

**CRISTIANE MARQUES MOREIRA**

**PARQUE RESIDENCIAL MADRI:  
A CONSTRUÇÃO DE UMA COMUNIDADE HUMANIZADA.**

DEFINIDO EM  
PPOLIS: 13/9/02

  
Prof.<sup>ª</sup> Krystyna Matys Costa  
Chefe do Depto. de Serviço Social  
CSE/UFSC

**FLORIANÓPOLIS - SC**

**2002**

**CRISTIANE MARQUES MOREIRA**

**PARQUE RESIDENCIAL MADRI:  
A CONSTRUÇÃO DE UMA COMUNIDADE HUMANIZADA.**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina para a obtenção do Grau de Bacharel em Serviço Social, sob a orientação da Prof<sup>a</sup>. Simone Matos Machado.

**FLORIANÓPOLIS – SC**

**2002**

**CRISTIANE MARQUES MOREIRA**

**PARQUE RESIDENCIAL MADRI:  
A CONSTRUÇÃO DE UMA COMUNIDADE HUMANIZADA.**

**Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Departamento de Serviço Social da Universidade Federal de Santa Catarina para obtenção do Grau de Bacharel em Serviço Social, sob a orientação da Prof. Simone Matos Machado.**

**Banca Examinadora**

  
**Simone Matos Machado**  
**Coordenadora da Banca**

**Rita de Cássia Faversani Furtado**  
**Assistente Social da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda**

**Carlos Magno Nunes**  
**Membro do Núcleo de Estudos em Serviço Social e Organização Popular-**  
**NESSOP**

**Dedico este trabalho para duas  
pessoas que estão sempre  
presentes em todos os  
momentos da minha vida: meus  
pais.**



## AGRADECIMENTOS

Este trabalho representa a conquista de mais uma etapa da minha vida. Muito empenho, muitas privações e muitas alegrias marcaram esta caminhada, com a certeza, de não estar só. Por isso agradeço:

A Deus, por ter me dado forças para realizar mais esta conquista e por não ter me abandonado durante a caminhada.

Aos meus pais, que me deram a vida e me ensinaram a vive-la com dignidade, que abdicaram dos seus sonhos para que pudesse realizar os meus e não mediram esforços para me ajudarem na minha formação profissional. Amo vocês!

Ao meu namorado, Erick, por ter aparecido no momento certo na minha vida, e sempre poder contar com seu carinho e compreensão, mesmo estando longe. Obrigada Amorção!

A minha irmã, por contínuas noites incomodei seu sono, e nem sequer alguma vez, reclamou. Valeu Ká!

A minha família amada, que incansavelmente, vem incentivando minha caminhada.

Ao meu afilhado Matheus, que em certas horas, não pude dar a atenção que merecia. A Dinda te ama!!!

À orientadora Simone, por acreditar em mim, pelo seu carinho, apoio, amizade, incentivo e conhecimento transmitido. Obrigada

A meus colegas de trabalho por terem tido paciência em agüentar sempre a mesmice de assunto, e nunca se negaram a escutar. Especialmente as meninas da minha sala, que sempre se puseram a me ajudar. Valeu Distribuição! Valeu Nalú e Lídia!

Ao pessoal da JBF Empreendimentos Imobiliários, que mesmo eu não estando mais na empresa sempre estavam dispostos a colaborar para o que precisasse.

Aos amigos, pelo carinho, compreensão e apoio que me dispensaram. Sou grata por tudo.

E a todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a realização deste trabalho.

*"Temos que fazer algumas escolhas: ou um mercado global impulsionado pelo cálculo de lucros a curto prazo ou um mercado que possui uma face humana; um mundo que condena um quarto da raça humana à fome e à esqualidez ou um mundo que oferece a todos pelo menos uma chance de prosperidade, em um meio ambiente saudável; uma competição livre egoísta na qual ignoramos o destino dos perdedores ou um futuro no qual os fortes e bem sucedidos aceitam suas responsabilidades, demonstrando uma visão global e liderança."*

Kofi Annan

## SUMÁRIO

<b>LISTA DE FOTO</b> .....	09
<b>LISTA DE GRÁFICOS</b> .....	10
<b>LISTA DE TABELAS</b> .....	11
<b>RESUMO</b> .....	12
<b>ABSTRACT</b> .....	13
<b>INTRODUÇÃO</b> .....	14
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>1 POLÍTICA HABITACIONAL</b> .....	16
1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	16
1.2 POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL.....	17
<b>CAPÍTULO II</b>	
<b>2 JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS</b> .....	40
2.1 HISTÓRICO DA ORGANIZAÇÃO.....	40
2.2 PERFIL DOS CLIENTES.....	43
2.3 PARQUE RESIDENCIAL MADRI.....	50
<b>CAPÍTULO III</b>	
<b>3 O SERVIÇO SOCIAL E O SETOR DE RECURSOS HUMANOS</b> .....	56
3.1 PROGRAMA BOLSA DE EMPREGO.....	59
3.1.1 Contextualização.....	59
3.1.2 Objetivos do Programa Bolsa de Emprego.....	65
3.1.2.1 Geral.....	65
3.1.2.2 Específicos.....	65
3.1.3 Execução do Programa.....	66

## **CAPÍTULO IV**

<b>4 EMPREGO E MORADIA: A TENTATIVA DE OPORTUNIZAR IGUALDADE A TODOS.....</b>	<b>69</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>76</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>82</b>

## LISTA DE FOTOS

FOTO 1 – VILA COM UMA FÁBRICA AO FUNDO.....	25
FOTO 2 – CORTIÇO – CORREDOR.....	26

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1 - PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO AO SEXO.....	44
GRÁFICO 2 - PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO AO ESTADO CIVIL .....	45
GRÁFICO 3 - PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A ESCOLARIDADE.....	46
GRÁFICO 4 - PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A IDADE.....	47
GRÁFICO 5 - PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A RENDA.....	48
GRÁFICO 6 - PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A PROFISSÃO.....	49

## LISTA DE TABELAS

TABELA 01 - PROGRAMAS DA SEDU/PR COM SEUS OBJETIVOS E PÚBLICO ALVO.....	34
TABELA 02 - PROGRAMAS OBJETOS DE ATUAÇÃO DA COHAB/SC.....	37
TABELA 03- POPULAÇÃO RESIDENTE, POR SEXO E SITUAÇÃO DO DOMÍLIO, POPULAÇÃO RESIDENTE DE 10 ANOS OU MAIS DE IDADE.....	61
TABELA 04- EVOLUÇÃO DO EMPREGO POR SETOR DE ATIVIDADE ECONOMICA.....	63
TABELA 05 - QUANTO SE TRABALHA PARA COMER.....	72



## RESUMO

O direito a habitação é previsto para qualquer pessoa humana, mas sabe-se que devido à descontrolada explosão demográfica aliada a políticas públicas inconsistentes o aumento de pessoas sem habitação ou moradia adequada é intenso. São muitos os que vivem em precárias condições, e esse está se tornando um dos problemas que mais aflige a população urbana. Com toda essa questão em ênfase, começa a surgir às funções sociais das empresas privadas, exercitando essa atividade como uma responsabilidade social. Existem empresas que se preocupam com a melhoria das condições de vida do ser humano e não apenas em gerar lucros. Pode-se dizer que a responsabilidade social é hoje um comprometimento do empresário que com um padrão ético contribui para o desenvolvimento econômico uma estratégica que não só melhora a qualidade de vida de seus funcionários, mas multiplica por meio de suas famílias, da comunidade e da sociedade.

Palavras – chaves: habitação; qualidade de vida; responsabilidade social.

## **ABSTRACT**

The right for housing is given to all human beings, although due to uncontrolled demographic booms associated with inconsistent public relations, the number of people without adequate housing is growing rapidly. Many live in poor conditions and this is becoming one of the biggest problems that trouble the urban population. With this question at hand, social services begin to emerge from private businesses, exercising these activities as a social responsibility. Some businesses worry about giving better living conditions to human beings, not only in making profits. It can be said that today that businessmen with an ethical standard are committed to a social responsibility that contributes to an economic development, a strategy that not only improves the living quality of its workers, but spreads this amidst their families, their community and their society.

Key-words: housing; living quality; social responsibility.

## INTRODUÇÃO

Sabe-se que a habitação é um direito fundamental de todo cidadão, e está inserida dentro do contexto das necessidades básicas de qualquer indivíduo. *item 1*

O que se constata, através dos anos, é que as habitações tendem a se agruparem e não se isolarem, ocorrendo assim a intensificação do processo de agrupamentos das habitações.

Tem-se como resultado desses agrupamentos a explosão demográfica humana que vem ocorrendo nas últimas décadas e trazendo seríssimos problemas ao próprio homem, principalmente nos centros urbanos os quais têm atraído cada vez mais as pessoas devido a perspectiva de emprego e maiores ganhos. As cidades estão crescendo rapidamente, tornando um desafio para os planejamentos urbanos, dificultando atender as necessidades básicas desta população. No Brasil cerca de 81% da população vive nos centros urbanos.

Resultado disso é que está havendo falta de: habitação, atendimento médico adequado, transportes urbanos e de saneamento básico, entre outros. Sem contar o alto índice de poluição sonora, visual e atmosférica.

No primeiro capítulo deste trabalho está exatamente detalhado esses pontos colocado acima, da habitação como necessidade humana e como direito de todos.

Ainda consta no primeiro capítulo, toda a história da política habitacional brasileira desde 1886 até a data de hoje, tanto a nível federal como estadual, mostrando o que há de programas habitacionais em nossa realidade e para quem está acessível.

A problemática da política habitacional colocada em evidência se constitui para toda a comunidade, requerendo das autoridades públicas criatividade para a busca de soluções que, pelo menos, atenuem os impactos produzidos nas áreas urbanas, em decorrências, o surgimento de grandes

investimentos em obras de infra-estrutura, estando aí o surgimento da JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, tema do meu segundo capítulo. Nele há todo o histórico da organização, com seus princípios e organograma. Também contém o perfil dos clientes da empresa, e detalhes de como é o Parque Residencial Madri, um loteamento construído para dar acesso à moradia para pessoas excluídas das atuais políticas habitacionais.

A seguir, no terceiro capítulo, é citado todos os programas que o Setor de Serviço Social realiza, principalmente o Programa Bolsa de Emprego, destaque deste trabalho, com seus objetivos, execuções, e parcerias para desenvolver o programa. Aparece dados de emprego, admissão ou desligamento, números de habitantes da cidade Palhoça, onde é localizado o loteamento.

No quarto capítulo aparecem entrevistas com duas pessoas que trabalham na empresa ou no loteamento, e moram no loteamento. Contam o porquê da escolha pelo Parque Residencial Madri, qual o tratamento da empresa em relação a inadimplências.

Todo o conteúdo deste trabalho se baseia no processo de trabalho vivenciado na empresa, enquanto campo de estágio curricular do curso de Serviço Social, com todos os medos, conquistas, erros e acertos, que ocorreram durante a prática do estágio curricular.

Estima-se que seja um texto, cujo conteúdo oportuna olhares voltados ao meu processo de habilitação profissional e sua contribuição na relação com o campo de estágio como uma referência à formação profissional em Serviço Social.

## 1 POLÍTICA HABITACIONAL

### 1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Considera-se que o ser humano é sociável e tem necessidade de viver em grupos, em sociedade e tendo assim uma aceitação natural de regras comuns a todos. Sabe-se que os requisitos básicos da sobrevivência abordam também outras necessidades primárias humanas, entre elas, a alimentação, vestuário, habitação e lazer, onde a convivência gera a interdependência de todos em relação a todos.

A evolução da habitação humana é uma tarefa de construir, habitar e compreender o mundo, iniciando pela invenção e habitação da primeira morada, o primeiro instrumento de viver. A casa do homem é, antes de tudo, lugar de presença e de construção de histórias. O ser humano separa uma parte do mundo para, moldando-a ao seu jeito, construir um abrigo protetor e permanente.

A habitação é uma necessidade básica, e não um mínimo social, pois como a própria palavra diz, mínimo, tem a conotação de menor, de menos, enquanto básica é algo fundamental, principal. A moradia adequada não é o que há de mais ínfimo para um ser humano e sim algo primordial para sua sobrevivência, pois não há vida saudável, nem desenvolvimento humano natural se as necessidades básicas não forem atendidas.

Segundo Silva (1989, p. 33), a questão habitacional é um fenômeno que se insere no contexto do desenvolvimento do urbano, enquanto lócus da concentração do capital e da força de trabalho, nas formações sociais industriais.

A escassez de moradia é percebida como manifestação da desigualdade implantada pelo capitalismo enquanto sistema de produção.

Portanto a crise de habitação é um problema típico e inerente ao sistema de produção capitalista. Nesse sentido, “a crise de habitação é um produto necessário da ordem social burguesa”. (ENGELS <sup>1</sup>, apud SILVA, 1989, p. 31)

SILVA (1989, p. 13), afirma que:

O urbano gerado pelas necessidades de reprodução do capital decorre e constitui-se num espaço de luta de classes entre os movimentos sociais que se estruturam numa instância representativa das classes populares e o Estado, como instância contraditória, por situar-se nas relações entre as classes.

O Estado, portanto é aqui compreendido como o produto das relações sociais, a partir do interior da sociedade civil. De acordo com ABRANCHES (1987, p. 10-15):

A política social como obrigação permanente do Estado tem duas faces distintas. A primeira, voltada para aquelas vicissitudes que determinam a redução da capacidade das pessoas de obter renda suficiente, de forma quase sempre definitiva e insanável: a velhice e a invalidez, por exemplo. A outra contempla circunstâncias transitórias, coletivas ou individuais. Coletivas seriam aquelas decorrentes de problemas associados aos ciclos econômicos, como o desemprego temporário. Individuais, aqueles oriundos de incapacidade pessoal temporária, causada por doenças ou acidente, entre outras.

A política social é parte, precisamente, do processo estatal de alocação e distribuição de valores. Está, portanto, no centro de confronto entre interesses de grupos e classes, cujo objeto é a reapropriação de recursos, extraídos dos diversos segmentos sociais, em proporção distinta, através da tributação.

Assim, a política social reflete, a direção política das relações econômicas.

## 1.2 POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

A dignidade da pessoa humana constitui fundamento da República Federativa do Brasil (art. 1º, III) e esse valor, tão abrangente, tem, como uma de suas manifestações, o direito à habitação. Também é oportuna a invocação do

<sup>1</sup> ENGELS, F. **Contribuição ao problema da habitação**. IN: Marx, Karl & Engels, Friedrich. Obras escolhidas. São Paulo, Alfa-Ômega, 1982, v. 2, p. 82-105.

disposto no art. 3º, III, segundo o qual constitui objetivo fundamental erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais, objetivo esse, passível de ser alcançado, dentre múltiplas vias, pela garantia de habitação a todos. Recente modificação na constituição vem demonstrar a relevância da habitação como fator inerente à melhoria da qualidade de vida. A Emenda Constitucional nº. 26, de 14 de fevereiro de 2000, alterou o art. 6º para incluir, dentre os direitos sociais, justamente o direito à moradia.

O art. 7º, inciso IV, ao contemplar o salário-mínimo como direito de todos os trabalhadores, urbanos e rurais, o define como aquele "fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim".

A constituição estatui, outrossim, ser competência da União "instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive habitação, saneamento básico e transportes urbanos" (art. 21, XX), bem como ser competência comum, de todas as pessoas políticas, "promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico" (art. 23, IX).

Na esfera pública da política urbana, recente conquista da sociedade civil foi a Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade que assim se refere no seu artigo 2º:

A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura, ao transportes e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para presentes e futuras gerações.

Não há dúvida, a ausência de moradia, representa agravo aos indivíduos, inviabilizando o exercício de algum outro direito fundamental.

→ A questão habitacional brasileira tem uma dinâmica que desenvolve posições divergentes face aos interesses dos diversos segmentos sociais



envolvidos. Na problemática habitacional urbana a política social formulada pelo Estado é expressa a partir dos interesses do capital e das pressões populares.

A questão habitacional brasileira, só começou a ser considerada um problema pelas autoridades em meados da década de 1880, quando começaram a florescer as atividades urbanas associadas ao complexo cafeeiro, gerando extraordinária expansão do mercado de trabalho e, em consequência, uma aglomeração de trabalhadores mal alojados que se constituía como uma grave ameaça à saúde pública.

No ano de 1886 estruturou-se um dinâmico mercado de trabalho, exigindo moradias de baixa custo, pelo motivo da intensificada chegada em massa de imigrantes para trabalhar nas fazendas de café. Com isso, as atividades urbanas associadas ao complexo cafeeiro ganharam grande dinamismo, pois os imigrantes permaneciam na cidade onde as oportunidades de ascensão eram maiores.

De acordo com BONDUKI (1998, p. 17), "o fluxo rural-urbano ocorreu já na última década do século, logo após o fim dos primeiros contratos de trabalho para a produção de café". Observou-se a existência de uma conexão entre os fluxos e refluxos de migrações urbanas e os surtos de crescimento urbano-industrial. Nota-se que as mais graves crises de escassez ou de deterioração da habitação popular têm coincidido com os períodos de implantação de novas indústrias nos centros urbanos de todo o mundo, principalmente no Brasil, onde esse período foi marcando por intensas mudanças resultantes da explosão das forças progressistas e do florescimento das atividades comerciais e industriais, onde as cidades passaram a converter-se no principal centro de atividades econômicas.

Então, a partir de 1886 a população das cidades começou a crescer a um índice anual assustador, levando a um rápido crescimento da população e do número de construções nas cidades, cuja principal consequência é o agravamento das condições sanitárias. Neste mesmo ano, foi decretado um Código de Posturas para tratar das "Habitações das Classes Populares", que



Os Institutos de Aposentadoria e Pensões optaram por alugar, e não vender, os conjuntos edificados para seus associados.

Como a manifestação de vários problemas relacionados à habitação em São Paulo no final do século XIX até a década de 1930, emergiram várias modalidades de moradia para alojar os setores sociais de baixa e média renda, todas construídas pela iniciativa privada.

Só que estas habitações possuíam algo em comum: eram moradias de aluguel, sendo este o modelo de solução para a questão habitacional predominante. Nesta época não existiam sistemas de financiamento da casa própria. Tinha as exceções de alguns trabalhadores que conseguiam comprar um lote e erguer por conta própria uma casa.

A escassez de moradias permitia que os proprietários dos imóveis existentes cobrassem elevados aluguéis, mesmo por moradias absolutamente precárias. Assim, nos velhos imóveis eram criadas moradias operárias, onde neste espaço era construído conjunto de casas. = Vila

Acontece uma crise de moradias, uma "limpeza" e reconstrução maciça, onde estes imóveis precários habitados eram destruídos e deslocados para pequenas ruas e vilas. A consequência inevitável foi à elevação substancial dos aluguéis de moradias populares.

A favela passa a constituir como a única alternativa de habitação para os pobres. Então, surge uma lei que preconiza, no seu artigo 347 do Código de Obras, a eliminação e substituição dessas favelas por núcleos de habitações do tipo mínimo, a serem, vendidas para pessoas reconhecidamente pobres.

