandes poetas e pela característica peculiar de sua população, considerada como uma das mais alegres e festeiras da cidade. O bairro da Pedreira possui atividades predominantes de moradia e comércio.

Dimensão Abrigo

Segundo a avaliação feita pelos entrevistados que residem no bairro da Pedreira, o bairro possui o seguinte nível de satisfação para o desempenho da estrutura urbana ligada à dimensão abrigo ilustrado pelo gráfico a seguir:

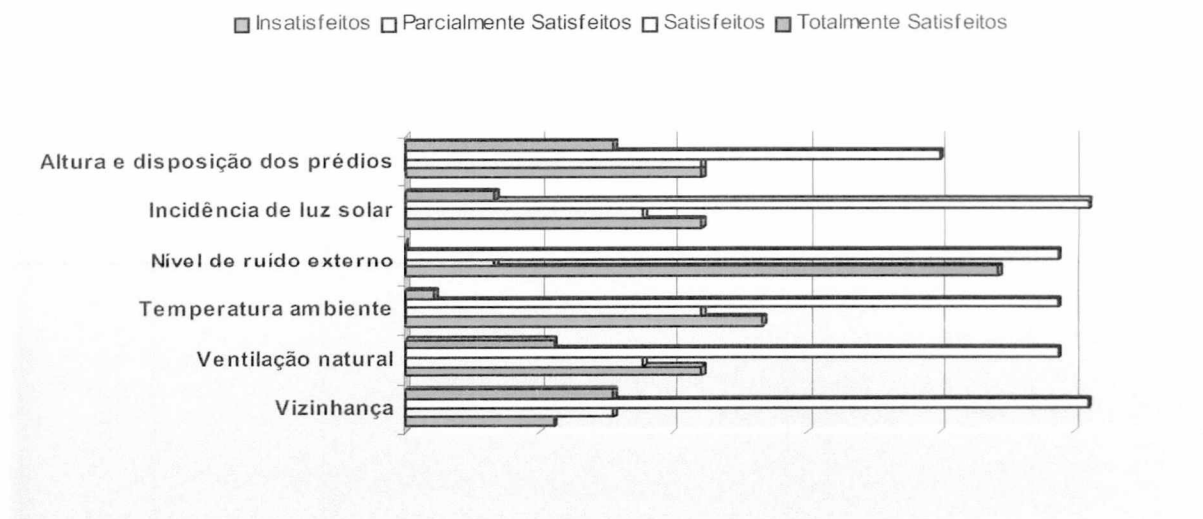


Gráfico 37: Análise da Dimensão Abrigo no bairro da Pedreira

De maneira geral, a altura e disposição dos prédios (arranjo físico), a incidência de luz solar, o nível de ruído, a temperatura ambiente, a ventilação natural e a vizinhança do bairro, segundo a avaliação dos entrevistados, obtiveram em sua grande maioria a condição de Satisfatórios.

Dentre os elementos da estrutura urbana ligados à dimensão abrigo, o nível de ruído obteve o maior nível de insatisfação. Este fato se deve a existência de fontes emissoras de ruído como casas noturnas, no entorno dos imóveis pesquisados. Conhecido como o “bairro do samba e do amor”, o bairro da Pedreira possui grande variedades de casas noturnas e escolas de samba, que se configuram como a maior opção de lazer da maioria da população do bairro.

Dimensão Acesso

O gráfico abaixo apresenta a avaliação feita pelos entrevistados, para o desempenho da estrutura urbana ligada à dimensão acesso no entorno dos imóveis pesquisados no bairro da Pedreira.

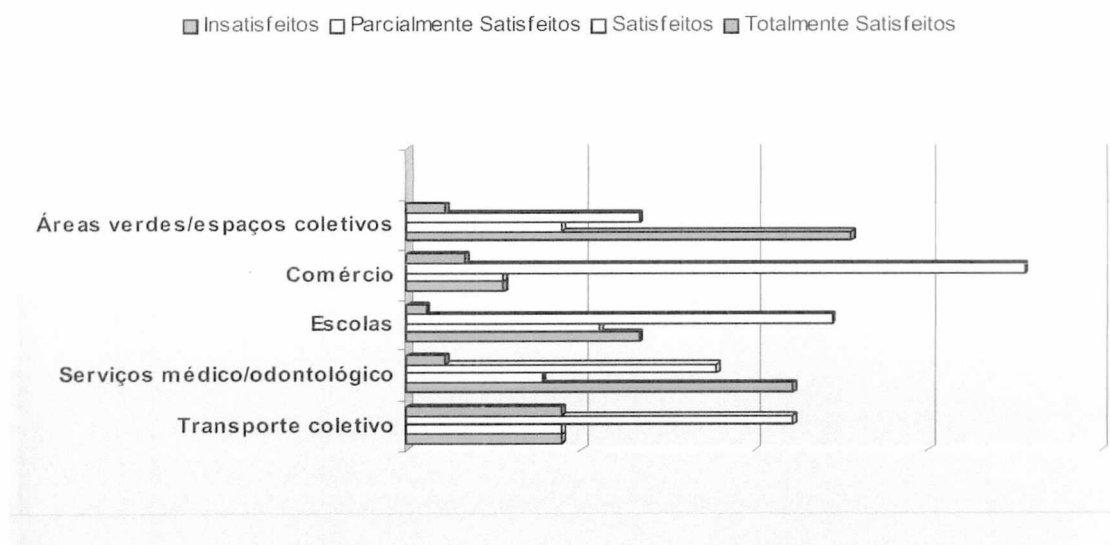


Gráfico 38: Avaliação da Dimensão Acesso do bairro da Pedreira.

De maneira geral, a atividade comercial, as escolas e o transporte coletivo obtiveram a condição preponderante de Satisfatórios. As áreas verdes/espaços coletivos e os serviços médicos, odontológicos e hospitalares obtiveram a condição de Insatisfatórios. A insatisfação dos entrevistados em relação às áreas verdes deve-se ao fato da deficiência da gestão pública em oferecer mais praças e áreas de lazer, para que a população possa usufruir seus benefícios. A insatisfação quanto aos serviços médicos/odontológicos/hospitalares deve-se ao fato do número incipiente de equipamentos que prestem este tipo de assistência no bairro. Os equipamentos de assistência médica, odontológica e hospitalar do bairro atendem não somente os moradores dos bairros, mas também populações advindas de outros bairros e/ou distritos que necessitam deste tipo de assistência, fazendo com que a demanda seja extremamente superior a oferta.

Dimensão Ocupação

Esta dimensão apresenta os maiores percentuais de insatisfação quanto ao desempenho da estrutura urbana do bairro da Pedreira, ilustradas no gráfico abaixo:

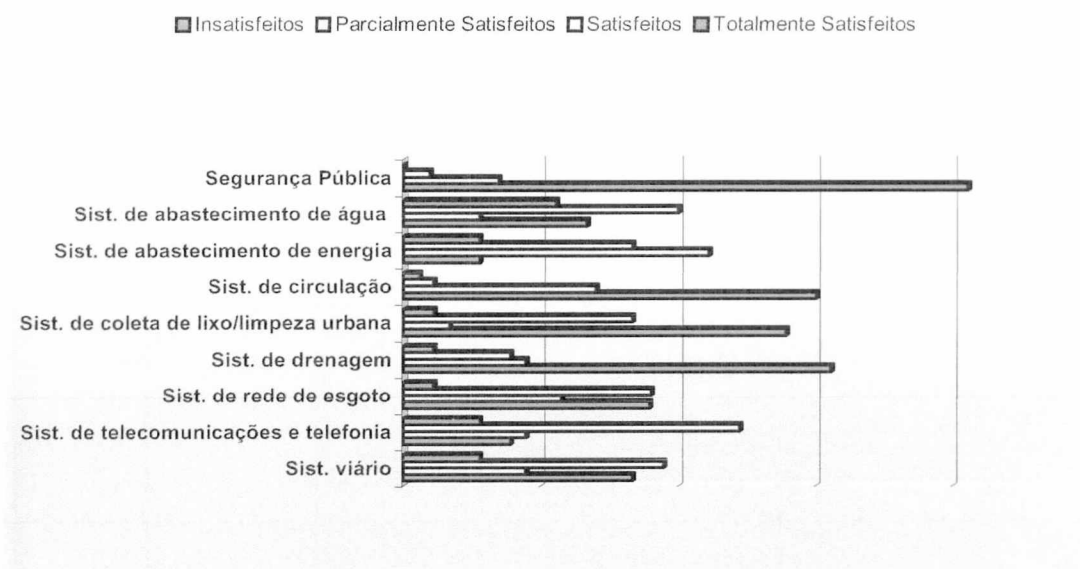


Gráfico 39: Avaliação da Dimensão Ocupação no bairro da Pedreira.

De maneira geral o sistema de telecomunicações e telefonia, o abastecimento de água e o sistema viário obtiveram a condição de Satisfatório. O sistema abastecimento de energia foi considerado como de Parcialmente Satisfatório. A segurança pública, o sistema de circulação, o sistema de coleta de lixo e limpeza urbana, e o sistema de drenagem obtiveram a condição de Insatisfatórios. Já o sistema de esgoto apresenta a dicotomia de ser considerado equilibrado entre Satisfatório e Insatisfatório; apesar de toda Belém enfrentar problemas de degradação dos mananciais que abastecem a cidade e a população sofrer com o não provimento deste elemento.

Quanto ao abastecimento de água ter sido considerado como satisfatório, o provável motivo para esta condição é o fato de os próprios condomínios possuírem poços artesianos, o que não os faz depender exclusivamente do serviço oferecido pela companhia de abastecimento de água do município, além de diminuir as despesas com

taxas públicas sobre a prestação deste tipo de serviço. De modo semelhante pode-se analisar o caso do abastecimento de energia elétrica, onde os próprios condomínios pesquisados possuem geradores, o que diminui o uso e despesas com taxas públicas referentes a este serviço.

