

HABITAÇÃO SOCIAL NO CENTRO DE TRÊS LAGOAS/MS: Uma Alternativa para a Reabilitação Urbana.

Andryelli Mayara Thomasi

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Isadora Machado Piacentini

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Lucas dos Santos Walter

Graduando em Arquitetura e Urbanismo,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Nyagarah Yamashiro Marquetti Sanches

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo,
Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Rodrigo Guimarães Pinho

Arquiteto e Urbanista – UMP; Esp. em Docência e Gestão do Ensino Superior – UNOESTE;
Mestrando em Geografia – UFMS;
Docente das Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

Rafael Willian de Souza Silva

Arquiteto e Urbanista – UNOESTE;
Docente das Faculdades Integradas de Três Lagoas – FITL/AEMS

RESUMO

Nos últimos 15 anos, é possível perceber um constante aumento populacional na cidade de Três Lagoas – MS são pessoas buscando melhorias na qualidade de vida para si mesmo e para sua família. Assim, objetivamos discutir a habitação social no processo urbano e como auxílio nos processos de revitalização e requalificação urbana no centro da cidade, bairro de grande destaque para a área comercial, buscando dados que evidenciem a necessidade de um novo reuso do local. Portanto as considerações feitas apontam melhorias e um novo contexto social que poderá ser ali instalado. A metodologia baseou-se no método de procedimento do estudo de caso e a pesquisa foi classificada como aplicada, exploratória e descritiva, de caráter qualitativo e, sobretudo, utilizou-se como técnica de coleta de dados a pesquisa bibliográfica.

PALAVRAS-CHAVES: Três Lagoas/MS; centro; reabilitação.

1 INTRODUÇÃO

O trabalho é o resultado de uma pesquisa relacionada ao centro de Três Lagoas-MS e a possibilidade de torná-lo mais habitável para diversos tipos de moradores.

A cidade de Três Lagoas localiza-se a leste do Estado de Mato Grosso do Sul, expandindo-se ao norte, para além do Rio Sucuriú, ao oeste do distrito de Arapuá, ao leste tendo o Rio Paraná e o Rio Verde ao Sul. Tem uma área territorial segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) de 10.206,949 km² de extensão, com uma população estimada de 115.561 habitantes através do censo de 2016 do IBGE, e seu território se estende até a divisa com o estado de São Paulo.

Analisando o termo centro no dicionário, temos a definição construída na área urbana o que possibilita perceber uma pluralidade de tipos de centralidades existentes no que se refere ao próprio conceito urbano (Houaiss, 2004 apud Gluszevicz; Martis, 2013, p.3):

[...] 17 URB área ou parte central de (bairro ou cidade) onde se concentram atividades comerciais, burocráticas e de serviços <c. bancário> <c. da cidade> 17.1 URB área ou parte de uma cidade ou região onde se concentram empresas dedicadas a atividades industriais de grande porte <o c. do Brasil é o Sudeste> 17.2 p. ext. URB qualquer área, região etc. Que concentre a produção e/ou comercialização de certos produtos em níveis significativos ou que concentre certas atividades de lazer ou de cultura <c. náutico> <c. cultural>.

Neste caso, estamos nos referindo à área central, onde a maioria presente é comércio que funciona no período matutino e/ou vespertino, delimitado segundo o plano diretor em vigência no ano de 2017, e no período noturno, fica vazio, exceto no final do ano, na semana natalina, em que o comércio fica aberto até a noite, sendo assim há a possibilidade da ampliação para áreas residenciais e áreas de convívio social.