Ainda na década de 30, o processo inflacionário começa a desestimular a construção de casa para aluguel, e a especulação de terrenos e imóveis urbanos começa a ser dar num ritmo acelerado, e o número de trabalhadores-proprietários teve um crescimento gradativo, em 1940 apenas 25% dos domicílios eram próprios (IBGE/1940).

BONDUKI (1998, p. 73), mostra que:

*releito*  
*de 1930 a 1945*

Durante a ditadura de Vargas (1930 – 1945) o clima política, econômico e cultural colocou em cena o tema de habitação social com uma força jamais vista anteriormente. O problema da moradia emergiu como aspecto crucial das condições de vida do operariado, pois absorvia porcentagem significativa dos salários e influia no modo de vida e na formação ideológica dos trabalhadores.

Na era de Vargas, surgiram Parques Proletários, onde deveriam servir de abrigo provisório para famílias faveladas desabrigadas, mas que se tornaram para muitos à única possibilidade de uma habitação permanente. Estes parques representam a primeira tentativa de política habitacional.

SILVA (1989, p. 39), expõe que:

Para poder se ter controle dos valores das locações residências, foi instituído no quadro habitacional no país a Lei do Inquilino, onde foi congelado o aluguel, ocorrendo assim um agravamento neste setor e assim estimulando a construção de casas para venda que, via de regra, não eram acessíveis aos trabalhadores de menor poder aquisitivo. Portanto, eles são obrigados a recorrer à autoconstrução e à favela.

Surge assim, várias modalidades de moradia de aluguel, uma delas foi à vila operária, sob a forma de pequenas moradias unifamiliares construídas em série. No entanto, o acesso a essas moradias se restringiu aos operários com alguma qualificação: funcionários públicos, comerciários e outros segmentos da baixa classe média.

Segundo BONDUKI (1998, p. 47):

*em determinadas partes das vilas operárias, que ficaram reservadas para os operários de maior qualificação, sendo de acesso mais fácil e barato para eles.*

(...) existiam duas modalidades muito diversas de vilas operárias: uma, o assentamento habitacional promovida por empresas e destinados a seus funcionários; outro aquele produzido por investidores privados e destinado ao mercado de locação, onde muitas vezes essas modalidades apresentavam as mesmas características físicas e confundia-se no espaço urbano. Eram denominadas vila operária de empresa e vila operária particular, ou vila de empresa e vila particular. A emergência das vilas de empresas foi visto como um gesto filantrópico de empresários favoráveis à harmonia entre o capital e o trabalho, tendo deste gesto duas idéias centrais: estratégia de atrair operários em um mercado de trabalho que estava ainda em crescimento, ou, ainda, como forma de disciplinar o tempo livre dos operários, submetendo-os à ordem burguesa e mantendo-os sob permanente controle.

Eram criadas não apenas vilas, mas verdadeiras cidadelas. Nelas existiam vários equipamentos coletivos – escolas, igrejas, enfermarias, clubes, pequeno comércio – administrados e sustentados pela indústria, que exercia controle quase absoluto sobre seus funcionários, tanto durante a jornada de trabalho como nas chamadas horas livres.

O motivo principal dessa construção em torno das empresas era de sempre poder contar com os empregados em qualquer tipo de eventualidade que pudesse vir a acontecer.

A grande maioria das habitações neste período foi constituído por vilas particulares, do tipo empreendimentos realizados tanto por pequenos investidores como por grandes empresas construtoras e sociedades mutuárias. Havia um outro tipo de vila particular de maior porte, na qual foram edificadas por companhias mutuárias<sup>2</sup> e sociedades imobiliárias.

Sabia-se que esses investimentos pela construção de casas eram administrados para ter máxima rentabilidade e mínimos riscos, como um investimento rentável e seguro.

Porém nem todo trabalhador tinha condições de morar nessas vilas, os que tinham uma renda menor, optavam pelo cortiço ou a casa de cômodos. O cortiço tornou-se uma das formas de habitação mais comuns de classe trabalhadora. Em cada cubículo, verdadeira colméia humana com freqüência se comprime toda uma família de trabalhadores, às vezes composta de oito ou nove pessoas.

Tal situação era reprovada pelos higienistas, pela elite e pela imprensa e condenavam como território promíscuo e com muita falta de higiene.

É esse contexto que a política do Estado Novo incentiva a difusão da propriedade privada entre as classes média e os trabalhadores melhor remunerados, deixando ao segmento carente da população a obrigação de buscar

---

<sup>2</sup> Companhias mutuárias eram sociedades de economia privada que administrava depósitos de cidadãos desejosos de poupar, criar um pecúlio e receber, depois de alguns anos, uma aposentadoria. Dirigidas por banqueiros, industriais, profissionais liberais ou cafeicultores, concentraram grande volume de recursos, pois não havia então um sistema previdenciário estatal.

para sua moradia, o elevado sacrifício e falta de conforto impostos pela prática da autoconstrução e pela vida na favela, pois se sabia que esta era a única alternativa de poder morar na cidade.

Com toda essa situação entra em ação o fragmentário programa habitacional através da previdência social, de caráter quase simbólico, pois a iniciativa privada era incapaz de enfrentar o problema, tornando inevitável a intervenção do Estado.

SIMONSEN<sup>3</sup>, apud BONDUKI (1998, p. 79), exhibe discurso de Roberto Simonsen, presidente da Fiesp, na abertura das Jornadas de Habitação Econômica:

“Não é possível aguardarmos, por tempo indeterminado, que o padrão geral de vida médio se eleve, por toda parte, a um tal grau, que dentro do regime econômico vigente e sob a ação da oferta e da procura de capitais, possa a iniciativa particular proporcionar casas confortáveis pra todos os que delas precisam [...]. Problema de difícil solução por simples iniciativa privada, porque num país onde o capital é escasso e caro e o poder aquisitivo médio tão baixo, não podemos esperar que a iniciativa privada venha em escala suficiente ao encontro das necessidades da grande massa proporcionando-lhes habitações econômicas [...]. O problema das moradias das grandes massas nas cidades populosas passa a ser questão de urbanismo. Para sua integral solução torna-se indispensável à intervenção decisiva do Estado”.

Na década de 1940, uma ruptura no padrão de habitação popular, baseado no aluguel em cortiços, incorpora um modelo de periferia, baseado no loteamento-autoconstrução-casaprópria.

Todo esse interesse pelo tema moradia, não era pelo simples motivo de ser um assunto predileto do governo e sim em decorrência da crise que o país atravessava não ter afetado só a população de baixa renda, mas também a classe média, que até então morava predominantemente em casas de aluguel.

A seguir, fotos de vila e cortiço citados anteriormente.

---

<sup>3</sup> SIMONSEN, R. **Conferência inaugural das Jornadas de Habitações Econômicas**. Revista do Arquivo Municipal. 82, 1942.

FOTO 1 – VILA COM UMA FÁBRICA AO FUNDO



FONTE: BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil:** Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade Ltda, 1998.

FOTO 2 – CORTIÇO - CORREDOR



FONTE: BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil:** Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade Ltda, 1998.

No período do governo do general Dutra (1946 – 1950), foram sistematizadas as atividades até então dispersas, de todos os órgãos que estavam intervindo no campo de habitação destinadas às populações de baixa renda. Quanto á política desenvolvida especificamente nas favelas, reconheceu-as como doença social e como um peso político.

Logo em 1º de maio de 1946 é criado a FCP – Fundação Casa Popular, através do Decreto-Lei 9.218, que representou o primeiro órgão em âmbito nacional voltado para prover habitações às populações de baixa renda.

SILVA (1989, p. 43) afirma que:

A partir de 1950, o modelo utilizado para implementar a política habitacional fragmentária e clientelista do país entra em colapso face à inflação crescente e o retorno dos financiamentos que se davam em parcelas fixas. Esse quadro parece evidenciar, por um lado, que os governos populistas deram pouca prioridade à questão habitacional, o que se tornou possível porque a demanda dos trabalhadores, na época, era, sobretudo econômica, girando em torno de melhores salários. As demandas a nível de necessidades de consumo se intensificam num quadro econômico que se esboça a partir de 1956 e se consolida a partir de 1964.

No governo de Juscelino Kubitschek (1956-1960), a questão habitação no seu Planos de Metas não havia qualquer alusão. Nesse período acentua-se ainda mais o processo crescente de urbanização, estimulado pela deterioração da vida do campo e o impacto da grande arrancada desenvolvimentista assumida nesse governo.

Em 1956, é criado o Serviço Especial de Recuperação de Favelas e Habitações Anti-Higiênicas – SERFHA, que se tinha como meta ampliar a atuação além das favelas até os cortiços, casas de cômodos, vilas etc.

De 1961 a 1964, Jânio Quadros e João Goulart, tentam dar retorno ao nacionalismo desenvolvimentista e intensificar a política populista.

Jânio assume o governo vendo de alastrar nos grandes centros urbanos, um processo crescente de favelização, de cortiços e habitações precárias.

AZEVEDO<sup>4</sup>, citado por SILVA (1987, p. 45) mostra que Jânio face a situação decreta duas medidas:

O Plano de Assistência Habitacional, que deveria, a curto prazo, revigorar a Fundação Casa Popular, sendo introduzida uma inovação quanto ao pagamento das casas que se fazia em valor fixo, passando a adotar uma proporcionalidade do salário mínimo. A médio prazo, seria criado o Instituto Brasileiro de Habitação, que pode ser comparado a uma espécie de precursor do Banco Nacional de Habitação – BNH, com vistas a ocupar os vazios da política habitacional, então adotada, em termos de superar o quadro pouco integrado e de desperdício.

Em 21 de agosto de 1964, foi instituída pela Lei nº 4.380 a organização do Banco Nacional de Habitação – BNH e o Sistema Financeiro da Habitação, ocorrendo assim à intervenção do governo no campo da habitação, e, em especial, no da habitação popular, adquirindo um dos mais elevados níveis de coordenação e de sistematização. A criação do Banco Nacional de Habitação para reger a Polícia Habitacional Brasileira, põe fim à política clientelista até então adotada e passa a apresentar um caráter mais amplo e mais global, tendo como função zelar pelo equilíbrio do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

ANDRADE e VERAS<sup>5</sup>, apud VALLADARES, 1982, p. 39, expõem que:

O Banco Nacional de Habitação – BNH apresentou como principal inovação e introdução do sistema de correção monetária nos financiamentos habitacionais, como mecanismos de compensação inflacionária. Distingue-se pelo fato de se tratar de um banco e desse modo ser um órgão que articula o setor público, como financiador principal, com o setor privado, executor da política habitacional. O período de 1964 á 1967 corresponde à fase de implantação e estruturação.

---

<sup>4</sup> AZEVEDO, S. de; ANDRADE, L. A. G. **Lei de desenvolvimento urbano**: análise política preliminar. Espaço & Debates. São Paulo, p. 56-67, 1984.

<sup>5</sup> ANDRADE, ?, p. 123, 1976; VERAS, ?, p. 55, 1988.



De acordo com Guimarães (1983, p. 89-90):

As atividades do Sistema formado pelo Banco Nacional de Habitação têm início com a criação de cooperativas habitacionais abertas, sob a orientação de empresários privados, objetivando captar recursos da população, os quais, somados aos de origem governamental, seriam utilizados na construção de grandes conjuntos habitacionais. A meta a que os administradores se propunham era acabar dentro do prazo de quatro anos com o déficit existentes, estimados na ocasião em torno de 08 milhões de unidades. Logo, ficou claro que os responsáveis pela primeira cooperativa não chegariam a bom termo em seu empreendimento, colocando em risco a imagem do próprio BNH. Ocorre, então, em maio de 1965, uma intervenção do Banco na cooperativa e o programa é alterado. O Sistema passa a atuar através de uma nova unidade, os Institutos de Orientação a Cooperativas Habitacionais – INOOCOPs, se desdobra a nível estadual em Companhias de Habitação Popular – COHAB's.

Nos anos de 1967 até 1971 foi marcado como a segunda fase do Banco Nacional de Habitação, onde sofreu transformações operacionais e ampliou suas funções e passou a privilegiar os financiamentos voltados para as faixas de rendas mais altas. Foi consolidado financeiramente com duas fontes de recursos: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS (criado em 1966) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE (implantado também em 1966), responsáveis por captação de recursos voluntários, através dos depósitos em cadernetas de poupança e venda de letras imobiliárias. Nesse último ano o BNH transformou-se em empresa pública, com a justificativa de buscar mais flexibilidade administrativa, tendo em vista maior capacidade operacional no desenvolvimento dos programas.

Os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS caracterizou-se como de "poupança compulsória", são canalizados para aplicação prioritária nos programas de produção e comercialização de habitações populares, dentro do Plano Nacional de Habitação Popular – PLANHAP, cujos principais agentes são as Companhias Estaduais de Habitação – COHAB's.

Os recursos captados através do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE – cadernetas de poupança e letras imobiliárias – caracterizados como de "poupança voluntária", são destinados basicamente à

produção e comercialização de habitações para classes de médio poder aquisitivo, e ainda de imóveis e equipamentos comunitários, de natureza não residencial.

Na década de 70 o Banco Nacional de Habitação inverte seu posicionamento estratégico, através de dois programas inovadores: o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados – PROFILURB e o Programa de Erradicação de Submoradia - PROMORAR.

O primeiro programa foi criado para permitir que o trabalhador adquirisse um lote de terreno urbanizado, com todos os serviços de distribuição de água, luz e instalações de esgoto, e a população usuária teria que receber no máximo 05 salários mínimos.

O segundo, PROMORAR, tinha por finalidade a erradicação de sub-habitações destituídas de condições mínimas de serviços e salubridades, através de construção de outras habitações.

Enfim, para não haver maior agravamento do déficit habitacional, o Banco Nacional de Habitação – BNH, a partir de 1979, aprovou uma série de reformulações, de ordem econômica-financeira no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, no âmbito dos programas habitacionais do sistema, de modo a permitir a acesso de maior número de famílias brasileiras à casa própria, e a melhorar o mercado habitacional. Os programas que receberam reformulações foram:

➤ Programa Nacional de Habitação para o Trabalhador Sindicalizado – PROSINDI - de baixa renda, implantado através de cooperativas habitacionais dos trabalhadores, constituído no âmbito dos respectivos sindicatos, tendo como agente a Caixa Econômica Federal. O objetivo era facilitar o acesso à casa própria aos profissionais sindicalizados que ganham no máximo até 06 salários mínimos;

➤ Programa Habitacional para os Servidores Públicos – PROHASP, tendo como objetivo proporcionar aos funcionários públicos em geral, dos diversos níveis, condições para aquisição de casa própria através da

formação de cooperativas habitacionais de servidores públicos, abrangendo tanto os ativos como os inativos;

➤ Programa Habitacional Empresa – PROHEMP, oferecia várias possibilidades de financiamento a qualquer empresário;

➤ Plano Inquilino, que visava ampliar o acesso a casa própria, visando conceder financiamentos a inquilinos de imóveis para aquisição das unidades em que residiam;

➤ Programa Condomínio, programa onde um grupo de famílias poderia organizar, escolher uma área e elaborar um projeto arquitetônico, o qual uma vez aprovado pelo BNH poderia ser financiado através dos agentes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE;

➤ Programa de Cooperativas foi modificado para atender melhor as famílias de renda a partir de 05 salários mínimos, reduzindo o máximo a burocratização entre os agentes do BNH, havendo uma redução no custo das unidades;

➤ Programa Institutos dava direito a qualquer servidor público, da administração direta ou indireta, seja da união, estado ou município, a participar deste programa;

➤ Programa de Complementação Urbana – CURA, para dar maior agilidade ao programa, foi centralizado as decisões e as responsabilidades administrativas nos municípios beneficiados;

➤ Programa de Financiamento para Urbanização de Conjuntos Habitacionais – FINC, destinado a financiar obras e infra-estrutura geral e de serviços, inclusive de entidade pública, nas proximidades de conjuntos habitacionais;

➤ Programa de Financiamento de Equipamentos Comunitários de Conjuntos Habitacionais – FINEC, desenvolvido para a inclusão das cooperativas habitacionais como agentes promotores, modificação no prazo de carência e estabelecimento de novo limite máximo para o valor do empréstimo

concedido, fixação do valor da taxa de juros para o FIEPAR – Financiamento de Equipamentos Comunitários de Conjuntos Habitacionais Particulares.

O Governo Federal, através do ministério do interior, e com base nas avaliações preliminares efetuadas no âmbito do Banco Nacional de Habitação – BNH, esperava que o sistema financeiro da habitação fosse cumprir, no período de 1979-1985, *contratações da ordem de 04 milhões de unidades habitacionais e investimentos afim*. Mas não aconteceu, pois no “início dos anos 80 as fontes de financiamentos do Sistema de Financiamento de Habitação - SFH (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e pagamento de prestação) sofrem forte redução, principalmente em decorrência do crescimento do desemprego”. (BINOTTO, 1994, p. 68)

A partir de 1983, o Banco Nacional de Habitação - BNH passa por profunda crise, tendo praticamente cessado os empréstimos habitacionais.

Em 1986, o BNH foi extinto e transfere suas atribuições para a Caixa Econômica Federal – CEF, pelo motivo dos gravíssimos problemas na área habitacional.

Para BONDUKI (1998, p. 321) “as críticas á ação do governo federal, nos anos 80, na área da habitação e aos diferentes aspectos do modelo *central-desenvolvimentista* [grifo do autor] aguçaram-se junto com a oposição ao regime autoritário”. Na imprensa, universidades, organizações e movimentos comunitários, entidades profissionais etc. surgiram propostas alternativas de políticas urbanas e habitacionais, por vezes encampadas em programas de governo de administração progressistas.

A partir dos anos 90 o Programa Nacional de Habitação Popular foi criado com o propósito de *reduzir as desigualdades sociais, facilitar o acesso da população de baixa renda á habitação digna e contribuir para a ocupação planejada, elementos que concorrem para impulsionar o desenvolvimento econômico e social do país*.

O objetivo desse programa era facilitar acesso á moradia das famílias de baixa renda (rendimento mensal de até 03 salários mínimos), permitindo a utilização dos programas de financiamento habitacional a pessoas físicas, instituídas no âmbito do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS.

O programa constituía-se de diretrizes básicas, que são elas:

- estímulos aos Estados, Municípios e Distrito Federal á formulação e implementação respectivamente, das políticas locais e nacional de *habitação e desenvolvimento urbano*;
- promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, por intermédio de ações complementares voltadas a saúde, educação e capacitação profissional, objetivando a geração de emprego e renda;
- promoção do ordenamento territorial das cidades, por intermédio da regular ocupação e uso do solo urbano;
- adoção, quando possível, de material e métodos construtivos inovadores que objetivem ganhos de eficiência e redução de custos;
- participação da comunidade na concepção e desenvolvimento dos projetos a serem desenvolvidos na âmbito do programa;
- adoção preferencial dos regimes de construção de mutirão ou autoconstrução;
- utilização preferencial de mão-de-obra, de micro, pequenas e médias empresas locais;
- incentivo á formação de cooperativas de serviços.