Dentre os elementos da estrutura urbana ligada à dimensão ocupação, a segurança pública, o sistema de circulação, o sistema de coleta de lixo e limpeza urbana, o sistema de drenagem são os elementos que mais não satisfazem as necessidades dos entrevistados. O aumento da violência e as ineficiências do serviço de segurança pública são os principais motivos para a insatisfação dos entrevistados quanto à segurança pública.

- ↳ Elementos da estrutura urbana como o sistema de telecomunicações e telefonia, o serviço de transporte coletivo, as escolas, o comércio, altura e disposição dos prédios, incidência de luz solar, ventilação natural e a vizinhança que possuem bons desempenhos no atendimento às necessidades dos entrevistados são elementos que podem, reforçar a estratégia de marketing do produto imobiliário na área do bairro da Pedreira.
- ↳ Por outro lado, a gestão pública deve tentar melhorar o baixo desempenho de elementos como a segurança pública, o sistema de circulação, o sistema de coleta de lixo e limpeza urbana, o sistema de drenagem, o sistema de esgoto, o serviço de assistência médico/odontológica/hospitalar, o oferecimento de áreas verdes e espaços coletivos, escolas, altura e disposição dos prédios para que a insatisfação dos usuários, em relação a tais elementos diminua.

Bairro do Marco

Apenas uma parte da área territorial do bairro do Marco integra o distrito da Sacramento. O bairro do Marco é um bairro de atividades predominantes de moradia e comércio. A área pesquisada neste bairro encontra-se situada junto a uma das vias de tráfego mais importantes para o bairro e para a cidade, a Avenida Duque de Caxias.

Dimensão abrigo

Os elementos, da estrutura urbana, ligados à dimensão acesso no bairro do Marco obtiveram bom desempenho. A avaliação do nível de satisfação da estrutura urbana (dimensão abrigo), do bairro do Marco, é ilustrada no gráfico 40.

De maneira geral a altura e disposição dos prédios, a incidência de luz solar, a temperatura ambiente, vizinhança e a ventilação natural e obtiveram a condição de Satisfatórios. No entanto, apesar de a grande maioria dos entrevistados terem considerado o nível de ruído externo e a altura dos prédios como Satisfatórios, a insatisfação também, quanto a esses elementos é significativa.

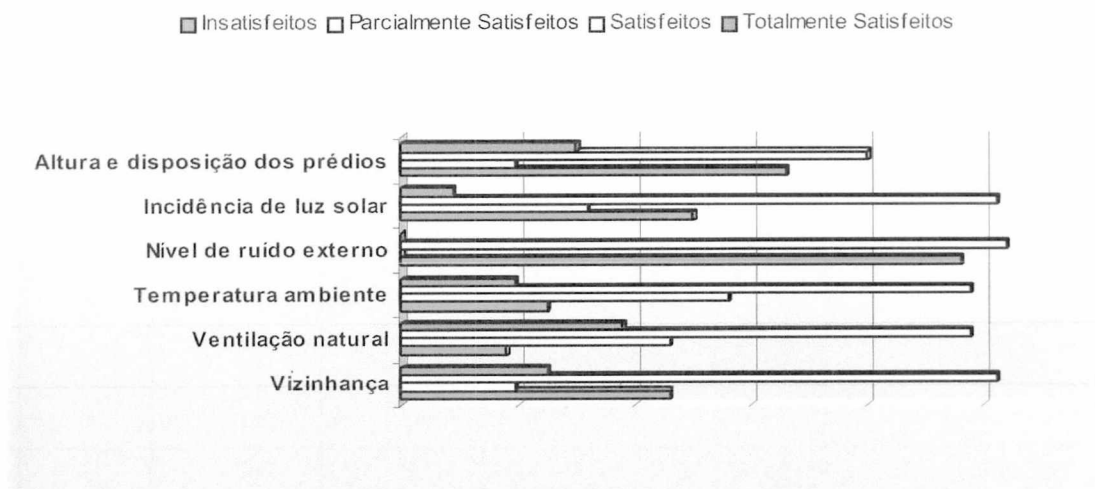


Gráfico 40: Avaliação da Dimensão Abrigo no bairro do Marco.

A vizinhança obteve bom desempenho em virtude das boas condições do bairro em oferecer emprego e trabalho para a população da área, segundo a avaliação feita pelos entrevistados. A incidência de luz solar, a exemplo dos elementos vizinhança também obteve bom desempenho no atendimento às necessidades dos entrevistados.

Dimensão Acesso

De maneira geral os comércios, escolas e transporte coletivo obtiveram a condição de Satisfatório. As áreas verdes e espaços coletivos e, os serviços médico/odontológico/hospitalar obtiveram a condição de Parcialmente Satisfatório.

Confirmando o bom desempenho do bairro em oferecer condições para emprego e trabalho, o bairro do Marco também possui bom desempenho quanto às atividades de comércio. As áreas verdes e espaços coletivos e os serviços médico/odontológico/hospitalar foram considerados como os mais insatisfatórios no bairro. Os elementos da estrutura urbana, ligados à dimensão acesso, no bairro do Marco, receberam o seguinte desempenho, como ilustra o gráfico a seguir:

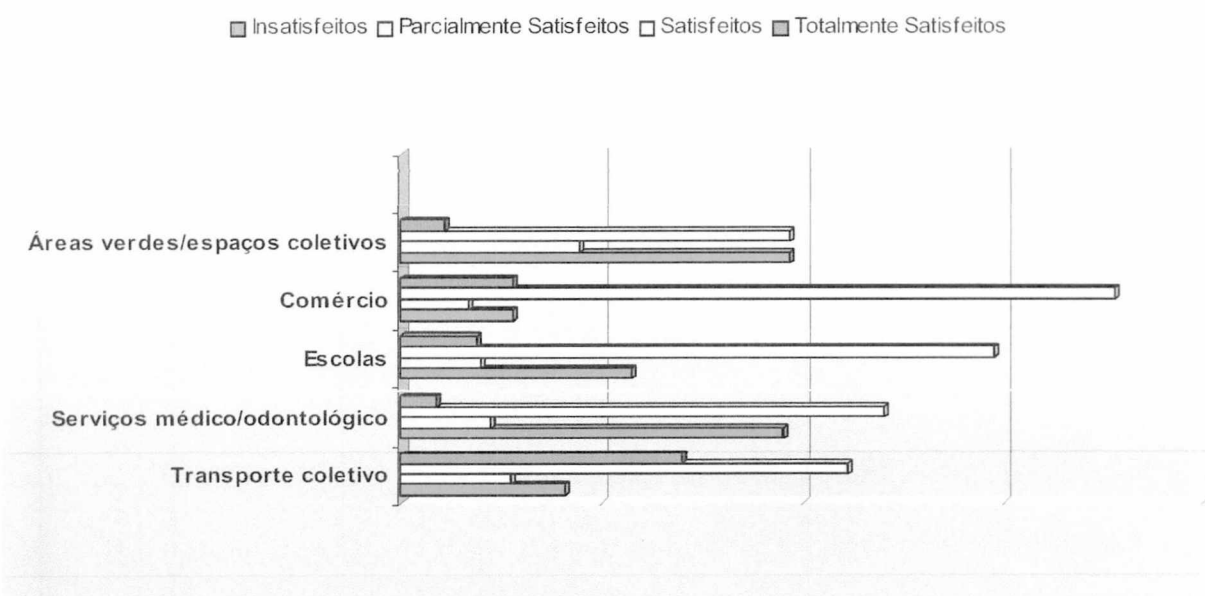


Gráfico 41: Avaliação da Dimensão Acesso no bairro do Marco

Todos os elementos da estrutura urbana, exceto as áreas verdes e espaços coletivos (grau de satisfação equilibrado com o grau de insatisfação), obtiveram peso maior quanto, ao seu satisfatório atendimento às necessidades dos entrevistados. No entanto, deve-se fazer uma observação quanto ao desempenho das áreas verdes e os serviços médicos odontológicos, que apesar de terem recebido peso maior quanto à Satisfação, esses também apresentam elevado nível de insatisfação no atendimento aos seus objetivos.

Dimensão Ocupação

De maneira geral o sistema de abastecimento de água, o sistema de esgoto e, o sistema de telecomunicações e telefonia obtiveram a condição de Satisfatórios. O sistema de coleta de lixo e limpeza urbana, o sistema abastecimento de energia, o sistema viário, obtiveram a condição de Satisfatórios, no entanto também é considerável a insatisfação de uso quanto a esses elementos da estrutura urbana. A segurança pública, o sistema de circulação e o sistema de drenagem foram considerados pelos entrevistados como tendo desempenho insatisfatório.

Similar ao bairro da Pedreira, o bairro do Marco está inserido no contexto do aumento da violência urbana. Aliado a este fato, está o serviço deficitário deste tipo de assistência pública. Os elementos, da estrutura urbana, ligados à dimensão ocupação, no bairro do Marco, obtiveram a seguinte avaliação, como ilustra o gráfico 42.