Há diferentes tipos e modelos de moradias espalhadas pelo mundo, como palafitas, barracos, pau a pique, alvenaria, condomínios, edifícios, sendo que cada um corresponde a um tipo de habitação, onde o ser humano vive. Mas, um bairro não pode ser feito apenas de moradias e/ou comércio, ainda mais quando se trata do centro da cidade. Este precisa ter atrativos, como centros de vivências, onde serão implantadas melhorias em áreas de convívio ligadas à cultura e lazer, como feiras artesanais, shows regionais, parques e diversas outras formas que sejam atrativas para fazer os moradores saírem de suas residências a fim de se relacionar uns com os outros, não só para conversar, mas também para se divertir, ficar um ambiente espaçoso e aberto, relaxar, passear. Para Marcellino (2006, p. 13), lazer

está ligado não apenas a atividades recreativas, eventos, shows, mas também a cultura, manifestações de massa, ao ar livre, com valores associados a descanso, divertimento e recreação.

1.2 História da Urbanização no Brasil

No Brasil, a produção de habitação em áreas centrais entrou no debate a partir dos anos 1990, quando movimentos sociais de luta por moradia adotaram a estratégia de ocupação de prédios vazios ou ociosos no centro de algumas cidades. (COMARÚ, 2012, p.1).

A partir de então, essa habitação central só vem crescendo, mas de forma legal, em vez de ocupações ilegais como era antigamente, e muitas vezes classificando até mesmo a classe de poder aquisitivo da pessoa que ali vive, devido ao fato de que terrenos em locais próximos de tudo, banco, mercado, lojas, farmácias, são mais caros por trazerem esta devida facilidade de ter tudo por perto, de não precisar deslocar-se quilômetros de sua casa até um loja para comprar um presente de aniversário e ainda ter que pagar zona azul (empresa que cobra por tempo o estacionamento de determinadas áreas muito movimentadas da cidade), por exemplo.

Para Castells apud Santos (2008, p.41), a urbanização refere-se,

À constituição de formas espaciais específicas das sociedades humanas, caracterizadas pela concentração significativas das atividades e das populações num espaço restrito, bem como à existência e a difusão de um sistema cultural específico, a cultura urbana.

Segundo Comarú (2012) há diversos fatores que contribuem para o investimento habitacional nas áreas centrais, como:

A redução de número de viagens peculiares periferia-centro-periferia, assim consequentemente geraria melhoria na qualidade do ar; contribuí com a diminuição do número de vítimas e/ou mortes em acidentes de trânsito; evita apropriações de áreas periféricas impróprias, como APPs (Áreas de Preservação Permanente) [...].

Três Lagoas é compreendida como uma cidade em que a estrutura, modelagem e a organização se manifestam através da funcionalidade em função do capitalismo, devido à fragmentação e zoneamento do espaço urbano serem feitos pelo estado, onde o espaço foi ocupado por pessoas de poder aquisitivo alto; poder este adquirido pela pecuária e/ou comércio. (SILVA, 1992 apud FRANCISCO, 2012).

Compreendendo assim, a possível habitação social na área central da cidade, percebendo que não há motivos para a contrariedade desse fato, devido a existência de áreas vazias e edificações sem uso, podendo revitalizar, refuncionalizar esses espaços, dando novos usos e formas para o local, melhorando ainda mais a questão de centralidade relacionada a facilidade de diversos fatores ali existentes, já citados anteriormente.

No site do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), Sotratti define que a refuncionalização de espaços urbanos degradados consiste no processo de transformação de funções de elementos arquitetônicos de um determinado processo histórico pretérito. A refuncionalização é uma consequência natural da própria reestruturação socioespacial de determinada cidade, liderada por alguns grupos sociais. Dependendo da força dos grupos sociais e de suas intencionalidades, esse processo pode abranger escalas distintas, como edifícios, bairros, cidades ou mesmo regiões.

2 OBJETIVOS

O objetivo deste trabalho é apresentar opções para que o centro da cidade de Três Lagoas se torne mais atrativa a toda a população local e distante.

3 MATERIAL E MÉTODOS

O método da pesquisa foi baseado em um estudo de campo para a identificação de locais degradados onde há possíveis novos usos.

Quanto à natureza, a pesquisa é aplicada. Do ponto de vista dos objetivos gerais, pode-se classificá-la em pesquisa exploratória e descritiva.

Para obtenção dos dados foi realizada a pesquisa bibliográfica referente ao tema, elaborada a partir de material já publicado por meio de livros, periódicos, etc.