De acordo com a Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República – SEDU/PR, hoje (2002) a nível federal, os Programas de Habitação existentes são:

TABELA 01- PROGRAMAS DA SEDU/PR COM SEUS OBJETIVOS E PÚBLICO ALVO

PROGRAMAS	OBJETIVOS	PÚBLICO ALVO
Carta de Crédito	Reduzir o déficit habitacional qualitativo e quantitativo da população urbana com renda mensal de até 20 salários mínimos.	Pessoas físicas com renda familiar de até 12 salários mínimos mensais na forma individual e de até 20 salários mínimos mensais na forma Associativa.
Gestão da Política de Desenvolvimento Urbano	Apoiar o planejamento, avaliação e controle dos programas na área do desenvolvimento urbano.	Governo
Gestão Urbana	Aumentar a eficiência e eficácia da gestão urbana e da qualidade e produtividade na produção de serviços de saneamento básico e transporte urbano.	Estados e Municípios
Infra-Estrutura Urbana	Apoiar os municípios na adequação e complementação de sua infraestrutura urbana, sobretudo pela implantação e redimensionamento de seus equipamentos urbanos básicos.	Municípios
Minha Casa	Permitir o acesso à moradia por meio de arrendamento com opção de compra futura a famílias de baixa renda em aglomerações urbanas, regiões metropolitanas e capitais.	Famílias com renda mensal de até 06 salários mínimos, localizados em aglomerações urbanas, regiões metropolitanas e capitais.
Morar Melhor	Universalizar os serviços de saneamento básico, reduzir o déficit habitacional e melhorar a infraestrutura urbana para a população em estado de exclusão social.	Famílias em situação de exclusão social (com renda familiar de até 03 salários mínimos).
Nosso Bairro	Melhorar a condição de vida das famílias que vivem em assentamentos subnormais nas aglomerações urbanas, por meio de ações integradas de habitação, saneamento e infraestrutura urbana.	Famílias em assentamento subnormais que vivem em aglomerações urbanas com renda mensal de até 03 salários mínimos.



Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat	Apoiar o esforço brasileiro de modernidade pela promoção da qualidade e produtividade do setor da construção habitacional, com vistas a aumentar a competitividade de bens e serviços por ele produzidos, estimulando projetos que melhorem a qualidade do setor.	Empresas e entidades dos setores da construção civil, de saneamento e de transportes coletivo urbano.
---	---	---

Fonte: SEDU/PR – On Line

A Caixa Econômica Federal – CEF, substituta do Banco Nacional de Habitação – BNH, atua como banco de segunda linha, através de entidades financeiras e promotoras que aplicam o dinheiro repassado, completando-o com a sua própria participação e a poupança dos adquirentes de habitações.

As ações de alguns dos programas citados acima fazem parte do Programa de Desenvolvimento Urbano – Habitação, da Caixa Econômica Federal, na qual se divide em Habitação Setor Público e Habitação Setor Privado.

O Programa Cartas de Créditos é todo uma linha de financiamento da Caixa Econômica Federal setor privado para aquisição e/ou construção e/ou reformas de imóveis urbanos novos ou usados; imóveis na planta e/ou em construção; materiais de construção a serem utilizado em imóveis residenciais urbanos. Em alguns dos financiamentos podem ser utilizados os recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.

Ainda no setor privado de habitação da Caixa Econômica Federal há o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, tendo como finalidade atender exclusivamente a necessidade de moradia da população de baixa renda dos grandes centros urbanos. O acesso ao programa é através de um contrato de arrendamento residencial com opção de compra ao final de período contratado. É destinado às famílias com renda mensal de até 06 salários mínimos.

No setor publico de habitação há 02 programas: Habitar Brasil/BID (Ação do programa “Nosso Bairro” desenvolvido pela SEDU/PR) e Morar Melhor.

O Estado de Santa Catarina, por situar-se na região sul do país, muitas vezes é excluído dos programas de investimentos do Governo Federal, por

ser considerado uma unidade da federação sem problemas sociais. Tal afirmação se traduz num grande equívoco. Embora, o Estado não tenha os graves problemas do Norte, Nordeste e do eixo Rio-São Paulo, são bastantes expressivos os problemas sociais vividos, principalmente pelas famílias que habitam as periferias, com destaque para o habitacional.

Resultante do processo histórico de colonização observa-se hoje um Estado, com economia diversificada e regionalmente localizada, o que contribui para uma distribuição espacial equilibrada da população. Porém, isto não exclui a existência de bolsões de pobreza, também distribuídos proporcionalmente ao número de habitantes daquelas regiões.

Segundo a pesquisa Diagnóstica Habitacional, Infra-Estrutura e Perfil Sócio-Econômico das populações de baixa renda do Estado, em 1994, Santa Catarina possuía um déficit habitacional urbano de 126.410 moradias.

Projetando os dados para o ano 2002, de acordo com a cartilha do Estatuto da Cidade, este déficit deve estar em torno de 150.000 moradias.

Para a população de baixa renda, considerada aquela com renda de até seis salários mínimos, o déficit urbano apontado também em 1994 foi de 91.087 residências.

Dentro desse contexto a COHAB/SC vêm desenvolvendo Programas Objetos de atuação, apresentados a seguir:



TABELA 02 – PROGRAMAS OBJETOS DE ATUAÇÃO DA COHAB/SC

PROGRAMAS	OBJETIVOS	PÚBLICO ALVO
Morar Melhor	Citado Tabela 01	Citado Tabela 01
Crédito Associativo	Destinar recursos para a construção de unidades habitacionais e a execução de lotes urbanizados, através da concessão de financiamento a pessoas físicas, agrupadas sob forma associativa.	Famílias carentes de habitação, com renda até 20 salários mínimos.
Carta de Crédito Individual	Citado Tabela 01	Citado Tabela 01
FEHAP – Conjuntos Habitacionais	Destinar recursos para construção de núcleos habitacionais de casas ou blocos de apartamentos.	Famílias carentes, com renda até 12 salários mínimos.
FEHAP – Habitação Isolada Urbana e Rural	Oferecer financiamento a pessoas físicas, com terrenos regularizados, para a produção de unidades habitacionais.	Famílias com renda até 08 salários mínimos.
FEHAP – Lotes urbanizados	Implantação e comercialização de lotes econômicos, dotados de infra-estrutura básica (água, luz e esgoto).	Famílias carentes, com renda de até 03 salários mínimos.
FEHAP – Troca-Troca Rural	Produção/Aquisição de habitação na zona rural, visando manter o agricultor e famílias em seu próprio meio, reduzindo o êxodo rural.	Famílias da área rural, com renda mensal de até 08 salários mínimos.
FEHAP – Troca-Troca Pescador	Oferecer às famílias de pescadores, unidades habitacionais de forma isolada.	Famílias de pescadores, com renda mensal de até 08 salários mínimos.
Casas-negócio	Implantação de unidades de casas-negócio para a geração de trabalho e renda.	Profissionais interessados em estabelecer seu próprio negócio, no local de sua residência.
Parcerias com Empresas	Estimular as empresas a desenvolverem programas habitacionais aos respectivos trabalhadores.	Trabalhadores das empresas envolvidas com o Programa.

Fonte: COHAB/SC

Com o objetivo de reduzir o déficit habitacional do Estado, o Governo de Santa Catarina decidiu estabelecer um plano de metas que possibilitasse o atendimento de 60 mil famílias no período de 04 (quatro) anos.

O processo de iniciou com a criação de um fundo habitacional para dar suporte financeiro às operações de crédito realizadas com recursos próprios e ainda ser utilizado como contrapartida em programas sociais do Governo Federal.

Através da Lei Complementar nº 140, de 19 de julho de 1995, o Governo instituiu o Programa de Habitação Popular - VIVACASA, criou o Fundo Estadual de Habitação Popular - FEHAP e o Conselho Diretor para regê-lo, e ainda fixou a competência dos órgãos participantes.

Regulamentou as atividades do Fundo, pelo Decreto nº 287, de 18 de agosto de 1995, definindo a distribuição dos recursos para a aplicação, de modo a atender as famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, com atuação preferencial para aquelas que ganhavam até 3 salários mínimos.

A fim de prover o FEHAP, o governo previu como receitas: dotações orçamentárias próprias; doações e legados; recursos da loteria do Estado de Santa Catarina; rendas financeiras; auxílios, subvenções, contribuições resultantes de convênios com entidades públicas ou privadas; amortizações e quaisquer outros recursos que legalmente lhe fossem atribuídos.

A execução do Programa ficou a cargo da COHAB/SC e do BESC/SA Crédito Imobiliário, que na condição de agentes financeiros, operaram na concessão de empréstimos tanto às Prefeituras Municipais, quanto diretamente aos interessados.

A COHAB/SC está ampliando suas opções, pois diante da possibilidade de vir a ser agente promotora do Programa Crédito Associativo, da Caixa Econômica Federal, a Gerência de Projetos da empresa já iniciou a elaboração de projetos habitacionais destinados a atender padrões intermediários de renda. Desta forma, a COHAB atenderá mais intensamente a demanda por habitações para clientes situados na faixa salarial acima de cinco salários mínimos.(Anexo nº 01)

A última vez que a COHAB/SC abriu inscrições oficiais para as famílias tentarem obter casa própria foi em 1988.

Dentro deste contexto é que surge em 1999, a JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, termo do próximo capítulo.

## 2 JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

### 2.1 HISTÓRICO DA ORGANIZAÇÃO<sup>6</sup>

A JBF Empreendimentos Imobiliários, é uma empresa que foi fundada por João Bitencourt Furtado, que escolheu como missão a realização dos sonhos das pessoas de ter onde morar, um dos primeiros passos da cidadania destes, que representam a imensa maioria de nossa sociedade, pessoas de baixo poder aquisitivo. Sonho este que a JBF coloca como ingrediente principal, a sua ampla qualidade de vida.

Em 1999, após ter realizado empreendimentos como sócio da Jota`s, o Sr. João Furtado resolveu desligar-se desta empresa e montar a sua própria, com uma filosofia e prestação de serviços altamente especializada, preenchendo uma lacuna existente no mercado, onde disponibilizaria um produto que viria atender uma das necessidades mais básicas do ser humano, o seu "lócus" no mundo.

O aperfeiçoamento do seu produto e do seu serviço deveu-se as experiências anteriores vivenciadas nos Loteamentos Parque Residencial Lisboa e Cidade Universitária Figueira Velha, ambos em São José, o Parque Residencial Pagani em Palhoça e o Condomínio Recanto das Marés em Governador Celso Ramos.

Em 13/10/1999, com sede na Av. Leoberto Leal, n 369, Centro Comercial Jaime Aleixo, Barreiros, São José, foi inaugurada, a JBF Empreendimentos Imobiliários que contou com a parceria da JA Construções em

---

<sup>6</sup> Os conteúdos deste item foram extraídos dos documentos: Projetos de Intervenção Comunitária, documentos resgatados na empresa, entrevistas.

seu primeiro empreendimento, o Parque Residencial Madri, no município de Palhoça, SC.

A JBF, sensível a esta questão de moradia, constrói espaços para as pessoas viverem com dignidade e contribuir com aqueles que se acham excluídos das políticas sociais públicas de habitação, tendo como meta, imprimir contínua melhoria de qualidade de vida dos cidadãos por meios dos seguintes princípios:

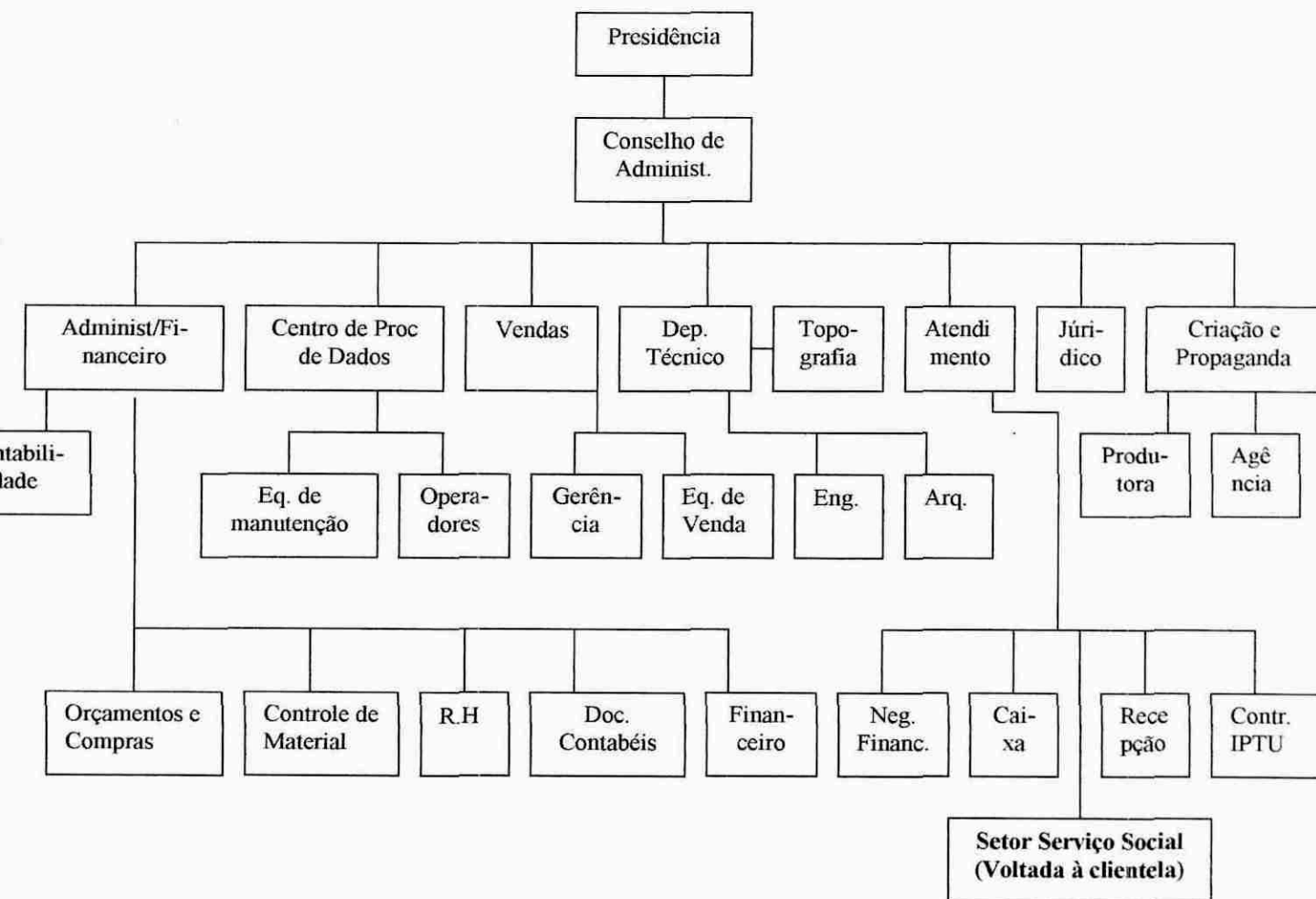
- Promover uma melhor ocupação urbana das áreas existentes;
- Aprimorar a gestão administrativa e descentralizar as ações governamentais e informações relativas à habitação;
- Utilizar processos tecnológicos que garantam maior qualidade e menor custo;
- Buscar formas de geração de empregos;
- Assegurar a articulação da Política Habitacional com as demais políticas setoriais;
- Captar e gerar recursos para financiamento de programas habitacionais;
- Adotar o conceito de sustentabilidade demográfica.

Estes princípios situam-se numa concepção de política social no âmbito do setor privado comprometido com referenciais da lei da Responsabilidade Social, bem como no âmbito de uma visão ética na relação capital & trabalho.

É uma empresa que tem como seu maior patrimônio a sua equipe de trabalho, que em todos os momentos procura ultrapassar os obstáculos, priorizando a qualidade e eficácia as suas ações.

A equipe de profissionais tem em seu quadro uma telefonista, um caixa, quatro auxiliares administrativos, um office-boy, uma secretária executiva e uma auditora financeira. No quadro de sócios um diretor-presidente, uma assistente social/diretora de recursos humanos, um gerente de vendas e uma diretora administrativa financeira. Também existem os prestadores de serviços: um programador visual, um engenheiro, uma advogada e corretores de imóveis.

Será apresentado abaixo o Organograma Linear da empresa:



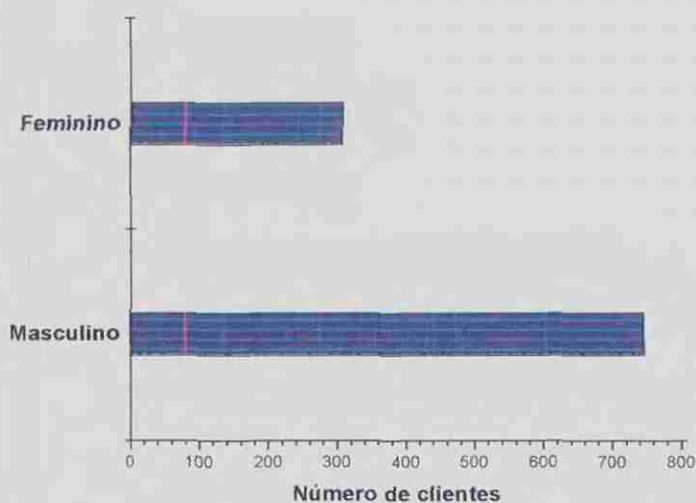
Possui uma equipe de profissionais, com um moderno equipamento para agilizar o atendimento a seus clientes. Conta com sistema de informatização que possibilita o máximo de eficiência e um mínimo de erro, um ponto estratégico, uma liderança ousada, moderna e eficaz de seu diretor presidente. Sr. João Bitencourt Furtado e o prazer de fazer o que ninguém faz com aqueles que poucos aceitam e acreditam no retorno que eles são capazes de dar.

## 2.2 PERFIL DOS CLIENTES

Será apresentado o perfil dos clientes da JBF, com os dados levantados, a partir do mês de novembro de 2001 até de dezembro do mesmo ano, através das fichas sócio-econômicas, preenchidas no momento da entrevista, realizadas com cada cliente no momento da assinatura do Contrato de Compra e Venda do lote.