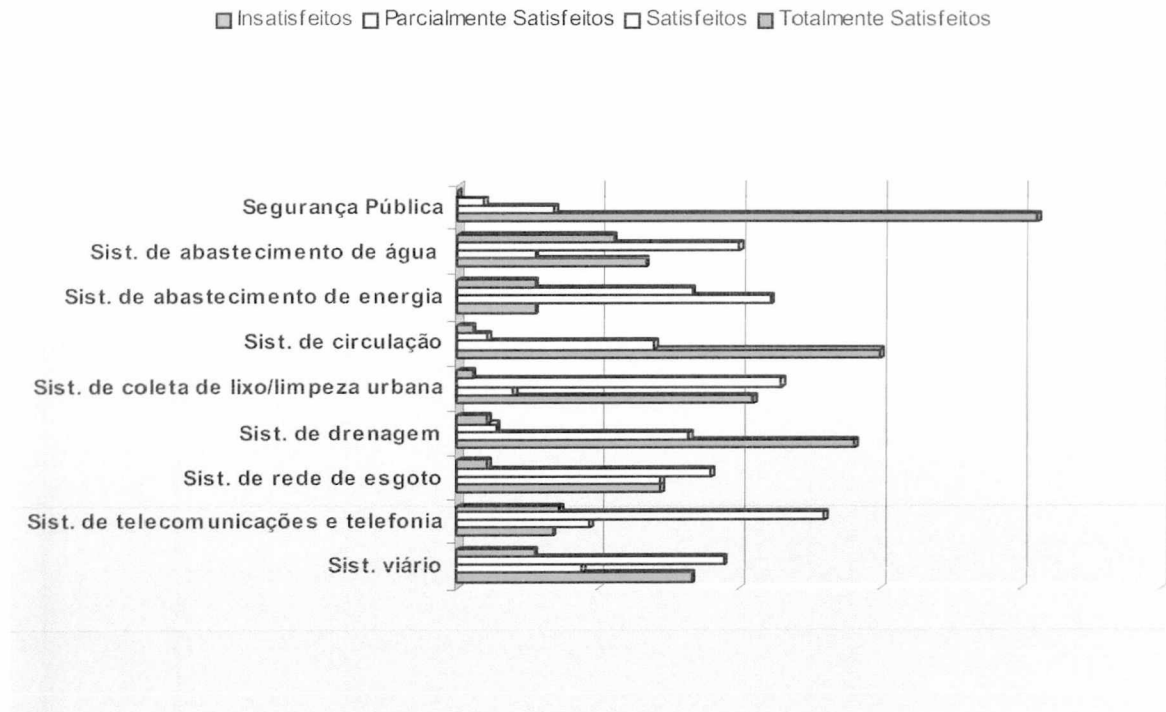


Gráfico 42: Avaliação da dimensão Ocupação do Marco.

- ✦ Elementos como o sistema de telecomunicações/telefonia, comércio, transporte coletivo, altura e disposição dos prédios (arranjo espacial), incidência de luz solar, temperatura ambiente, ventilação natural e vizinhança que possuem bons desempenhos no atendimento às necessidades dos entrevistados, são elementos que podem reforçar a estratégia de marketing do produto imobiliário na área do bairro do Marco.
- ✦ Entretanto, a segurança pública, sistema de circulação, sistema de coleta de lixo e limpeza urbana, sistema viário, sistema de drenagem, serviços médicos/odontológicos/hospitalares, áreas verdes e espaços coletivos, e o nível de ruído são elementos que necessitam de uma atenção reforçada, por parte da gestão pública para que o nível de insatisfação dos usuários diminua.

Comparativo do Desempenho da Estrutura Urbana dos Bairros da Pedreira e Marco

O desempenho da estrutura urbana ligada às dimensões do produto imobiliário (abrigo, acesso e ocupação), apresenta similaridades quanto ao desempenho da estrutura urbana em cada bairro. Tais similaridades são apresentadas através dos desempenhos que os elementos da estrutura urbana obtiveram em cada bairro.

De maneira geral, os entrevistados que residem no bairro do Marco estão mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana, que compõe o entorno dos imóveis dos mesmos, do que os entrevistados que residem no bairro da Pedreira, como demonstra o quadro a seguir.

Dimensão	Elemento	Bairros		Média
		Pedreira	Marco	
Abrigo	Altura e disposição dos prédios	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Incidência de luz solar	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Nível de ruído externo	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Temperatura ambiente	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Ventilação natural	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Vizinhança	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
Acesso	Áreas verdes/espços coletivos	Insatisfatório	Parcialmente Satisfatório	Insatisfatório
	Comércio	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Escolas	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Serviços médicos/odontológico/hospitalares	Insatisfatório	Parcialmente Satisfatório	Insatisfatório
	Transporte coletivo	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
Ocupação	Segurança pública	Insatisfatório	Insatisfatório	Insatisfatório
	Sistema de abastecimento de água	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Sistema de abastecimento de energia	Parcialmente Satisfatório	Parcialmente Satisfatório	Parcialmente Satisfatório
	Sistema de coleta de lixo e limpeza urbana	Insatisfatório	Parcialmente Satisfatório	Insatisfatório

Dimensão	Elemento	Bairros		Média
		Pedreira	Marco	
	Sistema de circulação	Insatisfatório	Insatisfatório	Insatisfatório
	Sistema de drenagem	Insatisfatório	Insatisfatório	Insatisfatório
	Sistema de esgoto	Parcialmente Satisfatório	Satisfatório	Parcialmente Satisfatório
	Sistema de telecomunicações/telefonia	Satisfatório	Satisfatório	Satisfatório
	Sistema viário	Satisfatório	Parcialmente Satisfatório	Parcialmente Satisfatório

Quadro 9: Comparativo do desempenho da estrutura urbana nos bairros.

4.2.3.4.2 NÍVEIS SÓCIO-ECONÔMICOS X NÍVEIS DE SATISFAÇÃO

Esta fase visa relacionar os níveis sócio-econômicos, como estado civil, escolaridade, e renda salarial com os níveis de satisfação obtidos para o desempenho da estrutura urbana, compreendida pelo entorno dos imóveis nos bairros pesquisados.

Dimensão Abrigo

Referindo-se ao estado civil dos entrevistados, o estrato composto pelos viúvos apresenta o maior percentual de satisfação, enquanto, o estrato composto pelos casados apresenta o maior percentual de insatisfação. É importante ressaltar que, o estrato que apresenta o maior percentual de satisfação (viúvos) não considera os elementos da estrutura urbana, ligados à dimensão abrigo, como totalmente satisfatórios.

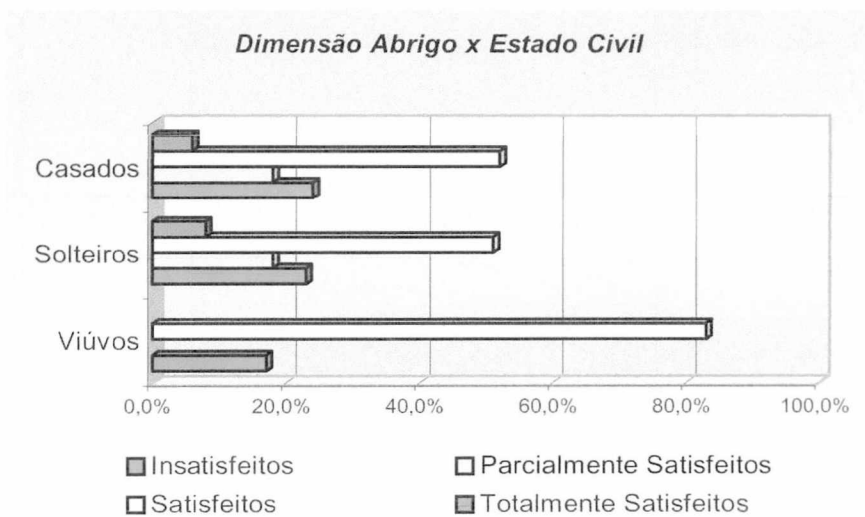


Gráfico 43: Dimensão Abrigo x Estado Civil

Em relação ao nível escolar, o estrato composto pelos entrevistados que possuem primeiro grau, apresenta o maior percentual de satisfação. Os estratos compostos por pessoas que possuem nível escolar médio e nível superior (segundo grau e terceiro grau) apresentam os maiores percentuais de insatisfação. O gráfico a seguir ilustra os percentuais de satisfação para cada estrato de nível escolar.

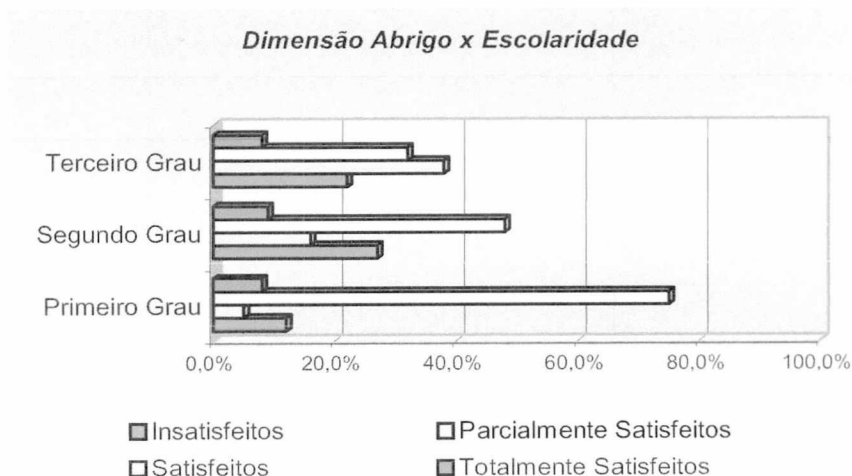


Gráfico 44: Dimensão Abrigo x Escolaridade

Em relação à renda salarial, o estrato que compreende a renda de 21 a 30 salários mínimos possui o maior percentual de satisfação. O estrato que compreende renda acima de 30 salários mínimos apresenta o maior percentual de insatisfação.

Os percentuais de satisfação e insatisfação, para o estrato representado por renda acima de 30 salários, possuem o mesmo valor. O gráfico a seguir apresenta os percentuais de satisfação para a dimensão abrigo x renda salarial.

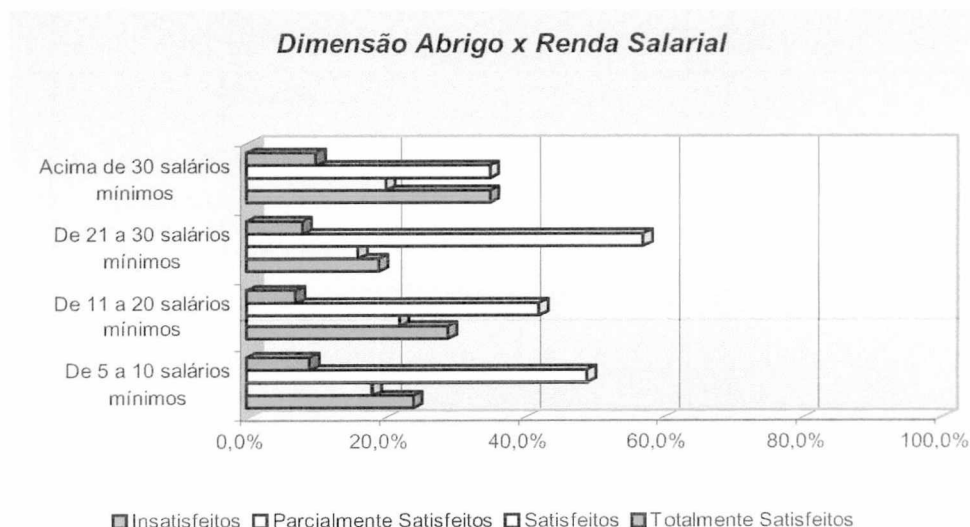


Gráfico 45: Dimensão Abrigo x Renda salarial.

A avaliação do desempenho da estrutura urbana, ligada à dimensão abrigo, apresenta a seguinte relação com o nível sócio-econômico dos entrevistados:

- ☺ Os viúvos são as pessoas mais satisfeitas com o desempenho da estrutura urbana, existente no entorno dos imóveis;
- ☺ Os entrevistados que possuem primeiro grau são os mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana, existente no entorno dos imóveis destes;

- ☺ Os entrevistados que estão satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana do local de moradia, estão na faixa salarial de 21 a 30 salários mínimos;
- ☹ Os casados são as pessoas mais insatisfeitas com o desempenho da estrutura urbana, existente no entorno dos imóveis;
- ☹ Os entrevistados que possuem nível médio de escolaridade entre o segundo e terceiro 3º grau, são os mais insatisfeitos, em relação ao desempenho da estrutura urbana;
- ☹ Os mais insatisfeitos com o desempenho da estrutura urbana são os entrevistados que se enquadram na faixa salarial acima de 30 salários mínimos;
- ☺ O único estrato que obteve a condição de parcialmente satisfeito, superando os percentuais de satisfeito e insatisfeito, em relação à dimensão abrigo, é representado pelas pessoas de nível superior.

Dimensão Acesso

No que diz respeito ao estado Civil, o estrato que apresenta o maior percentual de satisfação, em relação à dimensão de acesso, é representado pelo estrato dos viúvos, a exemplo da dimensão abrigo. O estrato que apresenta o maior percentual de insatisfação é representado pelos solteiros, como ilustra o gráfico 46.

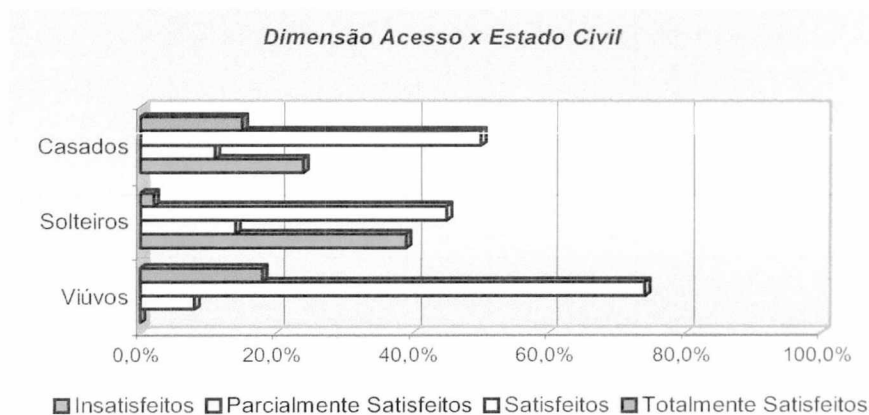


Gráfico 46: Dimensão Acesso x Estado civil.

Para a dimensão acesso e o nível escolar dos entrevistados, o estrato que apresenta o maior percentual de satisfação e representado pelas pessoas que possuem primeiro grau. Os estratos que apresentam os maiores percentuais de insatisfação são representados por pessoas que tem nível escolar médio e terceiro grau o gráfico a seguir representa os percentuais de satisfação dos entrevistados em relação à dimensão acesso da estrutura urbana.

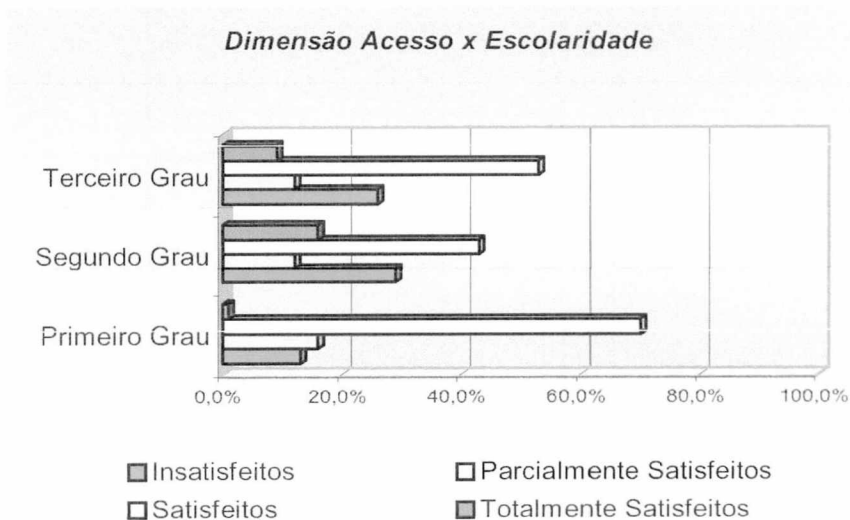


Gráfico 47: Dimensão Acesso x Escolaridade

Em relação à renda salarial, o estrato que apresenta o maior percentual de satisfação é compreendido por pessoas que apresentam renda 21 a 30 salários, similar situação da dimensão abrigo. O estrato que apresenta o maior percentual de insatisfação é representado pela faixa salarial entre 11 e 20 salários mínimos.

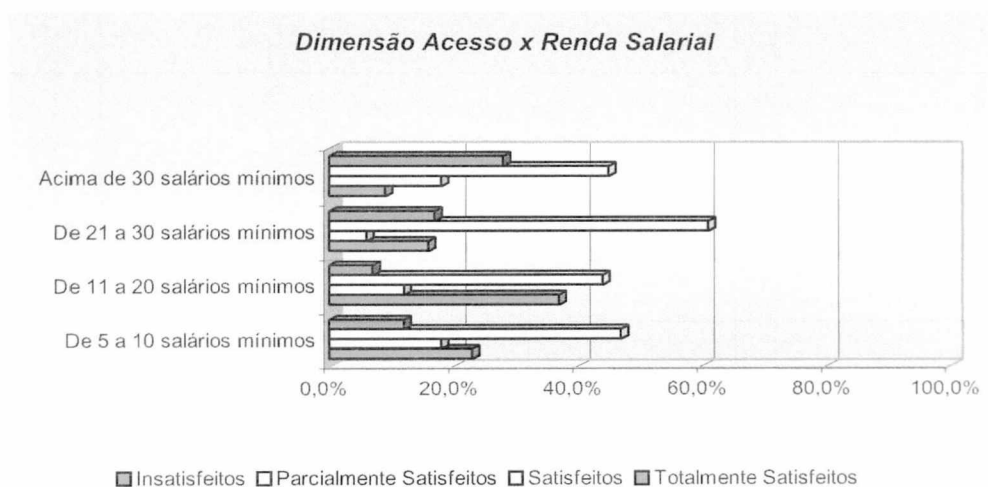


Gráfico 48: Dimensão Acesso x Renda salarial.

A avaliação do desempenho da estrutura urbana, ligada à dimensão acesso, apresenta a seguinte relação com o nível sócio-econômico dos entrevistados:

- ☺ Os viúvos são os mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana, no entorno dos imóveis pesquisados;
- ☺ Os entrevistados que possuem o primeiro grau, são os mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana;
- ☺ Os entrevistados que se enquadram na faixa salarial de 21 a 30 salários mínimos são os mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana;
- ☹ Os solteiros são os mais insatisfeitos com o desempenho da estrutura urbana em relação à dimensão acesso;

⊗ Os entrevistados que possuem nível escolar médio e superior (segundo e terceiro grau), são os mais insatisfeitos com o desempenho da estrutura urbana;

⊗ Os entrevistados que se enquadram na faixa salarial de 11 a 20 salários mínimos, são os mais insatisfeitos com o, desempenho da estrutura urbana.

Dimensão Ocupação

Em relação à dimensão ocupação e o estado civil dos entrevistados, o estrato que apresenta o maior percentual de satisfação é representado pelos viúvos. O estrato que apresenta maior percentual de insatisfação é representado pelos solteiros. Situação que é semelhante à análise feita para a dimensão e acesso. O gráfico a seguir apresenta os níveis de satisfação dimensão ocupação x estado civil.