Apesar dos dados estarem sem o tratamento estatístico é possível uma primeira leitura do perfil dos clientes, quanto aos pontos que seguem:

### GRÁFICO 1 – PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO AO SEXO



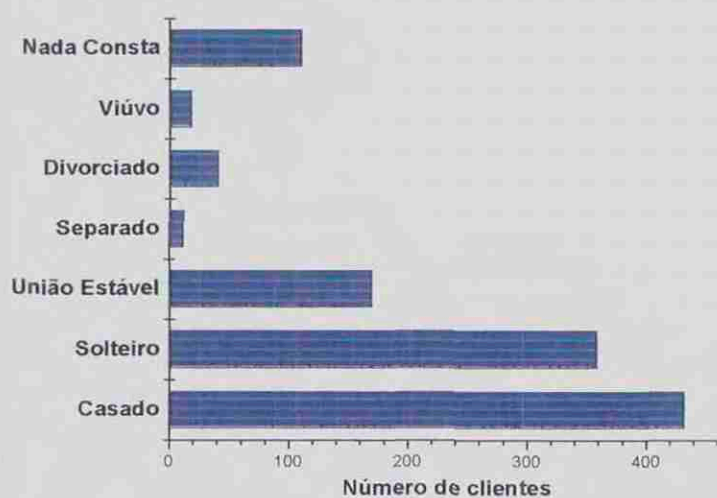
Fonte: Fichas sócio-econômicas da Empresa JBF Empreendimentos Imobiliários.

Transformando esses gráficos em números temos 747 clientes do sexo masculino e 309 clientes do sexo feminino.

No Parque Residencial Madri, a população masculina representa em relação à totalidade de Palhoça, 1,45% enquanto a feminina representa, 0,60%.



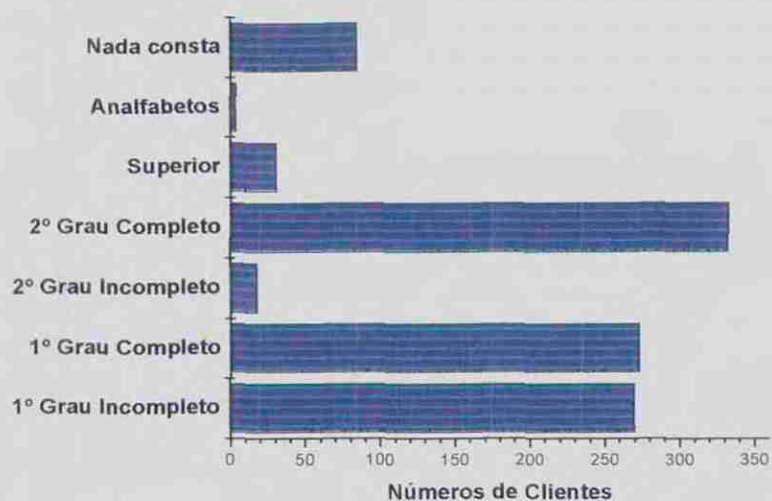
## GRÁFICO 2 – PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO AO ESTADO CIVIL



Fonte: Fichas sócio-econômicas da Empresa JBF Empreendimentos Imobiliários.

O número de clientes casado é de 432, solteiros 359, em união estável 170, separados 12, divorciados 41, viúvos 18 e 111 fichas não constavam nenhum dado.

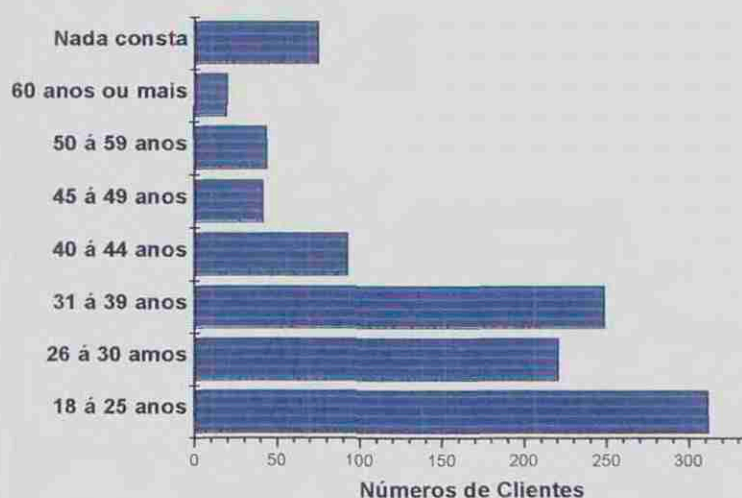
### GRÁFICO 3 – PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A ESCOLARIDADE



Fonte: Fichas sócio-econômicas da Empresa JBF Empreendimentos Imobiliários.

Clientes com 1º grau incompleto um total de 270, com 1º grau completo 273, 2º grau incompleto 18, 2º grau completo 333, com algum curso superior 31, analfabetos 04 e sem nada para identificamos qual escolaridade 85.

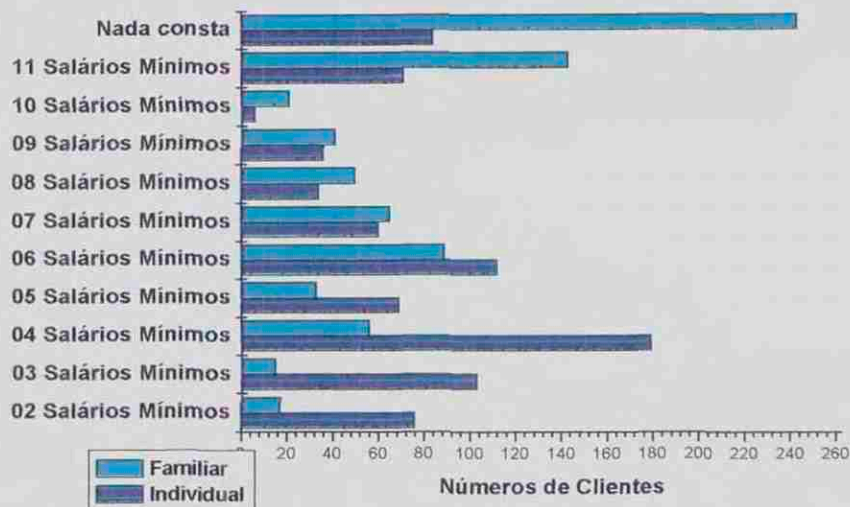
#### GRÁFICO 4 – PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A IDADE



Fonte: Fichas sócio-econômicas da Empresa JBF Empreendimentos Imobiliários.

Nota-se que quanto à idade, o perfil com maior número de clientes é com idade entre 18 a 25 anos, tendo um total de 312; dos 26 até 30 anos possuem 221; dos 31 até 39 anos há 249; dos 40 até 44 anos há 93; 45 até 49 anos possuem 42; dos 50 aos 59 anos somam 44; com 60 anos ou mais temos 20 e fichas onde não constam nenhum dado, 75.

## GRÁFICO 5 – PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A RENDA

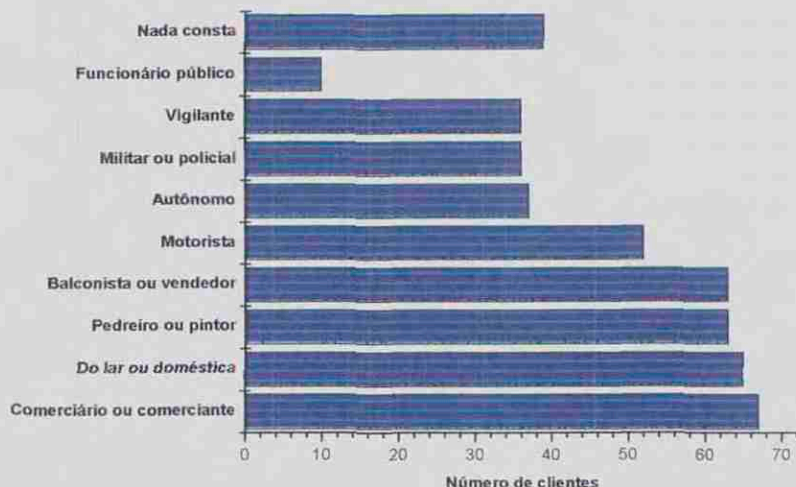


Fonte: Fichas sócio-econômicas da Empresa JBF Empreendimentos Imobiliários.

Em relação à renda dos clientes, a pesquisa foi dividida em renda individual – RI e renda familiar – RF.

Os clientes que possuem até 02 salários com RI somam 76, e RF há 17; com até 03 salários mínimos com RI há 103 e RF 15; até 04 salários mínimos com RI 179 e RF 56; com até 05 salários mínimos com RI há 69 e RF 33; até 06 salários mínimos somam com RI 112 e RF 89; até 07 salários mínimos há RI 60 e RF 65; até 08 salários mínimos existem com RI 34 e RF 50; até 09 salários mínimos somam RI 36 e RF 41; até 10 salários mínimos com RI 06 e RF 21; até 11 salários mínimos há com RI 71 e RF 143. Os números de cadastro sem dados de renda somam 327.

## GRÁFICO 6 – PERFIL DOS CLIENTES DA JBF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS QUANTO A PROFISSÃO



Fonte: Fichas sócio-econômicas da Empresa JBF Empreendimentos Imobiliários.

No quadro de profissões da empresa, o maior número é de comerciantes ou comerciários, contando com 67. Depois aparece do lar ou doméstica com 65; pedreiro ou pintor e balconista ou vendedor possuem o mesmo número de cadastros 63; motoristas 52; autônomos 37; militar ou policial e vigilantes também possuem o mesmo número de cadastro um total de 36 e funcionários públicos somente 10. Há 39 fichas que na hora da assinatura por algum motivo não foi preenchida a profissão.

As profissões citadas acima foram escolhidas para estarem no gráfico por serem as que continham um número maior de pessoas, pois esse cadastro é muito variado devido a muitas profissões existentes hoje no mercado.

Somando as fichas que continham os menores e mais variados números de profissões somam um total de 580.

A seguir buscarei descrever, brevemente, como se configura o empreendimento Parque Residencial Madri, contexto de intervenção como estagiária de Serviço Social.

## 2.3 PARQUE RESIDENCIAL MADRI

O Parque Residencial Madri está localizado no município de Palhoça, bairro Caminho Novo, com uma área de 610.114,08 m<sup>2</sup> e aproximadamente 1.500 lotes. É um empreendimento de nível popular, destinado a todas as pessoas que desejam adquirir não apenas um loteamento junto com sua família, porém, morar com segurança, conforto e qualidade de vida. Segundo Sr. João Bitencourt Furtado, diretor presidente da empresa, em entrevista: *“Moradia de qualidade é além do que é obrigação do empreendedor fazer, pois a lei nos obriga a oferecer algo mais. Nós poderíamos optar por alguns itens, como a saúde, educação, lazer, segurança, melhor qualidade de vida de equipamentos, serviços. Fizemos questão de optar por todos estes itens, e, além disso, ajudar no resgate da cidadania destas pessoas. Na nossa opinião o Madri é o sinônimo de ‘Moradia com Qualidade’, pois além de tudo o cliente tem a opção de escolha. Sabe o que significa, a escolha para quem o mercado impõe limite. É a possibilidade de realizar o sonho”.*

Depois de completado o processo de construção, o Parque Residencial Madri, terá em torno de 1579 residências, sendo considerado, dentro da camada de consumidores com renda familiar a partir de 03 salários mínimos, um empreendimento com um diferencial, pois tem em sua estrutura, lotes de 200 m<sup>2</sup> com:

➤ Rede de distribuição de água potável dos dois lados da rua e sob o passeio, evitando assim a necessidade de quebra de asfalto;



- Sistema de drenagem pluvial hiper-dimensionado, preparado para as grandes chuvas de verão;
- Iluminação pública com vapor de sódio, possibilitando uma maior claridade durante a noite;
- Rede coletora e estação de tratamento de esgoto sanitário, como a de água;
- Pavimentação asfáltica, propiciando maior conforto para os moradores;
- Arborização em todas as áreas do loteamento, mostrando nosso respeito pela natureza;
- Todas as ruas com meio fio, possibilitando que o cliente escolha o lado que deseja rebaixar para fazer a sua entrada de garagem.

#### Área de lazer com:

- 01 campo de futebol oficial;
- 02 campos de futebol suíço;
- 02 quadras poli-esportivas;
- 02 canchas de bocha;
- Pista para caminhada com aproximadamente 2000 metros lineares;
- Ciclovia com aproximadamente 2000 metros lineares.

#### Área de apoio social com:

- Creche;
- Posto de saúde;
- Posto policial;
- Sede para a associação de moradores.

#### Praça com:

- Playground equacionado por idade;

- Bancos e mesas para a prática de xadrez, dominó e outras atividades;
- Planejamento paisagístico e preservação de uma figueira centenária.

Para uma visualização do que é o empreendimento vejamos o mapa a seguir:





Sabe-se que a habitação adequada é uma necessidade a ser satisfeita com vista ao atendimento satisfatório das necessidades humanas básicas.

Para o Sr. João Bitencourt Furtado a razão da construção deste empreendimento é *“Se nós observamos a pirâmide social atualmente nos fica muito claro que as camadas sociais estão misturadas, pois com a instabilidade do mercado, a insegurança dos empregos as oscilações dos padrões econômicos das famílias sofrem variações constante. Faz parte da minha maneira de pensar, sempre fazer o melhor, oferecer o produto mais completo e ter o serviço mais competente. Baseado em experiências anteriores, o Madri é fruto das insatisfações do passado, das mudanças da sociedade e da minha exigência pessoal de oportunizar para aqueles que representam um investimento de risco, a solidez de negócios que significa o seu endereço no mundo e o de sua família”*.

As pessoas que compram um lote têm comprometido parcela significativa da sua renda, o que exige do comprador um controle apurado de suas despesas, a fim de que possa manter em dia suas prestações.

Foi observada que a demanda principal dessa população são a dificuldade encontrada para efetuar o pagamento das prestações. A inadimplência tem como causa, principalmente, o desemprego e também pela falta de preparo profissional, excluindo do mercado de trabalho, aqueles que não respondem aos critérios de modernização da mão de obra.

Os moradores do Parque Residencial Madri se caracterizam por pessoas que vem principalmente de classes operárias, como, pedreiros ou pintores, domésticas, auxiliares administrativos, motoristas, vendedores e vigilantes. Podemos observar a relação dos moradores versus mercado de trabalho que apresenta muita diversidade e também conforme nosso contato permanente demonstra, são profissões que oscilam muito no que diz respeito à permanência, ao vínculo de tempo nos trabalhos.

Salienta-se que são pessoas que sofrem com as oscilações do mercado e a empresa sofre com as oscilações de pagamentos. O diferencial que a JBF

Empreendimento Imobiliário tem no setor de serviço social que trabalha diretamente ligado ao de recursos humanos é onde se destaca no mercado, que é exatamente a utilização dos serviços de profissionais competentes e *compromissados com a dignidade do ser humano que está a sua frente*, sem rotulá-lo ou classifica-lo, mas sim juntamente com ele buscar uma alternativa para a solução do seu problema, que muitas vezes é momentâneo, e quando superado os pagamentos passam a ter a regularidade necessária. A característica principal da empresa com estes procedimentos é que em momento algum foi perdida a credibilidade da pessoa, do cliente e da empresa.

### 3 O SERVIÇO SOCIAL E O SETOR DE RECURSOS HUMANOS <sup>7</sup>

A JBF Empreendimentos Imobiliários apresenta em seu quadro funcional um setor de serviço social que trabalha diretamente ligado ao setor de recursos humanos, sendo composto por uma assistente social.

Consideramos Recursos Humanos a habilidade que se tem para colocar o material humano correto para desempenhar determinada função, no que diz respeito a funções e pessoas. Uma forma especial de este setor desenvolver em relação ao atendimento aos clientes é interagindo junto a eles na busca de caminhos para orientar na solução de seus problemas com profissionais capacitados para fazer a leitura de seu mundo.

O objetivo deste setor é atuar na organização das comunidades urbanas projetadas por essa empresa através da criação do P.A.C - Programa de Ação Comunitária. Abre-se um espaço relevante de prestação de serviço a comunidade, objetivando atender as suas demandas sociais.

Este setor trabalha direcionado às áreas de educação para a cidadania, cultura, educação ambiental, desporto e lazer, geração de emprego e renda na comunidade do Parque Residencial Madri, além da mobilização e organização comunitária.

Todas as ruas do loteamento receberam nomes de árvores frutíferas e nativas, mas não é apenas o nome, elas também receberam o plantio destas árvores com 1,5 m de altura. Plantar é uma ação que requer conscientização, cuidado e preservação dos que irão desfrutar dos benefícios e das belezas deste ambiente arborizado e com qualidade de vida.

---

<sup>7</sup> Os conteúdos deste item foram extraídos da minha experiência de estágio curricular e de uma entrevista com a assistente social da empresa.



Os idosos receberão uma atenção especial através da praça, com equipamentos próprios para esta melhor idade, da área de lazer, com pistas de caminhada e quadras de esportes, das oficinas para especialização de mão de obra pertinentes aos idosos. As crianças estão incluídas através de um projeto que desenvolve um grupo ambiental mirim vinculado ao desempenho escolar, que trabalhará questões voltadas para segurança, limpeza, preservação, educação no trânsito, esporte e lazer. As crianças menores serão assistidas através da creche que está em construção.

A coleta seletiva e a reciclagem do lixo são um programa que envolve absolutamente toda a comunidade, também é uma forma de transformar em receita o lixo coletado no Madri.

Este programa conta com a participação de todos, mas em especial das crianças, pois acreditamos que por sua persistência e iniciativa transforme com maior rapidez nossos sonhos em realidade.

O acompanhamento com os clientes da empresa é realizado a partir da assinatura do contrato, que acontece na sede da empresa ou no local e horário que é solicitado. Esta ação reflete de forma significativa e favorável no índice de inadimplência.

Após a venda realizada pelo consultor de imóveis, o homem de venda, o atendimento que é permeado pelo repasse de inúmeras informações, a assinatura do contrato, o preenchimento de uma ficha sócio econômica, é realizado pela profissional de Serviço Social, e neste momento estabelece-se o vínculo entre esta profissional e o cliente que está a sua frente. A partir daquele momento todas as dúvidas, incertezas, dificuldades, ansiedades que por ventura este cliente possa vir a ter, esta profissional que o atendeu será sua interlocutora junto aos dirigentes da empresa na busca de solução do seu problema.

O Serviço Social atua com o papel fundamental de mediador entre a empresa e seus clientes, sendo um interlocutor na ação social da empresa. Visa suprir carências, solucionar problemas sociais e prevenir conflitos, identificando as insatisfações individuais e coletivas, assumindo o papel de intervir junto as

demandas dos moradores relacionando-as com as demandas e objetivos da empresa, buscando sempre que possível apontar caminhos para uma nova ação que supere a situação anterior, ponto de partida da ação profissional.

As alternativas oferecidas pela empresa são renegociações, principalmente em caso de desemprego ou doença de familiares, possibilitando ao cliente diluir sua dívida no seu saldo devedor, ou suprimir os meses de atraso reduzindo ou aumentando o número de meses para o pagamento de seu financiamento, o cancelamento e a recompra, utilizando os valores já pagos como entrada em seu novo financiamento. A retirada do imóvel quando este é de madeira e conseqüentemente o cancelamento do lote, ou simplesmente o cancelamento do lote. Em casos de cancelamento sempre ocorre a devolução dos valores pagos aos clientes conforme contrato, sem correção monetária. Quando a construção em cima do lote é de alvenaria, colocamos com o consentimento do proprietário, nossa equipe de vendas, para fazer um trabalho visando a comercialização do imóvel em condições justas e que propicie um acerto justo para as partes.