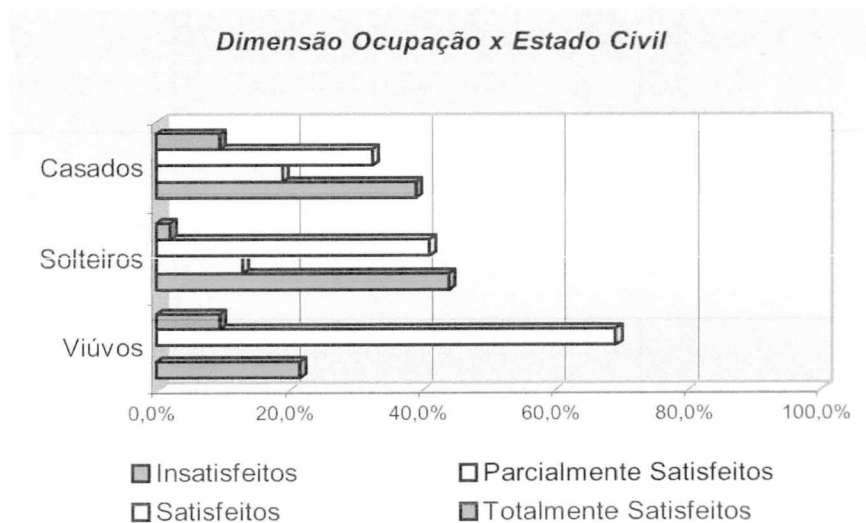


Gráfico 49: Dimensão Ocupação x Estado Civil.

Para o nível de escolaridade, o estrato que apresenta maior percentual de satisfação em relação à dimensão ocupação, é o estrato representado por pessoas que possuem segundo grau. O estrato que apresenta o maior percentual de insatisfação é o estrato representado por pessoas que possuem primeiro grau.

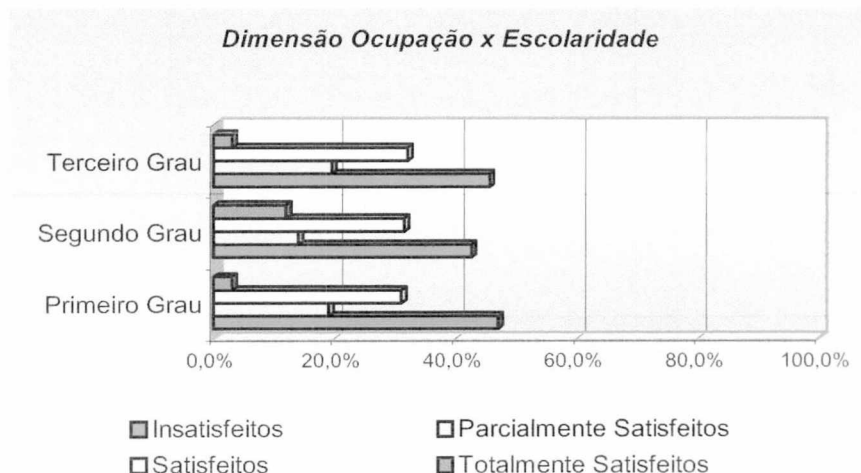


Gráfico 50: Dimensão ocupação x Escolaridade

É importante ressaltar, em todos os estratos (primeiro, segundo e terceiro grau), os percentuais de insatisfação são superiores aos percentuais de satisfação. O gráfico a seguir apresenta os percentuais de satisfação para o nível de escolaridade x dimensão ocupação.

No que diz respeito à renda salarial, o estrato que apresenta o maior percentual da satisfação, em relação à dimensão ocupação, é representado pelo estrato que compreende a renda de 21 a 30 salários mínimos. O estrato que apresenta o maior percentual de insatisfação é representado pela renda entre 11 a 20 salários mínimos.

Novamente, os percentuais de insatisfação, encontrados em todos os estratos, são superiores aos percentuais de satisfação em relação à dimensão ocupação da estrutura urbana. O gráfico a seguir apresenta os percentuais de satisfação dimensão ocupação x renda salarial.

Dimensão Ocupação x Renda Salarial

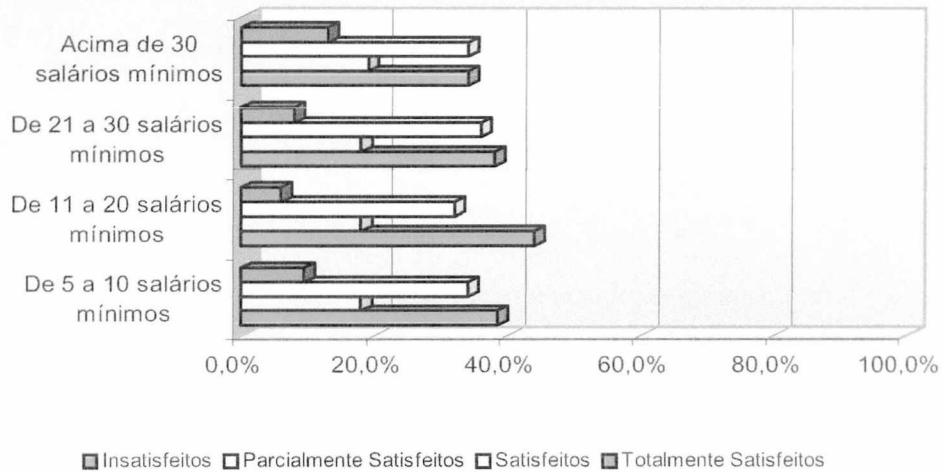


Gráfico 51: Dimensão Ocupação x Renda salarial

A avaliação do desempenho da estrutura urbana, ligada à dimensão ocupação, apresenta a seguinte relação com o nível sócio-econômico dos entrevistados:

- ☺ Novamente os viúvos são os mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana na dimensão ocupação;
- ☺ Os entrevistados que se enquadram na faixa salarial de 21 a 30 salários mínimos, são os mais satisfeitos com o desempenho da estrutura urbana;
- ☹ Os solteiros são os mais insatisfeitos com o desempenho da estrutura urbana;
- ☹ Independentemente do nível de escolaridade todos os entrevistados estão insatisfeitos com o desempenho da estrutura urbana, no entorno do imóvel;
- ☹ Os entrevistados que se enquadram na faixa salarial de 11 a 20 salários mínimos, são os mais insatisfeitos com o desempenho da estrutura urbana.

De maneira geral, a dimensão ocupação é a dimensão que apresentou os maiores percentuais de insatisfação de todos os estratos e entre as demais dimensões.

4.2.4.4 DADOS REFERENTES AOS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DOS LOCAIS DE RESIDÊNCIA

Esta fase visa relacionar os fatores positivos e negativos dos locais de moradia. Os dados são apresentados de forma sintetizada e foram coletados através de perguntas tipo abertas, os quais são apontados pelos entrevistados em relação aos bairros e edifícios pesquisados.

Nos bairros, os fatores considerados como positivos são:

- ⇒ Tranquilidade e o relacionamento com a vizinhança;
- ⇒ Acessibilidade aos serviços urbanos, de comércio e serviços;
- ⇒ Grande variedade de linhas de ônibus.

Os fatores considerados como negativos nos bairros são:

- ↵ Violência;
- ↵ Presença de áreas de baixadas, área de cota abaixo de 4m;
- ↵ Má conservação das ruas;
- ↵ Pouco espaço para a melhoria da estrutura urbana;
- ↵ Ineficiente iluminação e arborização das ruas;
- ↵ Ausência de policiamento nas ruas e de PM Box;
- ↵ Drenagem ineficiente das ruas;
- ↵ Ausência de boa pavimentação das ruas.

Os fatores considerados como positivos, nos prédios pesquisados, foram:

- ⇒ Boa localização;
- ⇒ Boa ventilação;
- ⇒ Vizinhança;
- ⇒ Acabamento;
- ⇒ Limpeza e higiene nas áreas do condomínio.

Os fatores considerados como negativos nos prédios pesquisados, foram:

- ⇒ Poucas vagas de garagem;
- ⇒ Redes de esgoto;
- ⇒ Acondicionamento do lixo e a coleta instável;
- ⇒ Áreas pequenas;
- ⇒ Ausência de áreas de lazer e recreação;
- ⇒ Problemas de infiltração;
- ⇒ Má manutenção de elevadores;
- ⇒ Má ventilação das escadas.

Dos 45 entrevistados, 48,89% tem a intenção de mudar-se dos atuais locais de residência e, 51,11% não tem a intenção de mudar. Desses 48,89%, que tem intenção de mudar, 31,82% mudariam para outro bairro e, 68,18% querem continuar residindo no mesmo bairro.

O principal elemento que os motiva a terem a intenção de mudar de local de moradia, é, sobretudo, a falta do espaço nos apartamentos, ou seja, os entrevistados procuram apartamentos com áreas maiores, ou então, casas.

Tanto a Construção Civil, Mercado Imobiliário e a Gestão Pública podem retroalimentar seus sistemas de informação, a respeito das necessidades dos clientes de tais organizações nas áreas pesquisadas. Para a Construção Civil é evidente a necessidade de que os imóveis possuam maiores áreas úteis, mais vagas de garagem, melhorias nos projetos hidráulicos e arquitetônicos dos prédios e no processo

construtivo. Uma vez que a oferta do mercado não atende, em sua maioria, as necessidades dos consumidores.

As empresas do mercado imobiliário podem usufruir informações como a boa localização dos prédios, boa acessibilidade aos serviços urbanos, ausência de poluição atmosférica e a grande variedade de linhas de ônibus para reforçar as estratégias de vendas de imóveis nas áreas pesquisadas.

Cabe a Gestão Pública promover melhorias, sobretudo, em relação aos serviços de segurança pública, urbanização das áreas de baixadas, melhorias no sistema viário e no sistema de circulação, e melhorias em relação às áreas verdes e espaços coletivos.