Todos estes procedimentos são salientados aos clientes no momento em que eles assinam o contrato.

Mantem-se comunicação constante com os clientes por meio de correspondências, colocando-os sempre bem informado de todos os nossos procedimentos. (Anexo n. 02)

O maior responsável pelas dificuldades financeiras da clientela é o desemprego, baseado neste dado procurou-se alternativas para amenizar esta situação através de um programa que provisoriamente foi denominado de Bolsa de Emprego. Essa ação esteve voltada para a geração de trabalhos no próprio loteamento para clientes que naquele momento encontravam-se desempregados. Foi assim que ocorreu a fabricação e colocação de meio fio para o loteamento, os funcionários para roçadas, limpeza, vigilância, todos são clientes. Faz-se contato com os comércios que ali se estabelecem para optarem por moradores desempregados. Também são cadastrados em cooperativas de mão de obra da

construção civil inúmeros clientes, pois é mais uma opção de trabalho que geramos para as pessoas.

Acontece também de aparecer serviços temporários onde primeiramente é avisado os clientes do Madri, para dar-se chances a estes de receber alguma remuneração extra. (Anexo nº 03)

### 3.1 – PROGRAMA BOLSA DE EMPREGO

#### 3.1.1 Contextualização

A economia globalizada neste final de século traz consigo grandes mudanças no mundo, afetando o modo de vida das pessoas.

No final dos anos 80, o mundo do trabalho começa a sofrer transformações que influenciam a forma de vida das pessoas que dependem do trabalho para sobreviver.

A abertura comercial ocorrida nos anos a partir dos anos 90, fez com que setores inteiros da indústria brasileira fossem eliminados ao permitir a importação de produtos com preços significativamente mais baixos que os nacionais. Desta forma foi necessária a modernização das empresas, a busca de novas tecnologias e a redução de custos.

A inserção de novas tecnologias e novas formas de organizar a produção e o trabalho para aumentar a produtividade e a competitividade dos produtos, diminuí em grande parte o número de trabalhadores no quadro pessoal.

Neste processo de reestruturação produtiva e introdução de novas tecnologias, os mais atingidos são os trabalhadores mais pobres, em função da baixa qualificação e baixa escolaridade, o que dificulta o novo recrutamento, deixando-os praticamente excluídos do mercado de trabalho.

A valorização do trabalhador, as novas tecnologias, novas formas de organização da produção, de conceito de qualidade e competitividade exigem um novo perfil profissional, que além das habilidades específicas para a realização de

determinada ocupação exigem também outras qualidades e qualificações, como a comunicação e expressão, raciocínio lógico, criatividade, capacidade decisória, habilidade para identificar e solucionar problemas e a capacidade de propor e incorporar inovações.

O aumento do desemprego resultou desse processo que gerou a diminuição de assalariados com carteira assinada, o aumento da terceirização de mão de obra e a redução dos salários.

Percebe-se que nos últimos anos houve uma diminuição de vagas. Sendo os setores da indústria de transformação, os serviços e a construção civil, os setores que mais empregam e ao mesmo tempo os que mais fecham vagas.

Outra transformação ocorrida no mundo do trabalho é o crescimento do mercado informal, enquanto estratégia de sobrevivência e de geração de renda de pessoas excluídas no mercado formal de trabalho.

A economia informal é caracterizada por atividades exercidas por pessoas que atuam por conta própria ou por pequenos empregadores. Assim, desempregados e sub-empregados criam paralelamente ao mercado de trabalho formalizado um mercado informal. Sem benefícios e sem legislação trabalhista, geralmente caracterizado por serviços e produtos mais baratos.

O aumento do desemprego e do setor informal faz com que o trabalho (principalmente no setor formal) se torne cada vez menos estruturado, com redução de salários e alteração de carga horária.

Os indivíduos que formam a força de trabalho informal são submetidos a condições precárias de trabalho relacionadas à fome, ambientes insalubres, desqualificação da mão-de-obra, analfabetismo, mortalidade infantil e outros problemas sócio-econômicos.

Dentro deste contexto a responsabilidade social do setor produtivo se acentua, levando às empresas a redefinirem sua oferta de produtos a um público mais pauperizado.

Os dados sobre os indicadores sociais anteriormente apresentados podem ser melhor compreendidos ao olharmos os dados do último Censo



Demográfico (Ano 2000), referente ao município de Palhoça, onde o Parque Residencial Madri se localiza:

TABELA 03 – POPULAÇÃO RESIDENTE, POR SEXO E SITUAÇÃO DO DOMÍLIO, POPULAÇÃO RESIDENTE DE 10 ANOS OU MAIS DE IDADE

TOTAL	HOMENS	MULHERES	URBANO	RURAL
102.742	51.432	51.310	97.914	4.828

FONTE: Censo Demográfico-2000, Mão de Obra, Santa Catarina; IBGE, Rio de Janeiro.

Na grande Florianópolis o número de habitantes é 803.151 (Censo/2000).

No ano de 1995, o salário em média dos trabalhadores na região de Palhoça era de R\$ 300,00 e possuía 4.660,00 trabalhadores formais. Em 2000, o número de trabalhadores subiu para 9.152,00 e o salário foi para R\$ 360,12. (Fonte: Rais, 2000).

A taxa de atividade por sexo registrou comportamento diferenciado. Enquanto a taxa de atividade masculina baixou, a feminina registrou crescimento. Esta tendência pode ser observada em todas as regiões e merece destaque as elevadas taxas de atividades femininas registradas em Santa Catarina, Rio Grande do Sul, Maranhão e Piauí, em 1999.

Em Santa Catarina (no ano de 1999) contava - se com mais de 70% da população de empregados com posse da carteira, por constituir mercado de trabalho mais desenvolvido.

Portanto, o trabalho é processo de transformação e faz parte da essência do ser humano. O que os homens produzem é o que são. O homem é o que ele faz. O trabalho é a mediação entre o homem e a natureza. Por meio do trabalho o homem transforma a si mesmo, porque nesta relação planeja, faz projetos, representa mentalmente os produtos que quer transforma. Esta teoria vem, portanto denunciar a alienação do trabalho no mundo moderno, onde o trabalho

transforma-se em mercadoria e desumaniza o homem. (Revista Serviço Social & Sociedade, 2002).

A taxa de desemprego a nível de Brasil, em julho de 2002 foi de 7,5 %.

Na tabela a seguir, será apresentado a evolução do emprego (admissão e desligamento), por setor de atividade econômica na cidade de Palhoça do mês de junho de 2002.

TABELA 04

EVOLUCAO DO EMPREGO  
POR NIVEL SETORIAL  
MUNICIPIOS SELECIONADOS  
JUNHO DE 2002

EVOLUCAO DO EMPREGO POR SETOR DE ATIVIDADE ECONOMICA  
ESTADO: SANTA CATARINA MUNICIPIO: PALHOCA

ATIVIDADE ECONOMICA	JUNHO/2002				NO ANO				EM 12 MESES			
	TOTAL ADMIS.	TOTAL DESLIG.	SALDO	VARIACAO EMPR %	TOTAL ADMIS.	TOTAL DESLIG.	SALDO	VARIACAO EMPR %	TOTAL ADMIS.	TOTAL DESLIG.	SALDO	VARIACAO EMPR %
EXTRATIVA	1	1	0	0,00	7	8	-1	-1,75	11	16	-5	-9,26
IND. TRANS	73	54	19	0,96	450	437	13	0,67	862	867	-5	-0,27
SERV.INDU	0	0	0	0,00	1	1	0	0,00	1	1	0	0,00
CONSTRUC	151	158	-7	-0,40	902	964	-62	-3,42	1.977	1.925	52	3,14
COMERCIO	91	84	7	0,30	728	684	44	1,97	1.464	1.196	268	12,29
SERVICIOS	131	93	38	1,16	916	669	247	8,23	1.684	1.305	379	13,24
ADMIN. PUB	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
AGROPECU	4	2	2	1,69	18	19	-1	-0,84	74	25	49	71,01
OUTROS	0	0	0	----	0	0	0	----	0	0	0	----
<b>TOTAL</b>	<b>451</b>	<b>392</b>	<b>59</b>	<b>0,62</b>	<b>3.022</b>	<b>2.782</b>	<b>240</b>	<b>2,60</b>	<b>6.073</b>	<b>5.335</b>	<b>738</b>	<b>8,48</b>

FONTE: MTE-CADASTRO GERAL DE EMPREGADOS E DESEMPREGADOS-LEI 4923/65

Esses dados revelam significativo número de pessoas e famílias excluídas de uma “necessidade necessária” que é a habitação. Esta é um indicador de exclusão, baseado nesses dados verifica-se a importância e a necessidade de políticas ou num programa que contemple essa realidade independente de quais sejam os fatores (sócio-político, econômicos) que seja impeditivo dessas pessoas para responder as suas aspirações ou necessidade.

A categoria central observado nessa trama social é a “exclusão”, isto é, confrontamos com pessoas excluídas do mercado de trabalho, dos planos de saúde, do acesso à educação, da casa própria, etc, e que no conjunto são impeditivos das pessoas viverem e existirem com qualidade de vida.

A JBF Empreendimentos Imobiliários é um exemplo de empresa que inclui as dificuldades econômicas de seus clientes dentro de seus objetivos, acreditando que o emprego, fonte de renda por excelência, lhes garante o pagamento do seu pedaço de terra (lote) e sua casa própria.

Oferece oportunidade de morar com qualidade de vida e solidariedade a qualquer dificuldade que possa o cliente vir a ter.

Tal situação cria uma demanda por estratégias que amenizem e auxiliem os clientes JBF em situação de desemprego, surgindo assim, a necessidade de criar o Programa Bolsa de Emprego.

O Programa Bolsa de Emprego, através da participação e da parceria de outros órgãos e empresas, visa promover treinamento e capacitação a esta parcela de pessoas que estão excluídas do mercado de trabalho, permitindo não só a continuidade no pagamento das prestações, mas também a satisfação de necessidades mais imediatas destas famílias.

Criando esse programa tem - se a estratégia de amenizar e auxiliar os clientes em situação de desemprego, permitindo não somente a continuidade no pagamento das prestações, mas também a satisfação de necessidades mais imediatas destas famílias. Disponibiliza-se vagas para trabalhos remunerados, junto à nossa empresa, aos empreiteiros e parceiros.

No caso específico da empresa JBF Empreendimentos Imobiliários Ltda, com o Programa Bolsa de Emprego, entende-se que o trabalho ocupa um espaço central da vida das pessoas, que causa diretamente uma melhoria contínua no processo de valorização destas. Segundo a Organização Mundial da Saúde – OMS, Qualidade de Vida no Trabalho “é a percepção do indivíduo de sua posição na vida, no contexto da cultura e sistema e valores nos quais ele vive e em relação aos seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações”.

### 3.1.2 – Objetivos do Programa Bolsa de Emprego

#### 3.1.2.1 – Geral

- Prestar apoio e acompanhamento aos clientes compradores de lotes através da JBF – Empreendimentos Imobiliários Ltda, em situação de desemprego, buscando inseri-los no mercado de trabalho, prevenindo a perda do lote.

#### 3.1.2.2 - Específicos

- Organizar e realizar levantamento sócio-econômico, identificando os motivos relacionados ao atraso no pagamento das prestações;
- Identificar setores com maior oportunidades de absorção e recolocação de mão-de-obra;
- Viabilizar formas de qualificação profissional aos clientes Madri em situação de desemprego através de parcerias com órgãos e instituições responsáveis por esse setor;
- Orientar e discutir com os clientes JBF inadimplentes as questões do novo enfoque do mercado de trabalho levando-os a refletirem sobre a necessidade de adequação a nova realidade e as conseqüências do desemprego.

### 3.1.3 – Execução do Programa

O programa será executado através de:

- visitas e contatos com empresas que ofereçam vagas em diversas áreas para pessoas em situação de desemprego;
- levantamento de recursos comunitários na área de treinamento e aperfeiçoamento e qualificação de mão obra;
- pesquisa diária em jornais, rádio e outros meios de comunicação que contemplem oferta de emprego;

Realizou-se uma parceria junto de duas cooperativas: COOSERGE e a COOTRACON. As cooperativas de trabalho são constituídas por pessoas ligadas a uma determinada ocupação profissional, com a finalidade de melhorar a remuneração e as condições de trabalho, de forma autônoma. É prestado serviço somente aos seus associados e se opera em nome destes, razão pela qual não há entre associado e a empresa contratante relação de emprego, pois o cooperado responde diretamente a cooperativa. É uma associação autônoma de pessoas que se unem, voluntariamente, para satisfazer aspirações econômicas, sociais e culturais comuns, por meio de criação de uma sociedade democrática e coletiva.

Ao contrário do que se pode imaginar, a cooperativa de trabalho em sua grande maioria, não vem para burlar a lei trabalhista, mas sim, trazer os vários profissionais autônomos que hoje estão vivendo de “bicos” em uma economia informal, para uma empresa organizada e justa onde cada profissional recebe uma remuneração de acordo com a sua produtividade, pagando mensalmente a sua contribuição ao INSS, pagando mensalmente o Imposto de Renda, ou seja, este profissional se reintegra a sua sociedade passando assim a ser um cidadão empregado novamente. (Fonte: Apostila explicativa da COOEMPRES – Cooperativa de Empreendimentos)

João Otávio Furtado Neto, gerente de vendas e sócio da empresa, em entrevista responde da razão do surgimento das cooperativas: *“Um grupo de profissionais liberais, de diversas áreas, como arquiteto, contador, advogado, etc..., insatisfeitos com a situação de sub-emprego dos profissionais da construção civil, foi em busca de uma alternativa onde essas pessoas pudessem trabalhar com mais dignidade, e o caminho achado foi a Cooperativa”*.

Sendo assim esse grupo fundou a COOSERG – Cooperativa de Serviços Gerais de Mão de Obra, uma cooperativa de Construção Civil, onde seus cooperados, ou seja, seus sócios, poderão trabalhar com dignidade e ganhos melhores.

Neste sistema todos saem ganhando. O empregador, pelo fato de reduzir substancialmente suas despesas com tributos e eliminar as ações trabalhistas, e o cooperado pelo fato de receber por produção e com um aumento relativo de ganhos, pois parte desta redução de gastos do contratante é transformada em renda para o cooperado. É uma sociedade economicamente ativa, disciplinada e organizada não para comandar ou obedecer, mas, sim para fazer, realizar e produzir. É composto por pessoas livres que buscam sua realização econômico-financeira através do esforço conjugado e participe, que decidem o negócio, a atividade, o produto, a estrutura, os direitos, as responsabilidades.

De acordo com o entrevistado Fábio Simão, 22 anos, residente no Parque Residencial Madri, Quadra - 15, Lote - 28, com o cargo de Serviços Gerais e integrado a cooperativa COOTRACON, fala que: *“(...) todo mundo ganha igual nessa cooperativa (...)”*.

Esta cooperativa é formada por profissionais da área de construção civil, que conta em seu quadro da sociedade: pedreiros, carpinteiros, armadores, pintores, serventes, azulejistas, gestores (contra-mestre) e almoxarifes. Estão cadastrados na cooperativa, 616 cooperados, mas atuantes há 170.

As empresas contratantes geralmente são a Hantei e J A Construções.

No próximo capítulo será apresentado as entrevistas com pessoas que trabalham no Parque Residencial Madri ou na JBF empreendimentos Imobiliários e que com parte de seu salário pagam o seu lote.



#### 4 EMPREGO E MORADIA: A TENTATIVA DE OPORTUNIZAR IGUALDADE A TODOS

As entrevistas que serão mostradas a seguir demonstra como a empresa trata o problema desemprego, que a cada mês, ano e século vem crescendo absurdamente e atormentando milhares de pessoas no país.

Os entrevistados foram escolhidos pelo motivo de trabalharem no loteamento ou na empresa e com uma parte do salário pagam o financiamento, e que em um determinado momento da vida passaram por dificuldade e buscaram a empresa para tentarem achar solução.

O primeiro entrevistado foi o Sr. Adelino Pires, 28 anos, fiscal de obras desde 06/06/2001.

Chegou até esse emprego, através do seu irmão que pelo motivo de não possuir habilitação para moto, repassou para ele. Wilma (ex - Assistente Social da empresa) fez a ficha dele e o procurou quando surgiu a vaga. Falou que a opção pelo Parque Residencial Madri foi *"(...) por causa da qualidade de vida, né, pelo o que a empresa oferece, né, pelo o que tava no contrato (...)".*

Quando estava completando um ano de aquisição do lote, Sr. Adelino teve dificuldade de pagar o financiamento devido ao seu desemprego, por esse motivo a assistente social chegou até ele para tentar juntos solucionar seu problema e diz: *"(...) sabendo que eu estava com dificuldade, aí na primeira oportunidade ela já me procurou(...)".* Avalia o tratamento da empresa nessas situações como excelente.

Faz apenas uma semana que Sr. Adelino retornou ao trabalho devido a um acidente de moto que sofreu, ocasionando um afastamento de 02 meses e meio. Nesse meio tempo sua mãe tem passado por vários problemas de saúde, estando hospitalizado na UTI do Hospital Universitário. Com todos esses

acontecimentos seu financiamento está com exatamente o mesmo número de parcelas atrasadas o tempo em que ficou afastado da empresa. Desabafa: “(...) então 02 meses e meio sem poder ver o dinheiro, vem pelo INSS, demora um pouco e tudo que gastei com remédios e essas coisas, a gente não teve condição de pagar isso aí, foi onde atrasei. Tentei, aí a mãe também no hospital esse tempo todo, tende a gastar, nada a ganhar, nem tocar<sup>8</sup> também não pude, como tocar?(...)Não tive como ganhar de lado nenhum só tive a gastar, só gastar, mas já tá recuperando, já ta normalizando. “

Perguntei pelo Programa Bolsa de Emprego, se conhecia o que achava, se deveria melhorar em algum aspecto, respondeu: “Foi uma excelente idéia que tiveram (...) Porque muita gente além de tá empregado no próprio local onde mora, está trabalhando perto de sua casa”.

Em relação ao seu salário e seu compromisso com a empresa do pagamento do financiamento, nada é descontado de seu salário, seu pagamento é feito por inteiro, “(...) até quanto a isso, eu recebo meu pagamento e individualmente eu pego e pago a prestação. Pagamento vem completo(...) Até tenho medo que as vezes não pode pagar como já aconteceu não poder pagar naquele dia aí se sobrou dinheiro eu pago. “

Falando sobre como está hoje o Madri, “Tá com qualidade excelente e está com quase 223 obras aí dentro e mais ou menos 262 residências” (dados de uma semana atrás).

Noêmia Regina Goulart da Silveira, foi a próxima entrevistada, com 46 anos, telefonista da JBF Empreendimentos Imobiliários, residente no Parque Residencial Madri, Quadra – 17, Lote 25.

Resolvi adquirir o lote no residencial devido ao “nível de qualidade de vida oferecida pelo Madri, infra-estrutura invejável, um investimento certo”. Já trabalhava com a família Bitencourt há vários anos, desde a antiga empresa onde Sr. João Furtado fazia parte. Com a divisão dos irmãos “Sr. João Furtado resolveu

<sup>8</sup> Sr. Adelino também é músico e em suas horas de folga realiza shows. Possui uma banda, composta por ele, sua noiva e seu irmão.

*abrir sua própria empresa e vim junto devido sempre acreditar que o sonho dele viraria realidade”.*

Adquiriu o lote em novembro de 2001, e teve sua primeira dificuldade em junho desse ano, pelo motivo de desemprego de seu marido, ocasionando não pagamento das parcelas de junho e julho. Em agosto, foi oferecido fazer uma renegociação das parcelas para não correr o risco da perda de seu lote, continuando com o mesmo número de parcelas, mas com um pouco de acréscimo, sem contar que esse pagamento só começará a ser feito a partir de novembro, onde com certeza *“(...) tudo estará mais tranqüilo e resolvido”*. D. Noêmia possuía dois lotes, mas devido a outra dificuldade anterior teve que se desfazer de um, e com a ajuda dos profissionais aptos a resolver os problemas que surgem no cotidiano dos clientes, continuou sendo cliente e tendo o privilégio de residir num *“(...) residencial de altíssima qualidade.”*

Falou conhecer a Bolsa de Emprego, pois sempre falam sobre o assunto, e comenta que *“(...) é uma ótima idéia, você poder trabalhar num local agradável e sem contar que sempre pode contar com a ajuda da empresa, seja qual problema for, pois sempre estão dispostos a permitir o ser humano ter uma profissão e ter uma casa, ter um endereço, ter uma identidade, pois sem a residência a pessoa não pode ter sossego (...)”*.

A situação vivida pelo Sr. Adelino e a Sra. Noêmia se insere num contexto social, onde o direito à moradia, assim como o direito à saúde e ao trabalho, ainda é uma conquista.

A Constituição Federal do país é clara sobre os direitos fundamentais do cidadão brasileiro:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, (...)

A realidade sócio-econômico brasileira vem refletindo ano após ano, que o direito escrito não corresponde ao direito de fato.

O modelo econômico urbano industrial adotado a partir do início do século XX intensificou-se com as relações econômicas e endividamento crescente<sup>9</sup> que o Brasil vive hoje, gerando uma situação de miserabilidade para a maioria da população.

A falta de políticas públicas que atendam as necessidades básicas gera um círculo vicioso de carências que se influenciam mutuamente.

O salário mínimo brasileiro, referencial para a maioria da população é de R\$ 200,00. (Abril de 2002)

Segundo dados do DIESSE são estes os custos da cesta básica estabelecidos para Florianópolis (SC) em julho de 2002:

**TABELA 05 – QUANTO SE TRABALHA PARA COMER**

Produtos	Quantidades	Gasto Mensal	Variação anual %	Tempo de Trabalho
		Julho de 2002 R\$		Julho de 2002
Carne	6,6 kg	43,36	8,40	47h42m
Leite	7,5 L	6,68	8,62	7h21m
Feijão	4,5 kg	10,62	11,32	11h41m
Arroz	3 kg	3,60	21,21	3h58m
Farinha	1,5 kg	2,06	17,05	2h16m
Batata	6 kg	6,48	5,88	7h08m
Tomate	9 kg	13,77	31,90	15h09m
Pão	6 kg	19,50	1,88	21h27m
Café	600 g	3,01	-0,33	3h19m
Banana	7,5 dz	6,00	-10,18	6h36m
Açúcar	3 kg	2,49	-3,49	2h44m
Óleo	1080 ml	2,16	29,34	2h23m
Manteiga	750 g	7,16	11,35	7h53m
<b>Total da Cesta</b>		<b>126,89</b>	<b>8,92</b>	<b>139h35m</b>

Fonte: DIESSE

<sup>9</sup> Segundo o DIESSE – Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Sócio-Econômico, o valor da dívida externa do país em agosto/2002 é de 237 bilhões de dólares.

Assim sendo, o salário mínimo necessário ao cidadão brasileiro residente em Florianópolis (SC) é R\$ 1.153,00 sendo o salário mínimo regente 18% deste valor.

O maior salário mínimo praticado no Brasil foi em 1959, que, a preço de hoje (2002) teria o valor de R\$ 550,00. (Fonte: DIESSE)

Atualmente, o desemprego, a péssima distribuição de renda, e outros muitos agravos interferem na condição de vida e na saúde dos brasileiros. Sabe-se que quem necessita de assistência médica, amarga uma fila de espera interminável na porta de hospitais conveniados com o Sistema Único de Saúde (SUS). Ressurgem antigas e surgem novas formas de adoecer e morrer, agravados pelas condições de pobreza.

Esta é a raiz do agravamento da falta de qualidade de vida e de saúde da população, fruto do projeto social e econômico do Governo Federal, que privilegia a lógica do ajuste econômico em detrimento das Políticas Sociais. O Brasil destina centenas de bilhões de dólares com o pagamento dos juros da dívida pública e, ao mesmo tempo, limita o atendimento ao cidadão doente.

Nessas condições sócio-econômicas, é que insere a Norma SA8000 (Social Accountability 8000) relacionada à Responsabilidade Social, que funciona como um princípio ético das ações e relações da empresa com as partes interessadas com as quais ela interage. Aborda questões sociais e aspectos éticos dos negócios das empresas. (Fonte: Instituto Ethos)

Responsabilidade Social representa o compromisso contínuo da empresa com seu comportamento ético e com o desenvolvimento econômico, promovendo ao mesmo tempo a melhoria da qualidade de vida de sua força de trabalho e de suas famílias, da comunidade local e da sociedade como um todo. (On line, Fernando Almeida, 22/08/2002)

Responsabilidade Social envolve o estabelecimento de uma duradoura relação que se pretende beneficiar há todos e implantar

conscientemente os seus paradigmas com uma mais forte contribuição de uma sociedade brasileira democrática, estável e justa.

Investir na área social é o que a JBF faz, traz benefícios para a comunidade, cria um elo de segurança e responsabilidade entre empresa e clientes. Credibiliza a clientela ao agregar um valor social ao seu produto.

A JBF Empreendimentos Imobiliários adota procedimentos que expressa um olhar para uma vida urbana com cidadania e humanização das suas relações sociais com inclusão social.

Assim, o processo de incorporação do trabalhador, usuários dos seus empreendimentos, como “trabalhador livre e assalariado”, redefine o próprio espaço urbano e o conceito de participação nas cidades. A empresa direciona sua trajetória de participação no processo produtivo, buscando incluir-se na vida urbana atuando na produção das riquezas materiais bem como na organização social e política dos seus usuários.

Portanto, o fundamental é compreender o significativo do termo “cidadania” de acordo com o seu sentido literário e revolucionário; nas ações e lutas dos grupos sociais e populares no processo histórico de desenvolvimento das sociedades.

A cidadania seria composta dos direitos civis, políticos e dos direitos sociais. Os direitos civis correspondem aos direitos individuais de liberdade, igualdade, propriedade, de ir e vir, direito à vida, segurança etc. Já os direitos políticos, dizem respeito à liberdade de associação e reunião, de organização política e sindical, à participação política e eleitoral e etc. Os direitos sociais referem-se a direito ao trabalho, saúde, educação, aposentadoria, seguro-desemprego, enfim, a garantia de acesso aos meios de vida e bem estar social.

Para Vieira (1997, p. 52), “está surgindo uma nova geração de direitos, trata-se dos direitos que têm como titular não o indivíduo, mas grupos humanos como o povo, a nação, coletividades étnicas ou a própria humanidade”. Na perspectiva dos “novos movimentos sociais”, esses novos direitos seriam os relativos aos interesses difusos, como direito ao meio ambiente e direito do

consumidor, além dos direitos das mulheres, das crianças, das minorias étnicas, dos jovens, anciões etc.

Todo esse investimento gera uma expectativa de oferecer qualidade de vida, dar chances de acesso a emprego e moradia as pessoas excluídas das políticas em geral do nosso país e das demandas expostas pela sociedade.

A JBF firma em palavras a realidade de uma organização marcada, desde sua origem, pela intensa atuação em favor do bem-estar social e da cidadania. Hoje não é mais suficiente apenas cumprir a lei, é preciso também adotar elevados padrões éticos e morais.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Observa-se nas relações sociais que cada vez mais as pessoas estão com medo e se sentindo inseguras.

Medo de perder o emprego, medo de não terem dinheiro, medo de perder o pouco que se tem, medo do Governo...medo do futuro.

O Código de Ética Profissional do Assistente Social, resolução CFESS nº 273/93 de 13 de Março de 1993, mostra nos Princípios Fundamentais que todo profissional deve ter:

- "Posicionamento em favor da equidade e justiça social, que assegure universalidade de acesso aos bens e serviços relativos aos programas e políticas sociais, bem como sua gestão democrática".

Hoje a política social universaliza os direitos sociais do cidadão, o seu direito à qualidade de vida, o direito de viver bem e ter integração ao mercado de trabalho, e nesse instante que entra o Serviço Social, com o objetivo de atender os interesses e necessidades da população.

Há consenso quanto à situação de crise e às profundas e radicais alterações, que se processam tanto ao nível da produção, como da distribuição, circulação e consumo dos bens gerados pelos homens.

O Assistente Social procura, através de sua prática profissional, levar as pessoas e comunidades a se acreditarem e se organizarem para conseguir o que querem.

Este é o objetivo e posteriormente resultado do Setor de Serviço Social da JBF Empreendimentos Imobiliários, seja em qualquer abordagem, ter-se o atendimento às necessidades apresentadas, seja fornecendo os benefícios solicitados, seja suprimindo as dificuldades, ou mesmo capacitando ou reabilitando o cliente para funcionar bem dentro do sistema, minimizando seus problemas.



Todo um conjunto de mudanças permanentes nas economias mundiais se acomoda à medida que certas transformações vão se consolidando. Tais mudanças podem ser muito radicais, tanto de conceitos como de padrões condicionadores de um processo, que pressupõe uma revolução, e todo esse processo pode ser chamado de globalização. Este termo é largamente usado para designar de modo geral o conjunto de mudanças que abarcam as economias modernas neste final de século. Em sua conta, contabiliza-se o desemprego, agressões ao meio ambiente e etc.

Fatores como a globalização, reestruturação tecnológica e a modernização do processo de produção, incidem na transformação do perfil de ocupação da mão-de-obra e no mercado de trabalho. Os baixos níveis de emprego observados principalmente nas duas últimas décadas do século XX se caracterizam como um fenômeno mundial, não sendo estritamente isolados por um país.

O desemprego trata de ser um fenômeno global, mas que se manifesta de maneira distinta nas diversas economias nacionais, que o experimentam cada qual a seu modo, de acordo com as características de seu mercado de trabalho.

Pobreza não se combate com esmola pública, mas com geração de empregos e oportunidades de trabalho.

Atuando como estagiária na JBF e utilizando o fundamento teórico-metodológico para o entendimento e intervenção da realidade, constatei que uma parcela significativa da população de baixa renda se vê quase que excluída da política social de habitação, devido à falta de emprego formal ou uma renda que possibilite o financiamento para aquisição de sua moradia própria.

Esse é o papel fundamental da empresa onde realizei meu estágio. A JBF Empreendimentos Imobiliários, visa suprir essa exclusão, através de um financiamento de acordo com a renda do cliente, e no momento em que ocorre a inadimplência no pagamento das parcelas, o setor de Serviço Social verifica a causa e analisa a situação socioeconômica, intervindo na atual situação que passa o devido cliente, sem que este perca a oportunidade de satisfazer as

necessidades imediatas de sua família e nem prejudicando a continuidade do pagamento do financiamento.

A JBF faz a vida torna-se um jogo dialético, onde as estratégias para a conspiração de um processo de viver saudável nas relações do cotidiano, serão com mais vitórias a favor do espírito humanitário, do prazer, da saúde, dos sonhos, das emoções e dos desejos dos seres humanos. Pois a vida é uma rede de interações. São todos movimentos, todos os encontros de troca socialmente construídos.

Assim sendo, torna-se imprescindível:

- divulgar a experiência do Serviço Social na área de habitação junto a outros setores públicos e privados;
- oferecer assessoria à mobilidade comunitária;
- intensificar a articulação de recursos públicos e privados aos projetos desenvolvidos pela setor de Serviço Social;
- construir democraticamente as reuniões e assembléias com os moradores;
- e tentar observar se as entrevistas feitas pelo assistente social somente na hora da assinatura do contrato deveriam ser modificadas, pois esse contato poderia ocorrer no primeiro momento com o cliente (antes do corretor).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ASSIS, Admaldo M. de. **Reflexões sobre a Questão Habitacional**. Recife: 1983.
- ALAYÓN, Norberto. **Assistência e Assistencialismo**: Controle dos Pobres ou Erradicação da Pobreza?. 2ª ed. São Paulo: Cortez Editora, 1995.
- ABRANCHES, Sérgio H. **Política Social e Combate à Pobreza**: A teoria da Prática. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 1987.
- BINOTTO, Gelson A; ZANELLI, José C. **O Estado e a Política Habitacional**: um estudo da região conturbada de Florianópolis no período 1964/1992. Florianópolis, 1994. 146f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. São Paulo: Estação Liberdade Ltda, 1998.
- \_\_\_\_\_. **Habitação & Autogestão**: Construindo Territórios de Utopia. Rio de Janeiro: Fase, 1992.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade**, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível no endereço: <http://www.camara.gov.br> Acesso em 07 de agosto de 2002.
- BRASIL, Constituição da República Federativa do. Texto constitucional promulgado em 5 de outubro de 1988, com as alterações adotadas pelas

Emendas Constitucionais nº 1/92 a 35/2001 e pelas Emendas Constitucionais de Revisão nº 1 a 6/94. Brasília, 2002.

CIDADES, IBGE. **Dados relativos a população das cidades brasileiras.** Disponível no endereço: <<http://www.ibge.gov.br/cidadessat/xtras/temas>> Acesso em: 15 agosto de 2002.

COHAB/SC, Programas Objeto de Atuação da; Página de Conteúdos da; Déficit Habitacional. Disponível no endereço: <<http://www.cohab.sc.gov.br/atuainf.htm>> Acesso em 07 de agosto de 2002.

CONSELHO FEDERAL DE SERVIÇO SOCIAL. Resolução nº 273 de 13 de março de 1993. Institui o Código de Ética Profissional dos Assistentes Sociais e dá outras providências, com as alterações introduzidas pelas resoluções CFESS nº290/94 e 293/94. **Código de Ética Profissional dos Assistentes Sociais.** Brasília, 13 março 1993.

MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2ª ed. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1982.

**O Programa Habitacional no Brasil:** Situação, Perspectivas, Urbanização e Qualidade de Vida. Documento da COHAB/SC. Florianópolis, nov. 1993.

PLANEJAMENTO, Grupo de Arquitetura. **Habitação Popular:** Inventário da ação governamental. Rio de Janeiro: Finep Projeto, 1983.

PROGRAMAS, Desenvolvimento Urbano. Disponível no endereço <<http://www.caixa.gov.br>> Acesso em 13 de agosto de 2002.

**Programa Nacional de Habitação Popular.** Documento da Secretária Especial de Desenvolvimento Urbano – Secretária da Política Urbana – Presidência da República.

RIBEIRO, Luiz C. de Q; Pechman, Robert M. **O que é Questão Moradia.** São Paulo: Nova Cultural: Brasiliense, 1985.

RICO, Elizabeth M.(Org.) et al. **Avaliação de Políticas Sociais:** Uma Questão em Debate. 2ª ed. São Paulo: Cortez Editora, 1999.

SILVA, Maria O da S. **Política Habitacional Brasileira:** Verso e Reverso. São Paulo: Cortez Editora, 1989.

SOCIAL, Empresa e Responsabilidade. Gazeta Mercantil do dia 15/06/199. Disponível no endereço: <<http://cebds.com.br/index.html>> Acesso em: 22 de agosto de 2002.

TRABALHO, Cooperativas de. **Cooperativas de Trabalho** – Cooperativismo. Disponível no endereço: <<http://riviera.com.br/cooprin.htm>> Acesso em: 19 de agosto de 2002.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ. **Normas para Apresentação de Documentos Científicos**, 2. Curitiba, 2001.

VALLADARES, Licia do P. (Org) et al. **Repensando a Habitação no Brasil.**Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1983.

VIEIRA, Liszt. **Cidadania e Globalização.** Rio de Janeiro: Editora Record, 1997.

# **ANEXOS**

**ANEXO 01**  
**NOTÍCIAS DA COHAB/SC**

**COHAB/SC CONCLUI OBRA EM JARAGUÁ DO SUL**

A COHAB/SC inaugurou 80 apartamentos populares em Jaraguá do Sul, do Conjunto Habitacional Vila Amizade, cuja construção estava paralisada desde 1997 e foi retomada no atual governo, no final de 1999. Para concluir os 60% que faltavam da obra o governo do Estado investiu cerca de R\$ 1.600.000,00. O conjunto habitacional tem centro comunitário e quadras de esporte e lazer. A CEF vai financiar os imóveis, que beneficiam cerca de 300 pessoas.

**COHAB/SC amplia opções**

Diante da possibilidade da Cohab/SC vir a ser agente promotora do Programa Crédito Associativo, da Caixa Econômica, a Gerência de Projetos da empresa já iniciou a elaboração de projetos habitacionais destinados a atender padrões intermediários de renda. Desta forma, a Cohab atenderá mais intensamente a demanda por habitações para clientes situados na faixa salarial acima de cinco salários mínimos.

**Região Metropolitana**

A COHAB/SC vem participando das reuniões periódicas da **Câmara Setorial da Habitação**, nas discussões dos problemas habitacionais da **Região Metropolitana de Florianópolis**. Conheça um pouco mais visitando o Site oficial da **CODESC**.

**COHAB/SC ganha prêmio nacional**

A COHAB de Santa Catarina foi premiada com o Selo de Mérito pela Associação Brasileira de Cohabs (ABC), por se destacar na área de habitação popular com o projeto Geravida - Geração de Renda e Valorização da Vida. O prêmio foi entregue na cidade de Campo Grande, em Mato Grosso do Sul. O Selo significa um reconhecimento às pessoas e entidades que contribuíram para a melhoria da habitação para a população de baixa renda.

O Geravida pretende resgatar a auto-estima das 177 famílias que moram no Conjunto Habitacional Via Expressa, em Florianópolis, com a atuação integrada de profissionais e organizações das áreas de educação, saúde, esporte, trabalho e renda, visando estimular a organização e o desenvolvimento comunitário. As principais metas do programa são a elevação da renda familiar, redução do desemprego e subemprego, capacitação de pessoas, com a

**Novos Contratos**

A COHAB/SC assinou em julho contratos com mais nove prefeituras das regiões do Alto Vale do Itajaí e Serrana, no valor de R\$ 435 mil, para construção de 78 casas populares, para famílias com renda de até três salários. Foram também liberadas parcelas com recursos para mais quatro prefeituras, para construir 30 casas no Alto Vale, que custarão R\$ 150 mil, e 45 casas na Serra, que custarão R\$ 225 mil no total. Os contratos e cheques com recursos foram assinados pelo presidente da Empresa, José Orlando Battistoti, em Rio do Sul e Urubici.