CAPITULO 5

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

5.1 CONCLUSÕES

De acordo com os objetivos propostos, e de acordo com a natureza exploratória da pesquisa, um instrumento utilizado para a coleta de dados mostrou-se adequado. A pesquisa exploratória obteve bom desempenho quanto à captação das informações necessárias para o conhecimento da análise feita pelo proprietário de imóveis residenciais (usuário), quanto ao atendimento ou não de suas necessidades em relação ao desempenho da estruturas urbanas, ligadas às dimensões abrigo, acesso e ocupação da habitação.

A utilização de perguntas tipo fechadas num instrumento, mostrou-se adequada, pois possibilitou a homogeneização do nível de informação dos entrevistados, conferindo maior confiabilidade às repostas.

Quanto às hipóteses de pesquisa, conclui-se que: a intensificação da ocupação do solo urbano pelo processo de verticalização, levando em conta o aumento de densidade, pode alterar os padrões de qualidade de vida da população não foi significativamente evidenciado. Para tanto, se faz necessário outras pesquisas desse cunho, para através dos vários momentos do processo de verticalização e aumento de densidade, fazer-se uma análise mais detalhada.

De acordo com os resultados da pesquisa, a questão ambiente está em fase embrionária, uma vez que, de certa maneira, as preocupações ambientais da

comunidade somente são visualizadas como sendo necessidades básicas, sem fazer relação que o ambiente é própria base do suprimento das necessidades humanas.

Os padrões de qualidades ambientais são fatores que geram desconforto para os usuários e condicionam o abandono das áreas atuais de moradia para outros locais. No entanto, o principal motivo apontado, como apresentado no capítulo anterior, áreas pequenas, está relacionado somente à dimensão abrigo. Os bairros pesquisados foram considerados, pelos entrevistados, como de boa acessibilidade aos serviços urbanos e tranquilos, mais o aumento da violência e a ineficiência do serviço de segurança pública, gera um desconforto e insegurança à população.

Mesmo para as pessoas que possuem considerável estabilidade financeira, os fatores ligados às necessidades básicas, possuem ainda, grande importância, estando misturadas com questões ambientais, como ventilação natural, incidências de luz solar, arborização de ruas e outros. Esta situação é evidenciada pela hierarquia feita pelos entrevistados, quanto aos elementos da estrutura urbana muito importantes e importantes para a qualidade do ambiente.

No geral, apesar do conhecimento, ainda em fase embrionária, dos riscos que a degradação ambiental provoca na qualidade de vida, observa-se que os moradores aceitam a convivência com estes agravos. Os próprios cidadãos tornam-se poluidores potenciais quando suas demandas urbanas básicas encontram-se desatendidas. Então, esses assumem freqüentemente uma atitude passiva em face da existência do problema. A temática do direito de propriedade, subjetivamente, entra no cenário para reforçar tal discussão.

As altas densidades provocadas pela verticalização geram sub-solos (sub-ambientes), que por sua vez, demandam necessidades específicas as quais a Construção Civil e o Mercado Imobiliário têm identificado como fonte de atividade produtiva, oferecendo alternativas para a melhoria da qualidade de vida de seus clientes, já que o Poder Público, com seu modelo de gestão, tornou-se ineficiente em tal processo.

5.2 RECOMENDAÇÕES

Algumas recomendações devem ser feitas no intuito de melhorar ou mesmo adequar alguns aspectos da pesquisa:

- ↳ Maior refinamento da metodologia, para indicar quais áreas seriam mais valiosas em fornecer informações adicionais úteis ao manejo;
- ↳ Estender a pesquisa a toda população da área a ser pesquisada;
- ↳ Pesquisar as condições sociais básicas para a melhoria da relação sociedade/ambiente;
- ↳ Incluir parâmetros quantitativos de qualidade ambiental para análise;
- ↳ Realizar tratamentos estatísticos mais específicos para análise dos dados;
- ↳ Relacionar as variáveis ambientais com o valor dos imóveis;
- ↳ Estender a pesquisa para outras áreas de Belém;

ANEXOS

ANEXOS

ANEXO A – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO DA QUALIDADE DO AMBIENTE URBANO

Item	Dimensão	Elementos
1	Ocupação	Abastecimento de água
2	Ocupação	Fornecimento de energia elétrica
3	Acesso	Academias
4	Ocupação	Adequação das calçadas/passeio público
5	Acesso	Agências bancárias
6	Abrigo	Altura e disposição dos prédios
7	Ocupação	Arborização das ruas
8	Acesso	Bancas de revistas jornais
9	Ocupação	Coleta de lixo e limpeza urbana
10	Acesso	Condições de tráfego
11	Ocupação	Condições para emprego e trabalho
12	Ocupação	Conservação das ruas
13	Ocupação	Conservação das calçadas
14	Acesso	Consultórios médicos/odontológicos
15	Ocupação	Delegacias/postos policiais
16	Ocupação	Drenagem das ruas
17	Acesso	Escolas
18	Acesso	Farmácias
19	Acesso	Feiras-livres
20	Acesso	Hospitais/clínicas médicas
21	Ocupação	Iluminação das ruas
22	Abrigo	Incidência de luz
23	Acesso	Mercados e comércios
24	Abrigo	Nível de ruído externo
25	Acesso	Padarias
26	Ocupação	Periodicidade da coleta de lixo e limpeza urbana
27	Ocupação	PM Box
28	Ocupação	Policciamento nas ruas
29	Acesso	Postos de saúde pública
30	Acesso	Praças
31	Acesso	Quantidade de linhas de ônibus
32	Ocupação	Rede de esgoto sanitário
33	Abrigo	Relacionamento com a vizinhança
34	Acesso	Restaurantes/bares
35	Acesso	Salão de beleza/barbearias
36	Ocupação	Serviços de telecomunicações

Item	Dimensão	Elementos
37	Ocupação	Serviço de telefonia
38	Ocupação	Sinalização das ruas
39	Acesso	Supermercados
40	Ocupação	Telefones públicos
41	Abrigo	Temperatura ambiente
42	Ocupação	Transporte coletivo
43	Abrigo	Ventilação natural

ANEXO B – QUESTIONÁRIO DE PESQUISA

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA DE PRODUÇÃO

ANÁLISE QUALITATIVA DA ESTRUTURA URBANA

Com a finalidade de fornecer informações sobre a qualidade do ambiente construído, analise a qualidade dos elementos da estrutura urbana que constituem o entorno do seu imóvel, através dos seguintes atributos:

Satisfaz totalmente ⇨ ST Satisfaz ⇨ S Satisfaz parcialmente ⇨ SP Não satisfaz ⇨ NS
Muito Importante ⇨ 1 Importante ⇨ 2 Pouco importante ⇨ 3 Sem importância ⇨ 4

Item	Elementos relacionados a Estrutura Urbana	ST				S				SP				NS				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Abastecimento de água																	
2	Fornecimento de energia elétrica																	
3	Academias																	
4	Adequação das calçadas/passeio público																	
5	Agências bancárias																	
6	Altura e disposição dos prédios																	
7	Arborização das ruas																	
8	Bancas de revistas jornais																	
9	Coleta de lixo e limpeza urbana																	
10	Condições de tráfego																	
11	Condições para emprego e trabalho																	
12	Conservação das ruas																	
13	Conservação das calçadas																	

Item	Elementos relacionados a Estrutura Urbana	ST				S				SP				NS			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
14	Consultórios médicos/odontológicos																
15	Delegacias/postos policiais																
16	Drenagem das ruas																
17	Escolas																
18	Farmácias																
19	Feiras-livres																
20	Hospitais/clínicas médicas																
21	Iluminação das ruas																
22	Incidência de luz																
23	Mercados e comércios																
24	Nível de ruído externo																
25	Padarias																
26	Periodicidade da coleta de lixo e limpeza urbana																
27	PM Box																
28	Policimento nas ruas																
29	Postos de saúde pública																
30	Praças																
31	Quantidade de linhas de ônibus																
32	Rede de esgoto sanitário																
33	Relacionamento com a vizinhança																
34	Restaurantes/bares																
35	Salão de beleza/barbearias																
36	Serviços de telecomunicações																
37	Serviço de telefonia																
38	Sinalização das ruas																
39	Supermercados																
40	Telefones públicos																
41	Temperatura ambiente																
42	Transporte coletivo																
43	Ventilação natural																

1- Cite os pontos positivos deste bairro

2- Cite os pontos negativos que possam existir, neste bairro

3- Cite os pontos positivos deste edifício

4- Cite os pontos negativos que possam existir, neste edifício

5- Você gostaria de mudar de local de moradia? Qual o motivo?

ANEXO C – QUESTIONÁRIO SÓCIO-ECONÔMICO

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA DE PRODUÇÃO

QUESTIONÁRIO SÓCIO-ECONÔMICO

Respondido por: Homem Mulher

Bairro: _____

Prédio: _____

Idade: _____

Número de filhos: _____

Escolaridade: _____

Renda salarial: _____

BIBLIOGRAFIA

- ABELÉM, Auriléa Gomes. **Urbanização e Remoção: Por que e pra quem?** Belém: Centro de Filosofia e Ciências Humanas/ NAEA/UFGPA, 1988.
- ANSI/ASCQ A3 – 1987. **Quality Systems Terminology**, WI: ASQC, 1987.
- ANUÁRIO ESTATÍSTICO DO MUNICÍPIO DE BELÉM. Belém: Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão, v. 3, 1996.
- ANSOFF, H Igor & MCDONNELL, Edward J. **Implanting Strategic Management**. Londres: Prentice-Hall International, 1984.
- ANSOFF, H Igor. *Administração Estratégica*. São Paulo: Atlas, 1983.
- _____. *Estratégia Empresarial*. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1977.
- _____. **Business Strategy: Selected Readings**. Londres: Penguin Education, 1973.
- _____. The Emerging Paradigm of Strategic Behavior. **Strategic Management Journal**, v. 8, 1987.
- ANUÁRIO ESTATÍSTICO DO MUNICÍPIO DE BELÉM. Belém: **Secretaria Municipal de Coordenação Geral de Planejamento e Gestão**, v. 3, 1996.
- ASSOCIAÇÃO DE DIRIGENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE BELÉM/PARÁ. **Pesquisa Imobiliária da Grande Belém**. Belém, 1997.
- _____. **Proposta Reivindicatória do Projeto de Lei de Controle Urbanístico de Belém**. Belém, 1996.
- ATLAS DO MEIO AMBIENTE DO BRASIL. Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária. 2 ed., ver. aum. Brasília: Embrapa – SPI: terra Viva, 1996.
- BAPTISTA FILHO, Olavo. **O Homem e a Ecologia: Atualidades sobre problemas brasileiros**. São Paulo: Pioneira, 1997.

BARBIERI, José Carlos. **Desenvolvimento e Meio Ambiente: as estratégias de mudanças da agenda 21**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1997.

BASIL, Douglas & COOK, Curtis. **O Empresário Diante das Transformações Econômicas, Sociais e Tecnológicas**. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1978

BASSALO, Célia Coelho. Patrimônio Histórico e Memória de Belém do Pará. **Ver-o-Pará**. Belém. v. 2, n 2, maio, 1993

BELÉM. Lei nº 7.603, de 13 de janeiro de 1993. Dispõe sobre o Plano Diretor Urbano do Município de Belém e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Belém**, Belém - Pará, ano XIX, nº 7.641, 16 nov. 1993.

_____. Prefeitura Municipal de Belém. Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento e Gestão - SEGEP. Departamento Municipal de Estatística - DME. **Dados Sócio-Econômicos: Município de Belém**. Belém-Pará, 1997.

_____. Prefeitura Municipal - COGEP. **Plano Diretor de Belém. 1992. Diagnóstico**. Belém, vol.1. Vol.2. 1992.

_____. Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM. Centro de Estudos e Pesquisas Urbanas - CPU. Núcleo de Meio Ambiente Urbano. **Consulta Nacional Sobre Gestão do Saneamento e do Meio Ambiente Urbano: Relatório Síntese das Consultas Locais**. Paulo Pereira de Gusmão - setembro de 1994.

_____. Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM. Centro de Estudos e Pesquisas Urbanas - CPU. Núcleo de Meio Ambiente Urbano. **Consulta Local da Região Metropolitana de Belém: Relatório Sobre a Gestão do Saneamento e do Meio Ambiente Urbano**. Belém, agosto de 1994.

_____. Prefeitura Municipal de Belém. Secretaria Municipal de Coordenação Geral do Planejamento de Gestão. **Estudo Preliminar para municipalização do Turismo nas regiões da ilhas - P.D.I**. Belém Pará, 1994.

_____. **Lei Orgânica do Município de Belém**. 3ª ed. Belém, PA: CEJUP, 1995.

_____. Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém - CODEM. Secretaria de Estado de Planejamento e Coordenação Geral - SEPLAN. **Planos Diretores para Áreas Urbanas da Região**

Metropolitana de Belém – Icoaraci, Caratateua, Mosqueiro, Ananindeua/ Marituba e Área de Expansão. Belém: Geotécnica AS 2v. julho, 1980.

BELLIA, Victor. **Introdução à Economia do Meio Ambiente.** Brasília: IBAMA (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis), 1996.

BENAKOUCHE, Rabah & CRUZ, René Santa. **Avaliação Monetária do Meio Ambiente.** São Paulo: Makron Books, 1994.

BÓGUS, Lúcia Maria M., WANDERLEY, Luis Eduardo (org). **A luta pela cidade em São Paulo.** São Paulo: Cortez, 1992.

BRANCO, Samuel Murgel. **O Meio Ambiente em Debate.** São Paulo: Moderna, 1998.

BRITO, Marli Jorge. **Legislação Municipal.** Belém: Biblioteca da SEGEP, 1996.

_____. **Organogramas.** Belém: Biblioteca da SEGEP, 1997.

CAIRNCROSS, Frances. **Meio Ambiente: custos e benefícios,** São Paulo: Nobel, 1992

CAMPANA, Isaura R. F. P., FILHO, Cândido M. C. As Relações entre a Legislação de Uso e Ocupação do solo e o Espaço Urbano local: Subsídios para o planejamento de bairros. São Paulo: **Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP – BT/PCC/53,** 1991.

CANTUÁRIA, Cícero. **Administração Municipal: como organizar e administrar uma prefeitura.** Belém, PA: Cejup, 1995.

CAPELOSSI FILHO, SAVIO et SEYNAEVE, Raymond J. M. **Guia Histórico e Turístico da Cidade de Belém.** Belém: CEJUP, 1992.

CARNEIRO, José Mário B. et alli. Meio Ambiente, Empresário e Governo: Conflitos ou Parceria?, São Paulo, **Revista de Empresas,** v. 33 mai/jun. p. 68-75, 1993.

CASTELLS, Manuel. **A questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO FILHO, João et alii. **Outeiro: uma questão de vida.** Belém: Cejup, 1989.

_____. **O Liberal.** Belém, 18 mar. 1991.

CERVO, Amado Luiz. **Metodologia científica: para uso dos estudantes universitários.** 3ª ed. São Paulo: McGraw-Hill do Brasil, 1983.

- COMISSÃO MUNDIAL SOBRE O MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. **Nosso Futuro Comum**. 2 ed. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getúlio Vargas, 1991.
- COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO E MEIO AMBIENTE DA AMÉRICA LATINA. **Nossa Própria Agenda**. Banco Interamericano de Desenvolvimento, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.
- CONSTANZA, Robert. **Ecological Economics: The Science and Management of Sustainability**. New York: Columbia University, 1991.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- _____. **A Rede Urbana**. 5ª ed. São Paulo: Ática, 1995.
- _____. **O Espaço Urbano**. 3ª ed. São Paulo: Ática, 1995.
- _____. **Região e Organização Espacial**. 5ª ed. São Paulo: Ática, 1995.
- CORSON, WALTER H. **Manual Global de Ecologia: O que você pode fazer a respeito da crise do meio-ambiente**. São Paulo: AUGUSTUS, 1993.
- CUNHA, Miguel Pina E. Organizações, Recursos e a Luta pela Sobrevivência: Análise aos níveis organizacionais e ecológicos, São Paulo, **Revista de Administração de Empresas**, v. 33, set/out, p. 34-47, 1993.
- DA ROCHA LIMA, João Jr. O binômio Qualidade-Preço na Construção civil. In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído – ENTAC. **Anais ...** São Paulo, vol.02, nov/1993.
- DE CARVALHO, Frederico, LEITE, Valdecy Faria. A ordem dos atributos afeta a avaliação de Qualidade? Uma investigação empírica a partir da versão mais recente do modelo SERVQUAL. **Revista de Administração Contemporânea**. Vol. 01, nº 01, p.35-53, jan/abr. 1997.
- DE CASTRO, Alfredo P., MARIA, Valéria J. **Motivação: Como desenvolver e utilizar esta energia**. Rio de Janeiro: Campus, 1998.
- DE OLIVEIRA, Roberto. Habitação ou Construção?: Quem dinamiza a Economia, como uma resposta da Universidade. In: Congresso Técnico-Científico de Engenharia Civil. **Anais ...** Florianópolis, 1996.

- DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano NO Processo de Planejamento**. São Paulo: Pini, 1990. VIEIRA, Paulo Freire e MAIMON, Dalia (Organizadores). **As Ciências Sociais e a Questão Ambiental: rumo à interdisciplinaridade**. Belém, PA: APED e UFPA, 1993.
- DEMING, W, E. **Quality, Productivity and Competitive Position**. MIT Center for Advance Engineering Study, 1982.
- DEMO, Pedro. **Pesquisa: Princípio científico e educativo**. 3ª ed. São Paulo: Ed. Cortez. 1990.
- DHAR, Ravi. Consumer Preferences for a No-Choice Option. **Journal of Consumer Research**. Vol. 24, nº 02, p. 215-231, september 1997.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. **Parcerias na Administração Pública: concessão, permissão, franquia, terceirização e outras formas**. 2ª ed. São Paulo: Atlas, 1997.
- DONAIRE, Denis. **Gestão Ambiental na Empresa**, São Paulo: Atlas, 1995.
- FERRAZ, José de Figueiredo. Crescimento Populacional, Urbanização e Desenvolvimento. **Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. Departamento de Engenharia de Construção Civil**. São Paulo, 1991.
- _____. Crescimento populacional, urbanização e desenvolvimento. São Paulo: **Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP – BT/PCC/45**, 1991.
- FREITAS, Ana Augusta F. **Modelagem Comportamental dos Decisores através de Técnica de Preferência Declarada: Uma aplicação no Setor Imobiliário de Florianópolis**. Florianópolis, 1995. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção), Universidade Federal de Santa Catarina.
- FRITSCH, Rosângela. Planejamento Estratégico: instrumental para a intervenção do Serviço Social. **Revista de Serviço Social & Sociedade**. São Paulo, n. 52, p. 127-145, dez. 1996.
- GARCIA NETO, Luiz da Rosa; ORTH, Dora M. O “Diagnóstico do Ambiente urbano: Norte da ilha de Santa Catarina”. In: 2º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico – COBRAC (1996: Florianópolis). **Anais ...** Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, out/1996.

GEMAQUE, Francilene;

GILBERT, Michael J. **ISSO 14000/BS7750: Sistema de Gerenciamento Ambiental.**

São Paulo: IMAM, 1995. JOHNSON, Bruce Baner et alii. **Serviços Públicos no Brasil: mudanças e perspectivas.** São Paulo: Edgard Blücher, 1996.

HAMPTON, David R. **Contemporary Management**, Ney York: McGaw-Hill Book, 1977.