**COHAB/SC entrega apartamentos em São José**



Alto Bela Vista

A COHAB/SC inaugurou neste mês de julho mais 96 apartamentos do Conjunto Habitacional Alto Bela Vista, no município de São José. Além de toda a infra estrutura, o conjunto contém churrasqueira e creche. A obra, paralisada desde 1997, foi retomada em 2001 e custou R\$ 1.082.618,00 ao Governo do Estado. A COHAB/SC é responsável pela execução dos projetos técnicos, fiscalização e medição das obras.

[Clique Aqui para Ver Outras Fotos.](#)

**Imóveis da COHAB à venda**

A COHAB/SC tem 96 apartamentos recém inaugurados, de dois e três quartos, à venda no município de São José. Os imóveis fazem parte do Conjunto Habitacional Bela Vista, em sua segunda etapa, e contam com completa infra estrutura, além de churrasqueira e centro comunitário. A obra, que estava abandonada desde 1997, foi retomada em 2001 pelo atual Governo e será financiada pela CEF em até 20 anos.

A COHAB/SC está comercializando apartamentos populares em Jaraguá do Sul, Joinville e Joaçaba. Os imóveis poderão ser financiados pela CEF em até 240 meses (20 anos).

Em Joinville estão à venda 96 apartamentos, sendo 32 de três quartos e 64 de dois quartos, do Conjunto Habitacional Juscelino Kubistchek II. Os interessados podem ligar para o escritório regional da COHAB naquele município (47) 422-0380, para maiores informações.

Em Joaçaba são 64 apartamentos, de três e dois quartos, do Conjunto Habitacional Joviva. Informações no escritório regional do município ou pelo fone (49) 522-2953.

Em Jaraguá do Sul estão sendo comercializados 80 apartamentos, dos quais 64

**Placa de Obras**

Para ter acesso ao Arquivo Word 6.0 da placa de obras da COHAB/SC. [Clique na pasta ao lado](#)

**100% de desconto**

Mutuário de crédito cedido à CAIXA, poderá requerer a quitação de seu imóvel com 100% de desconto, desde que seu Contrato seja anterior a 31/12/1987 e possua cobertura do FCVS. **Como requerer!**

**Trabalho Social**

Dando continuidade ao trabalho social - Geravida, no Conjunto Habitacional Via Expressa, técnicos da Prefeitura Municipal de Florianópolis e COHAB/SC concluíram levantamento sócioeconômico do perfil produtivo da população. **Saiba Mais.**

**Telefone atarifado**

A Cohab/SC conta com uma central de atendimento, para esclarecer dúvidas e fornecer informações para mutuários e clientes em geral, através do telefone atarifado número 0800 482050.

As reclamações e consultas dos usuários serão encaminhadas aos setores responsáveis e respondidas através da central ou do próprio setor.

**Negociação**

A COHAB/SC levou a termo uma negociação com os mutuários do conjunto habitacional Renascer, de Criciúma, concluído há 16 anos e cujos moradores até então não pagavam pelas moradias. O conjunto foi comercializado mas os mutuários se recusavam a pagar. A atual diretoria da COHAB negociou com os moradores e estes aceitaram a proposta. O pagamento será feito em 240 meses, com uma mensalidade inicial de R\$ 15,58. Também ficou acertado que o mutuário poderá, a qualquer tempo, fazer uma liquidação antecipada do valor do imóvel.



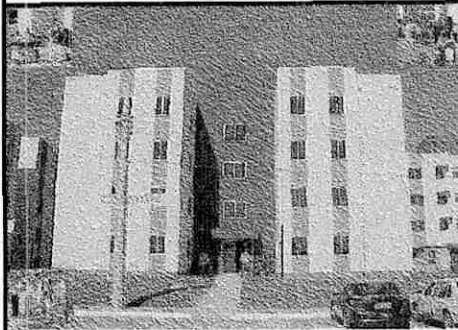
realização de diversos cursos para a melhoria da qualidade de vida. Estão envolvidos no projeto, além da Cohab, a Prefeitura de Florianópolis, UFSC, Un, CEF, LBA, SESC, Associação de Moradores do Abraão, Etefesc e Senac.

### **URBIS 2002**

O diretor presidente da COHAB/SC, José Orlando Battistoti e o diretor técnico da COHAB/SC, Cláudio Gadotti, participaram em São Paulo, da Urbis 2002, feira e congresso internacional de cidades. O evento promovido pela prefeitura de São Paulo, trata de questões como inclusão social, gestão pública e inovação.

de dois quartos e 16 de três quartos, no recém inaugurado Conjunto Habitacional Vila Amizade. Os imóveis estão sendo comercializados no próprio conjunto habitacional. Informações pelo fone (47) 275-3864.

### **Conjunto Habitacional Juscelino Kubitschek, em Joinville, tem unidades a venda.**



▶ Etapa Final Inaugurada em 16/07/2001

### **Projeto "Bem Morar"**

No último dia 06/04, foi assinado o primeiro convênio de parceria entre a COHAB/SC, CAIXA e Prefeitura Municipal de SEARA, visando a construção de 25 casas populares, através do Projeto "BEM MORAR".

Todos os Direitos Reservados à COHAB/SC  
Rua Fúlvio Aducci 767 - Florianópolis - Santa Catarina - Brasil - Fone 0XX 48 248 7300  
webadmin@cohab.sc.gov.br

**ANEXO 02**  
**JORNAL DA JBF EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS**



Empreendimentos  
Imobiliários



J.A. CONSTRUÇÕES

A diferença que faz a diferença.

**Sonho  
&  
Realidade**

ANO III

Nº 20

SÃO JOSÉ

MAIO/2002

**Lotes a partir  
de R\$ 172,00  
mensais**

**ÚLTIMAS UNIDADES  
IMPERDÍVEL!**

**ADQUIRA AGORA MESMO O SEU LOTE  
NO PARQUE RESIDENCIAL MADRI**

**JBF** Empreendimentos Imobiliários

Rua Leoberto Leal, 389 - Fone: (48) 346-8599 - Barreiros - SJ

Plantão Parque Res. MADRI - Avenida Central, s/n - Fone: (48) 242-4665 - PH



# MADRI DIA A DIA

## ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO - E.T.E.

As obras para a instalação da Estação de Tratamento de Esgoto estão em fase adiantada. Você já deve ter visto aquelas enormes "caixas" de cimento que estão sendo construídas.

Se estava curioso para que servem e como funcionam, leia a explicação do engenheiro Mariano.

"Essas construções, são estações elevatórias da nossa E.T.E. Como a tendência da água é descer, para evitar que os pontos em que o esgoto ficaria muito profundo, construímos essas estações, que fazem o bombeamento do esgoto coletado nas residências da seguinte maneira: a estação 1 bombeia para a 2; a estação 2 bombeia para a 3; e a estação 4 para a 3 também e a estação 3 para a E. T.E., onde o esgoto é tratado. Como podem observar, não há nenhum mistério nessas construções."



## ABUSOS!

**C**arros e caminhões que, com certeza, não pertencem a moradores do Madri andam pela Avenida Central acima do limite de velocidade permitido, colocando em risco a vida dos pedestres.

Para evitar esses abusos, que ocorrem principalmente no início da manhã e final da tarde, as empresas compraram redutores de velocidade, mas



não tiveram permissão para instalá-los, pois, segundo o Jean Passos, diretor de Tráfego da Prefeitura de Palhoça: "só o DETER está autorizado a providenciar e colocar os redutores de velocidade".

Desejando acabar com esses abusos e o desrespeito às placas de limite de velocidade, dentro do Madri, as empresas já procuraram o DETER e solicitaram os redutores.

## OBA!!! MAIS CONSTRUÇÕES!



Um novo minimercado em atividade e um charmoso sobrado, já com moradores, enfeitam o visual do Madri, que se modifica a cada dia, com o surgimento de novas residências e empreendimentos comerciais.

## PAISAGEM TRISTE

Doente, mal cuidado e triste, este cãozinho circulava pelas ruas do Madri, como um animal abandonado, deitando-se no meio do asfalto, com risco de provocar um acidente ou ser atropelado.

A paisagem que serve de fundo para a foto também é triste. Mostra o descaso de algum morador, que jogou entulho, onde deveria ter construído sua calçada, atingindo até a árvore plantada em frente a sua casa e está deixando que o mato cresça ao redor. Vamos mudar este visual?



Colaborem!



## PIPAS X CABOS

Você viu aquela pipa balançando ao vento, presa num dos cabos de energia elétrica da CELESC?

Pois é, soltar pipas é uma das aventuras preferidas da meninada

que, ignorando os perigos e problemas que elas podem causar, não sabem escolher o local certo para a diversão.

Vocês que são pais, sabem que uma pipa que se enrola num cabo de força pode interromper o fornecimento de energia elétrica, provocar curtos e, o mais grave: causar queimaduras fatais em seus filhos, se eles, inocentes do perigo, tentarem, com paus ou bambus, desenroscarem o brinquedo dos cabos.

Sejam pais e cidadãos conscientes: Proibam seus filhos de soltarem pipas no loteamento!



## POSTO POLICIAL

A fundação do posto policial já está recebendo o concreto.

É mais um compromisso das empresas com o Madri sendo cumprido.

Aguardem, para muito breve, a ponte de acesso à área de lazer.



## RUAS ARBORIZADAS

As ruas do Madri têm nomes de árvores, flores e frutos. E cada rua foi arborizada com as árvores que lhes dão o nome. Assim, na Rua dos Pêssegos, foram plantados pessegueiros, nas das Acácias Mimosas, acácias, etc, num investimento de aproximadamente R\$32.000,00.

Para garantir a preservação e o sadio crescimento dessas árvores, que já foram plantadas desenvolvidas – a maioria já atinge um metro e meio de altura, todos precisam colaborar. Por isso: se notar que uma delas precisa



Manaca-da-Serra  
Agora, ela estende suas raízes...



... adulta, ficará assim

## RECOLHIMENTO DO LIXO

Para evitar que o seu lixo se transforme num convite para o aparecimento de ratos no loteamento ou banquete de cachorros de rua, só o coloque na rua nos dias em que o caminhão do lixo passar.



Adriano José de Melo, supervisor da equipe que recolhe o lixo do Madri, tem um pedido aos moradores: "Por favor, ponham o lixo em sacos plásticos. Algumas pessoas põem o lixo em sacos de papel e quando vamos recolher, o saco rasga e o lixo se espalha pelas ruas. Para que todos entendam a razão do meu pedido, preciso explicar como fazemos o recolhimento: todas **as terças e quintas-feiras, sem um horário fixo**, passo pelo loteamento e deixo um dos funcionários da equipe encarregado de pegar o lixo da frentes das residências e leva-lo para a avenida central. Depois, eu passo com o caminhão e o resto da equipe e terminamos o trabalho."

Outra sugestão do Adriano, que sabe a atração dos ratos por lixo mal embalado e de fácil acesso é que todas as casas, sempre que possível, coloquem lixeiras altas.

Colabore, você também é responsável pela qualidade de vida do Madri!

**COOPERAÇÃO, HÁBITOS SAUDÁVEIS, RESPEITO À NATUREZA = QUALIDADE DE VIDA**

de água, mate-lhe a sede; se for manobrar o carro, evite machucar ou destruir as árvores de sua rua; e, principalmente, ensine a seus filhos o respeito à natureza e mostre-lhes os frutos que esse respeito produz.

Se perceber alguma espécie de praga, avise imediatamente as empresas.

Adote as árvores de sua rua, cuide para que elas cresçam fortes e saudáveis, não permitindo que ninguém as maltrate ou destrua.

As árvores também fazem parte do seu patrimônio.



# ASSOCIAÇÃO DE MORADORES É REALIDADE

Os moradores do Madri se reuniram na sede da Sobema - gentilmente cedida pela Diretoria da Loja Maçônica de palhoça, que tem sido uma grande parceira tanto das empresas como dos moradores do Madri - e elegeram seus representantes.

A diretoria da Associação de Moradores do Parque Residencial Madri ficou assim constituída: Presidente: João Cruz; vice-presidente: William Silva Felisberto; secretária: Jeane Maria Stancik. Em breve, haverá outra reunião para a escolha dos conselheiros e seus suplentes.

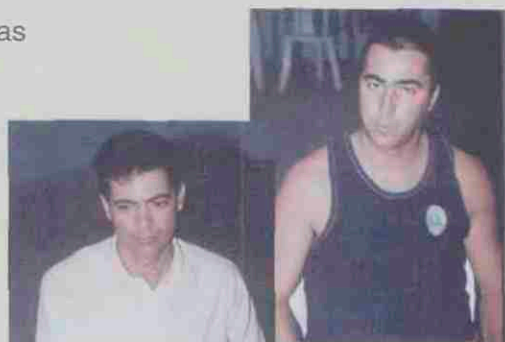
A Associação é muito importante para a população do Madri, pois é um instrumento que vai garantir a participação de todos na

busca de soluções de problemas e das necessidades comuns.

Quanto mais unidos forem os moradores de um loteamento, mais forte será sua Associação e muito maior seu poder de reivindicar melhorias que garantam uma qualidade de vida adequada a todos os moradores.

As empresas estão confiantes em que a Associação de Moradores do Parque Residencial Madri saberá coordenar e dirigir os moradores em todos os tipos de atividades e lutas para resolver os problemas que por ventura possam surgir no dia-a-dia do Madri.

Muito sucesso para a atual Diretoria e futuros conselheiros !



João, o presidente



O vice, William

Jeane, a secretária

## A VEZ DELES!



Em janeiro e fevereiro, as ganhadoras foram mulheres. Agora, é a vez dos homens.

Márcio Tasca, de Barreiros, São José, foi o vencedor do mês de março.

Ele é encarregado de manutenção na Hoepeck Bordados, é casado com dona Regina e pai do Junior.

Aquilino Alves Lourenço, da Ponte de Imaruim, Palhoça, foi o outro felizado. Ganhou a TV no mês de abril.

Aquilino é pedreiro e trabalha, por conta própria, em construção civil.

Ele é casado com dona Marlene e pai do Adilson e do Misael.



### SEBASTIAN S/A Cabeleireiro

Masculino e Feminino

Atende aos domingos, das 8 às 12 horas e às segundas-feiras, das 13 às 20 horas

Quadra 5 Lote 41  
Parque Residencial Madri



### SERRALHERIA

Grades, portões, escada caracol, corrimões, janelas e soldas

Rubens e Marcos da *Dominifer* estão a sua disposição pelos fones: (48)

3025-7138 e 9983-2727

## UTILIDADE PÚBLICA

▶ Mais um carro, em junho, para quem está com o pagamento em dia.



Sua prestação está em atraso? Você ainda tem tempo de regularizar a situação e concorrer ao carro 0 KM que será sorteado em meados de junho.

Procure o Plantão de Palhoça, no Madri, fone: (48) 242-4665, para pagar prestações em atraso.

Se precisar renegociar sua dívida, venha à JBF, Rua Leoberto Leal, 389, fone: (48) 346-8599 que tentaremos resolver seu problema.

▶ Quer construir e precisa do projeto de sua casa?

Procure o arquiteto Gustavo, que faz parte do Projeto Moradia Econômica, no fone:

(48) 223-7994

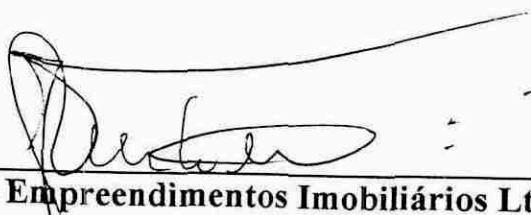
**ANEXO 03**  
**PROPOSTA DE TRABALHO**

## CLIENTE MADRI

Estamos precisando de pessoas do sexo feminino, com idade entre 18 e 35 anos, com disponibilidade de horário, para participar de campanha de divulgação do **PARQUE RESIDENCIAL MADRI**, através de entrega de panfletos em diversos pontos de nossa cidade. Estas vagas estão sendo ofertadas primeiramente aos clientes MADRI, como forma de obtenção de uma renda extra. As interessadas favor comparecer, sábado dia 29 de setembro de 2001, ao **PLANTÃO DE VENDAS**, Av. Central, Quadra n 09, Lote n 01, **PARQUE RESIDENCIAL MADRI**, para serem entrevistadas. A distribuição dos panfletos realizar-se-á na semana que corresponde a 1 a 5 de outubro.

Pagamento: R\$ 30,00 (trinta reais) por dia, mais refeição e transporte.

Palhoça, 28 de setembro de 2001.



---

**JBF – Empreendimentos Imobiliários Ltda**



**ANEXO 04**  
**JORNAL PALHOCENSE**

J. Müller



editorial

Não basta morar bem é preciso viver bem.

**P**alhoca, graças a Deus, está melhorando.

Cresceu muito nos últimos anos, alcançando por diversas vezes nesse período o título de município de maior crescimento populacional do Estado, saindo de 38.000 habitantes em 1980, para 110.000 em 2002. Conquistava índices fantásticos de crescimento, mas em ordem inversamente proporcional, tornava-se mais pobre enquanto crescia. A população aumentava ano a ano e a economia não acompanhava esse crescimento, transformando-se num amontoado de gente e problemas.

Palhoca já muito próxima dos 100.000 habitantes, possuía um sistema de serviços públicos, incompatível com uma cidade deste porte.

Não conseguia fiscalizar, nem atender as comunidades, não arrecadava impostos, sem estrutura policial, sem máquinas para obras sem atendimento de saúde nem educação. Era sim um caos. Muitas coisas positivas aconteceram no final da década de 90, criando fôlego e estruturas novas dentro do poder público, mas na iniciativa privada é que se iniciou um verdadeiro processo de transformação.

A partir da criação dos empreendimentos imobiliários Pedra Branca e Loteamento Pagani, com a instalação da Inisul, a cidade de Palhoca passou a ser vista de forma diferente, passou a ser respeitada e visualizada como boa alternativa para investimentos.

Palhoca passou a crescer e muito, desta vez organizadamente e com qualidade no setor imobiliário. Os novos empreendimentos que surgiram, citaram em Palhoca um novo conceito de orga-

nização e moradia, abrindo no município espaço para a classe média favorecida. Mas um empreendimento, de nível popular, chama a atenção; o Parque Residencial Madri. Nunca em Palhoca e não vi em lugar nenhum, um loteamento popular com semelhante estrutura física e principalmente com tanta preocupação com o morador, com a família, com o intuito de inculir no povo uma mentalidade de convivência em uma comunidade organizada.