HOLMES, Malcom & SHAND, David. Management Reform: Some Practitioner Perspectives on the Past ten Years. **Governance**, v. 18, n.4. 1995.

KINLAW, Dennis C. **Empresa Competitiva e Ecológica: desempenho sustentável na era ambiental.** São Paulo: Makron Books, 1997.

LEITE, Uzias Pereira de Oliveira. **Ilha de Cotijuba: De Colônia Reformatória à Polo turístico de Belém.** UFPA. Centro de Filosofia e Ciências Humanas. Curso de Geografia. Belém- Pará, 1996.

LEVY, R. Alberto. **Estratégia em Ação: administração estratégica, estratégia competitiva, análise de portfólio, posicionamento de produto.** São Paulo: Atlas, 1986.

LOCH, Carlos. **Monitoramento global integrado de propriedades rurais a nível municipal utilizando técnicas de sensoriamento remoto.** Florianópolis: Ed. UFSC, 1990

_____. **Noções básicas para interpretação de imagens aéreas, bem como algumas de suas aplicações nos campos profissionais.** 3ª Ed. Revisada e ampliada. Florianópolis: Ed. UFSC, 1993.

LOCH, Ruth Emília Nogueira. **Influência da exploração carbonífera nas atividades agrícolas e no desenvolvimento global de Criciúma-SC.** Florianópolis, 1991. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Curso de Pós Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina.

LOPES, Ignez Vidigal et alii. **Gestão Ambiental no Brasil: experiência e sucesso.** Rio de Janeiro: Fundação Getulio Vargas, 1996.

MARTINE, George. **População, Meio Ambiente e Desenvolvimento: verdades e contradições.** 2 ed. Campinas, SP: UNICAMP, 1996.

- MEDEIROS, Ana Maria de Souza. **Aspectos Geográficos da Ilha de Caratateua: Belém – Pará.** Belém: CODEM, 1990.
- MEIRA FILHO, Augusto. **Mosqueiro: ilhas e vilas.** Belém, 1978
- MEGGINSON, Leon C. et alii. **Administração: conceitos e aplicações.** São Paulo: Harbra, 1986.
- MENEZES, Claudino Luiz. **Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente: A Experiência de Curitiba.** Campinas, SP: Papirus, 1996.
- MERICO, Luiz Fernando Krieger. **Introdução à Economia Ecológica.** Blumenau, SC: Editora da FURB, 1996.
- MILES, Raymond E. & SNOW, Charles C. **Organizational Strategy and Process.** Nova Iorque: McGraw-Hill Book Co., 1978.
- MINAYO, Maria Cecília de Souza.; DESLANDES, Suely Ferreira; NETO, Otávio Cruz et al. **Pesquisa Social: teoria, método e criatividade.** Petrópolis: Vozes, 1979.
- _____ (org) **Pesquisa Social: teoria, método e criatividade.** Petrópolis, RJ: Vozes, 1994.
- MINTZBERG, Henry. **The Fall and Rise os Strategic Planning.** Harvard Bussines Review, Jan/Fev/1994.
- _____ **Patterns in Estrategic Formation.** Management Science, V.24, n.9, 1978.
- NEWMAN, William H. Shaping the Master Strategy of Your Firm. In: MAGNUSEN, Karl O. **Organizational Design, Development and Behavior: A Situational View.** Glenview: Scott, Foresman and Company, 1977. P.93.
- ODUM, Eugene. **Ecologia.** Rio de Janeiro: Guanabara, 1988.
- OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças de. **Estratégia Empresarial: Uma abordagem empreendedora.** 2ª Ed. São Paulo: Atlas, 1991.
- OSBORNE, David & GAEBLER, Ted. **Reinventando o governo. Como o Espírito Empreendedor esta Transformando o Setor Público.** Brasília: MH Comunicação, 1994.
- OTTMAN, Jacquelyn. **Marketing Verde,** São Paulo: Makron Books, 1994.

- PAGNOCELLI, Dernizo & VASCONCELOS FILHO, Paulo. **Sucesso Empresarial Planejado**. Rio de Janeiro: Quality Mark, 1992.
- PARÁ. Lei nº 5.887, de 9 de maio de 1995. Lei Ambiental do Estado do Pará. Dispõe sobre a política estadual do meio ambiente e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Pará**, Belém, 11 maio. 1995.
- PARÁ. Secretaria de Estado de Planejamento e Coordenação Geral. Diretoria de Assuntos Municipais e Metropolitanos. Coordenadoria de Ação Metropolitana. **Plano de Estruturação Metropolitana de Belém: Reavaliação**. Belém, 1992.
- PORTER, M. E. *How Competitive Forces Shape Strategic*. **Harvard business Review**, v. 57, n. 2, 1979.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE BELÉM. **Manuseio de Destinação Final de Resíduos Sólidos do Município de Belém**. Belém/PA abril de 1995.
- PAULI, Gunter. **Emissão Zero: a busca de novos paradigmas: o que os negócios podem oferecer à sociedade**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 1996.
- RAMOS, Alberto Guerreiro. **A Redução Sociológica**. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1965.
- RATTNER, Henrique. Tecnologia e Desenvolvimento Sustentável: uma avaliação crítica, São Paulo, **Revista de Administração**, v. 26, n.1, jan/mar, p. 5-11, 1991.
- REIS, Maurício J. L. **ISSO 14000: Gerenciamento Ambiental: um novo desafio para a sua competitividade**. Rio de Janeiro: Qualitymark, 1995.
- ROTHERY, Brian. **ISSO 9000**. São Paulo: Makron Books, 1993.
- SACHS, Ignacy. *Estratégias de Transição para o Século XXI: Desenvolvimento e Meio Ambiente*.- Stúdio Nobel: Fundap, 1993.
- SACHS, Randi Toler. **Como Avaliar o Desempenho e a Produtividade**. Rio de Janeiro: Campus, 1995.
- SANTOS, Stael Starling Moreira dos, SILVA, Ciléa Souza da & CÂMARA, Nelly Lamarão. Saneamento Básico e Problemas Ambientais na Região Metropolitana de Belém. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 54 (1,p.25 a 73, jan/mar, 1992).

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO GERAL DO PLANEJAMENTO E GESTÃO. **Estrutura Organizacional do Poder Executivo Municipal 1997**. Belém.

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO GERAL DO PLANEJAMENTO E GESTÃO - SEGEP. **Mosqueiro. Guia de Serviços e Turismo**. 1994.

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO GERAL DO PLANEJAMENTO E GESTÃO - SEGEP. **Prefeitura Municipal de Belém: Organogramas**. Belém Pará, 1997.

SERRANO, Célia M. Toledo & BRUHNS, Heloisa T. **Viagend à Natureza: turismo, cultura e ambiente**.

SIEBERT, Claudia. Planejamento Regional em Santa Catarina. **Revista de administração de Municipal**, Rio de Janeiro, v.42, n. 214, p. 47-55, jan./mar. 1995.

SILVA, Edmilson Bechara e. **Lixo Urbano – O que fazer com ele? Uma contribuição ao estudo do problema na Região Metropolitana de Belém**. Brasília, 1993. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Pós-Graduação em Planejamento Urbano, Universidade de Brasília.

TEIXEIRA, Hélio Janny & Santana, Solange Maria (Org.). **Remodelando a Gestão Pública**. São Paulo: Edgard Blücher, 1995.

TEIXEIRA, Ivandi Silva . **Um Modelo de Evidências sobre Riscos Ambientais para a Gestão Pública em Belém do Pará Fundamentado na Auditoria Interna e Ambiental**. Florianópolis, 1998. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Pós-Graduação em Engenharia de Produção. Universidade Federal de Santa Catarina.

Estratégia Empresarial Sob a Ótica da Gestão para a Qualidade Ambiental. In: XVI ENEGEP (1996:Piracicaba) **Anais...** Piracicaba, SP: Universidade Metodista de Piracicaba.,1996.

TEIXEIRA, Ivandi Silva et TEIXEIRA, Regina Cleide A Estratégia Empresarial e seus Reflexos sobre o sistema de Gestão Ambiental. In: ENEGEP (1997 : Gramado)

Anais... Gramado/RS :Universidade federal do Rio Grande do Sul, 06-09/Out/1997.

TEIXEIRA, Regina Cleide et TEIXEIRA, Ivandi Silva A Estratégia Empresarial e seus Reflexos sobre o Sistema de Gestão Ambiental. **In: 19º Congresso Brasileiro de Engenharia Sanitária e Ambiental** – Foz de Iguaçu/PR, 14-19/set/1997.

_____. Os Impactos do Planejamento Estratégico sobre os Atuais Sistemas de Gestão Empresarial. In: XVI ENEGEP. (1996:Piracicaba) **Anais...** Piracicaba, SP: Universidade Metodista de Piracicaba.,1996.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. **Produção do Espaço e Uso do Solo Urbano em Belém**. Belém: NAEA/UFPA, 1997.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à Pesquisa em Ciências Sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 1987.

VALLE, Cyro Eyer do. **Qualidade Ambiental: como ser competitivo protegendo o meio ambiente (como se preparar para as normas ISO 14000)**, São Paulo: Pioneira, 1995.

VIEIRA, Paulo Freire e MAIMON, Dalia (Organizadores). **As Ciências Sociais e a Questão Ambiental: rumo à interdisciplinaridade**. Belém, PA: APED e UFPA, 1993

VIEIRA, Sônia; HOFFMANN, Rodolfo. **Elementos de Estatística**. São Paulo: Atlas, 1990.

VITOVSKI, Francisco de Assis. **Meio Ambiente e Segurança Pública**. Florianópolis, SC: IOESC,1992.

ZACCARELLI, S. B. et alii. **Ecologia de empresas: um estudo do ambiente empresarial**. São Paulo: Atlas, 1980.