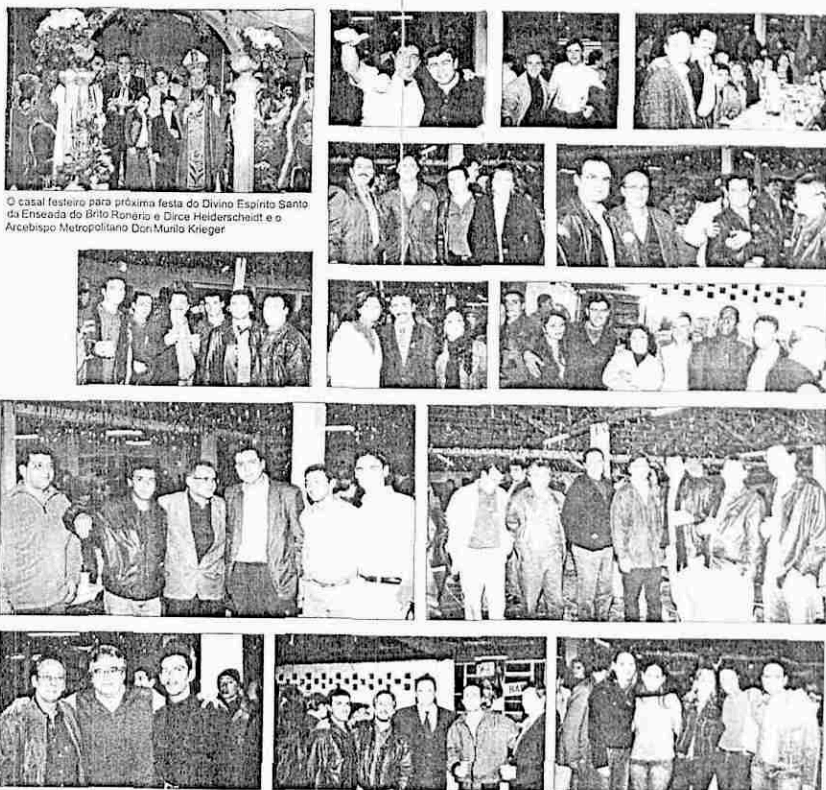
Sempre imaginei e sempre convivi com isso, loteamentos onde o empresário constrói, entrega e tchau. Você Palhocense nato, ou quase (eu me considero um desses) que mora num dos inúmeros loteamentos que surgiram em Palhoca nos últimos 20 anos algum dia recebeu alguém ou alguma correspondência que lhe indicasse ou sugerisse comportamento de convivência comunitária? Nunca nem mesmo do poder público, quanto mais dos responsáveis pelos empreendimentos.

No Parque Residencial Madri, falo porque vi e li, é incrível a preocupação com o homem, com a família e fundamentalmente com a necessidade de conviver, viver bem em grupo, ser comunidade.

Um informativo é distribuído mensalmente na comunidade e é comum as matérias sobre os problemas com cachorro solto, lixo mal acondicionado o cuidado com o próprio empreendimento, com a arborização das ruas, a cooperação e hábitos saudáveis, enfim o princípio de tudo. O princípio do "viver em comunidade". Já busquei informações por muitas fontes e acredito que não errarei o alvo. Parabéns Srta Rita Furtado, pela "realidade de seu sonho".

**João e Olga Vieira, casal Festeiro da Festa do Divino da Enseada do Brito em 2002, entregam sua coroa aos novos festeiros, Ronério e Dirce Heiderscheidt para 2003.**

O caldeirão político ferveu na última festa do Divino da Enseada do Brito. Além da brilhante participação da família Vieira de São José, representada pelo casal festeiro Sr. João e Olga Vieira, na segunda feira, último dia de festa não havia espaço para mais ninguém. Povo e futuros governantes se acotovelavam, os últimos é claro, a caça de votos e simpatizantes de suas candidaturas. Marcaram presença neste dia os Prefeitos de Palhoca e São José, Paulo Vidal e Dário Berguer, os políticos e candidatos Adir Gentil, Djalma Berguer, Josué da Silva Mattos, Idinho, Luiz Kniss, Edson Andriano, Alcides, Lício Mauro da Silveira e João Henrique Blasi.



O casal festeiro para próxima festa do Divino Espírito Santo da Enseada do Brito Ronério e Dirce Heiderscheidt e o Arcebispo Metropolitano Dom Munio Krieger

**J. Müller**  
Fotografias e Editoração Gráfica

242.2582

Dê uma chance aos seus negócios.

**Correio Palhocense**  
J. Müller - Comunicação e Editoração Gráfica Ltda  
Travessa Eletrôul, 117 - Caminho Novo - Palhoca - SC  
E-Mail: jmuller@hotmail.com  
Fones: 242.2582 / 9998.8603  
Criação, editoração, comercialização e distribuição do jornal Correio Palhocense.



**Materiais para seu escritório**  
**Materiais de informática e escolar**  
**Brinquedos e Xerox**

Faça orçamentos e comprove nosso preço e qualidade

Fone: 242-6351

**PAPELARIA FERNANDES**

Av. Barão do Rio Branco, 51 ( em frente ao Clube 7 ) - Centro

**ANEXO 05**  
**CONTRATO DA JBF EMPREENDIMENTOS**  
**IMOBILIÁRIOS LTDA**

Por este instrumento particular as partes nomeadas e qualificadas nos campos I e II do Quadro de Informações, designadas, respectivamente VENDEDORA e COMPRADOR celebram entre si este COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL o qual se regerá pelas estipulações pactuadas a seguir:

#### QUADRO DE INFORMAÇÕES

##### I - Vendedora

Nome : J. A. Construções Ltda.  
CNPJ nº : 85.188.340/0001-40  
Endereço: Rua Leoberto Leal, 389  
Cidade : São José  
Fone : ( 4)8 24-6123

Inscrição estadual: 253.504.902  
Cep: 88117-001  
UF : SC  
Fax: ( 4)8 24-6192

##### II - Comprador

Nome :  
Cart. Ident.:  
Estado civil:  
Profissão :  
Endereço :  
Bairro :  
Cidade :

C.P.F.:  
Nacionalidade:  
Fone:  
Cep:  
UF :

##### III - Imóvel(eis) comprometido(s)

Lote quadra  
Localizado no Parque Residencial Madri.

Metragem : (privativa) 200,0000 m2  
Confrontações : Lado esquerdo 20,00m com lote n.19,  
lado direito 20,00m com lote n.17,  
frente 10,00m a rua T12,  
fundos 10,00m com lote n.36.

IV - Informações sobre o empreendimento

01. Designação : Parque Residencial Madri
02. Localização: R: Tomaz D. Da Silveira C. Novo Palhoça
03. Area total : 610.114,08m<sup>2</sup>
04. Registrado no Cartório de Registro de Imóveis Eduardo Wiethorn Comarca de Palhoça, na matrícula de nº R-2-28474, Folha 065 do livro 2/FF. Orgão aprovador: Prefeitura Municipal de Palhoça e FATMA.

V - Preço

R\$

VI - Forma de pagamento do preço

01. Sinal e principio de pagamento

R\$

02. Em parcela

Quantidade	Valor	Primeiro vencimento	Ultimo vencimento
------------	-------	---------------------	-------------------

Corrigido como segue:

As parcelas do preço serão acrescidas de correção monetária anual, apurada pelo(a) IPCA..... A atualização monetária deverá ser paga juntamente com as prestações a que se referirem constituindo-se em obrigações líquidas, certas e exigíveis.

## CLAUSULAS

CLAUSULA PRIMEIRA: Declara a VENDEDORA que: a) é senhora e legítima possuidora do imóvel indicado no campo III do quadro de informações, do qual é parte integrante do empreendimento cujas características e informações estão contidas no tópico IV do mesmo quadro; b) Dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus, bem como quite com todos os tributos; c) se obriga a vendê-lo ao COMPRADOR pelo preço, com os reajustamentos, juros e demais condições estabelecidas neste contrato.

CLAUSULA SEGUNDA: O COMPRADOR, de sua parte declara que: a) se obriga a adquirir o imóvel objeto deste compromisso, especificado no campo III do quadro de informações; b) conhece o bem imóvel que está adquirindo, bem como as obrigações que lhe são pertinentes, decorrentes da lei e deste instrumento; c) concorda plenamente com as condições ajustadas neste contrato, das quais teve conhecimento prévio bem como de que compreendeu claramente seu objetivo e alcance e que se compromete a respeitá-las e cumpri-las integralmente.

CLAUSULA TERCEIRA: O preço do bem compromissado é o que consta consignado no campo V do quadro de informações o qual deverá ser pago parceladamente de conformidade com o que está disposto no campo VI do mesmo quadro, com a atualização monetária e as demais condições ajustadas em comum acordo neste instrumento.

Parágrafo primeiro: As parcelas serão reajustadas anualmente pelo indexador eleito pelas partes e que consta do campo VI do quadro de informações. Caso a lei venha a reduzir a periodicidade da incidência da correção monetária, esta nova periodicidade será imediatamente aplicada.

Parágrafo segundo: A correção monetária deverá ser paga juntamente com as prestações a que se referirem, constituindo em obrigação líquida, certa e exigível.

Parágrafo terceiro: A anualidade será mantida, desde que a soma do índice inflacionário relativo aos 12 (doze) meses não ultrapasse a 15,00% (quinze por cento), ..... quando, então, o saldo devedor será reajustado automaticamente.

CLAUSULA QUARTA: Toda e qualquer quantia devida à VENDEDORA deverá ser paga na sua sede, em horário de expediente comercial. A VENDEDORA poderá, todavia, promover a cobrança das prestações através de estabelecimentos bancários de sua preferência o que será comunicado ao DEVEDOR em um prazo de 30 (trinta) dias com antecedência, que desde já manifesta sua aquiescência com este procedimento.

CLAUSULA QUINTA: As parcelas do preço poderão ser representadas por títulos de crédito, que terão natureza "pro solvendo", que deverão ser pagos nos respectivos vencimentos, com os acréscimos decorrentes da atualização monetária e outros eventuais encargos previstos neste instrumento, os quais poderão ser colocados em cobrança juntos a estabelecimentos bancários, a livre critério da VENDEDORA.

CLAUSULA SEXTA: Na hipótese de ocorrer a impossibilidade da utilização do indexador eleito para fins de apuração da correção monetária, as partes escolhem, em sua substituição, pela ordem, por um dos índices: INPC (IBGE), IPC (IBGE), IPC (FIPE), IGP-M (FGV), IPC (ITAG).

CLAUSULA SETIMA: Constituem ainda, obrigações do COMPRADOR:

- a) O pagamento das despesas com a escritura, impostos de transmissão, registros e outras decorrentes da transmissão da propriedade;
- b) O pagamento dos impostos que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel comprometido a partir desta data, ainda que os lançamentos tenham sido feitos em nome da VENDEDORA;
- c) Qualquer edificação que for levada a efeito deverá contar com prévia aprovação de todos os órgãos públicos competentes, inclusive concessionárias de serviços públicos e corpo de bombeiros, se for o caso;
- d) Dotar as edificações com sistema adequado a utilização da rede coletora de tratamento de esgotamento sanitário;
- e) Utilizar serviços de luz e água, telefone e outros sempre em atendimento as exigências dos órgãos públicos e ou concessionárias, ficando vedada terminantemente qualquer ligação clandestina ou em desconformidade com as normas em vigor e as técnicas exigíveis;
- f) Pagar todos os custos com ligações, instalações, funcionamento e utilização dos serviços prestados pelos poderes públicos, ou concessionários de serviços públicos;
- g) Respeitar todas as normas, leis, posturas e regulamentos municipais, estaduais e federais ou das concessionárias de serviços públicos, na utilização do imóvel comprometido bem como na concepção e execução de qualquer projeto sobre o mesmo.

CLAUSULA OITAVA: A VENDEDORA poderá a qualquer tempo independentemente de prévio aviso ou autorização do COMPRADOR proceder vistorias no imóvel comprometido e nas edificações para efeito de verificação do cumprimento das cláusulas deste contrato, sujeitando-se o COMPRADOR a atender as determinações da VENDEDORA, no sentido de que



regularize as obras ou serviços executados em desconformidade com as normas aplicáveis ou previstas neste instrumento, sob pena de rescisão, caso a exigência não seja integralmente atendida num prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias da notificação.

CLAUSULA NONA: O COMPRADOR não poderá ceder ou a qualquer título transferir seus direitos e ou obrigações decorrentes deste pacto, salvo expressa e formal anuência da VENDEDORA, que fará juz, neste caso, a uma remuneração de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado do preço deste compromisso, a ser pago pelo COMPRADOR identificado neste instrumento.

CLAUSULA DECIMA: Qualquer quantia paga com atraso será acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, multa de 2% (dois por cento), honorários de 20% (vinte por cento) e correção monetária desde a data do vencimento até a data do pagamento.

CLAUSULA DECIMA PRIMEIRA: Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, podendo entretanto ser rescindido na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses; a) nos casos previstos em lei; b) no descumprimento por qualquer uma das partes, de qualquer disposição contratual; c) no atraso no pagamento de qualquer quantia por prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias.

Parágrafo Primeiro: Caso o COMPRADOR tenha dado causa à rescisão, fica obrigado a restituir o imóvel à VENDEDORA dentro do prazo da notificação que lhe foi feita neste sentido, podendo, no mesmo prazo, retirar, por sua conta e risco, toda e qualquer benfeitoria que tenha realizado sobre o imóvel, não podendo, em nenhuma hipótese, alegar retenção por benfeitoria.

Parágrafo Segundo: Se o COMPRADOR não restituir o imóvel no prazo que lhe for assinalado, a sua permanência no imóvel passará a ser caracterizada como esbulho capaz de ensejar a providência reintegratória cabível, de forma liminar, que poderá ou não ser acumulada com a ação de rescisão, ficando o COMPRADOR sujeito ao pagamento de multa diária que for fixada pelo juízo pelo período que perdurar a ocupação irregular.

Parágrafo Terceiro: Sendo o COMPRADOR o culpado pela rescisão, este perderá em favor da VENDEDORA, a totalidade do arras pago, limitado à 10% (dez por cento) do valor do contrato e a título de CLAUSULA penal, o equivalente a 10% (dez por cento) dos demais pagamentos que tenha feito, referente a corretagem e despesas administrativas. Neste caso a VENDEDORA restituirá ao COMPRADOR o equivalente aos outros 90% (noventa por cento) excluída a quantia relativa ao arras num prazo de até 300 (trezentos) dias após o trânsito em julgado da sentença que tenha julgado favoravelmente a ação de rescisão e desde que o COMPRADOR tenha desocupado o imóvel e as benfeitorias nele edificadas.



Parágrafo Quarto: Se a VENDEDORA der causa à rescisão, esta fica obrigada a restituir, o sinal recebido, e as demais quantias já pagas, valores estes corrigidos monetariamente pelo mesmo índice ajustado em contrato.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: O COMPRADOR é imitado, neste ato, na posse precária do imóvel compromissada, exercendo-a em nome da VENDEDORA até a liquidação integral de todas as obrigações aqui assumidas.

CLAUSULA DECIMA TERCEIRA: A escritura do imóvel será outorgada ao COMPRADOR num prazo de até 60 (sessenta) dias após a integral liquidação de todos os compromissos previstos neste contrato, e desde que tenha fornecido ao cartório de notas os documentos necessários e tenha recolhido as custas, tributos e emolumentos cabíveis.

CLAUSULA DECIMA QUARTA: A PROMITENTE VENDEDORA poderá manter no empreendimento, até a comercialização da última unidade de sua propriedade, placas, cartazes, letreiros ou qualquer outro meio de publicidade, inclusive luminosos, objetivando a venda dos imóveis edificadas, bem como corretores autorizados que terão livre acesso às unidades disponíveis e às áreas comuns juntamente com as pessoas interessadas na aquisição, respondendo todavia, por eventuais danos causados ao(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(es).

CLAUSULA DECIMA QUINTA: As partes elegem o foro da comarca de situação do imóvel para dirimir qualquer questão decorrente deste contrato.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: A VENDEDORA se compromete a executar as seguintes infra-estruturas: Pavimentação asfáltica, colocação de guias de meio-fio, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgoto, rede de captação de águas pluviais, drenagem de pavimento, iluminação pública e área de lazer: campo de futebol oficial; duas quadras polivalentes; duas canchas de bocha; dois play-grounds; pista dupla com duas vias paralelas para prática de caminhadas e ciclismo com aproximadamente 2.000,00m de extensão; infra-estrutura de apoio social composto de Posto de Saúde, Posto Policial, Creche e Centro Social Comunitário; Área para instalação de Escola.

CLAUSULA DECIMA SETIMA: A VENDEDORA entregará o empreendimento em um prazo de 8 (oito) meses contados a partir de sua data de registro.

Parágrafo único: O prazo ajustado nesta cláusula, será prorrogado em razão de chuvas prolongadas, falta de mão-de-obra ou de material na praça, greves, convulsões sociais, todas hipóteses de casos fortuitos e de força maior, ou de outros eventos que possam implicar na paralisação ou no atraso dos trabalhos, excluídos os casos em que ocorrer culpa ou dolo da promitente VENDEDORA.

E, assim justos os contratados, assinam este instrumento na presença das testemunhas abaixo, obrigando-se todos por si, herdeiros e sucessores.

São José (SC), 19 de Setembro de 2002.

---

J. A. Construções Ltda.  
VENDEDORA

---

COMPRADOR

---

TESTEMUNHA

---

TESTEMUNHA

Numero concorrente à Campanha -

## TERMO ADITIVO AO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO N<sup>o</sup> \_\_\_\_\_

TODOS OS CONTRATOS, A PARTIR DA PRESENTE DATA, PASSAM A CONTER AS CLÁUSULAS DÉCIMA SÉTIMA E DÉCIMA OITAVA, A SABER

- CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: A VENDEDORA dará plena e total quitação do lote ora adquirido, no caso de morte do COMPRADOR, na vigência do contrato, nos seguintes casos:

Parágrafo Primeiro: O COMPRADOR deverá estar com as prestações rigorosamente em dia.

Parágrafo Segundo: O COMPRADOR não deverá ser portador de doença pré-existente, detectada em exames anteriores, com ou sem o conhecimento do COMPRADOR. A declaração do COMPRADOR será feita no ato do contrato e poderá acarretar penalidades posteriores se houver qualquer omissão, inclusive com o cancelamento do benefício oferecido.

Parágrafo Terceiro: O COMPRADOR, para receber o benefício estabelecido no caput desta cláusula, não deverá ter mais de 50(cinquenta) anos quando ocorrer o fato "morte".

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: A autorização para construção será concedida aos clientes que tenham pago um mínimo de R\$ 3.000.00 (Três Mil Reais) do total do lote adquirido.

Parágrafo único: Clientes com restrição cadastral somente poderão obter a autorização para construção mediante a quitação de 50% (cinquenta por cento) do valor total do contrato ou apresentando um avalista idôneo com renda mínima de R\$ 1.000,00(Um Mil Reais) mensal.

O PRESENTE TERMO ADITIVO FICA FAZENDO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO.

São José, de de

\_\_\_\_\_  
J.A. CONSTRUÇÕES LTDA.

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR

TESTEMUNHAS: \_\_\_\_\_