4 RESULTADOS

O município de Três Lagoas-MS é constituído por trinta e quatro bairros, sendo que o principal bairro comercial é o centro (87% – área comercial, 13% – área residencial), conforme mapa cedido pela prefeitura municipal da cidade (Figura 1).

Figura 1. Mapa de uso e ocupação do solo de Três Lagoas-MS.



Fonte: Adaptado de Prefeitura Municipal de Três Lagoas-MS.

O horário de funcionamento do centro comercial é das 07:00-18:00 horas; a partir deste horário, o local torna-se inerte e pouco movimentado gerando preocupação relacionada a segurança, não só os que ali residem como também nos frequentadores, ou até mesmo os que precisam passar por ali para chegar a outros destinos. Abrindo uma exceção para o mês de dezembro, quando o comércio fica aberto até as 22:00 horas, movimentando o lugar e chamando atenção das pessoas para as compras natalinas.

A iluminação precária (Figura 2A) e o descuido à vegetação com árvores enormes (Figura 2B) deixam os passeios escuros e tampam as fachadas das edificações ali presentes.

Figura 2. Iluminação precária e má conservação da vegetação no centro da cidade. A. Rua com iluminação precária. B. Calçada em frente à agência dos Correios com a vegetação tampando a iluminação.



Fonte: Elaborado pelos autores (2017).

A disponibilidade de crédito a juros subsidiados voltados sempre para a produção de imóveis novos permitiu à classe média da cidade constituir novos bairros gerando, além da expansão horizontal, o paulatino esvaziamento do centro. Três Lagoas apresenta uma situação de esvaziamento populacional das áreas

centrais, como também um conjunto de áreas ou edificações não utilizadas ou subutilizadas.

O município como outros de cidades brasileiras têm seguido um modelo de expansão horizontal, com a construção de novos bairros afastados dos centros urbanos, e com moradias em áreas periféricas, acarretando inúmeros problemas, em resposta disto, apontamos a necessidade de retorno ao centro, propondo uma revitalização e povoamento nesta área do município, construindo assim moradias, locais de lazer e entretenimento em áreas abandonadas ou degradadas, fazendo com que haja um interesse e fluxo na mesma durante a noite também.

A principal forma de intervenção é a reforma dos edifícios que se encontram subutilizados e vazios, essas intervenções envolvem, além da reforma e reciclagem dos edifícios banais, a melhoria do ambiente urbano, além disso, através das ocupações no centro, os movimentos populares de moradia conseguiram apontar para diversos problemas negativos que a expansão horizontal desmedida do tecido urbano acarreta, como a ocupação de áreas ambientalmente inapropriadas, poluição de mananciais, necessidade de grandes deslocamentos pelo território urbano e, acima de tudo, a segregação socioespacial¹.

O centro da cidade é uma área privilegiada por já contar com infraestrutura e oferta de empregos, com a introdução da habitação nos imóveis vazios, faz com que haja um combate à especulação imobiliária². Essa reforma e adequação dos edifícios para novos usos contribuem para reverter os processos de esvaziamento e decadência da área central. Essa localização privilegiada traz benefícios para o trabalhador e sua família de diversos pontos de vista: facilidade de acesso aos postos de trabalho, aos serviços públicos e sociais, maior tempo para investir na família, em descanso, estudos e lazer, entre outros.

A reconquista deste centro para a ampliação de espaços públicos de qualidade, propondo a implantação de espaços de entretenimento, gastronomia, lazer e até mesmo atrativos turísticos, construindo uma nova imagem da cidade, capaz de alavancar uma estratégia de marketing para atrair investidores,

¹ Segregação socioespacial – refere-se à periferização ou marginalização de determinadas pessoas ou grupos sociais por fatores econômicos, culturais, históricos e até raciais no espaço das cidades.

² Especulação imobiliária - Comprar e manter um terreno ou espaço sem uso, aguardando melhorias no entorno que o valorizem e possibilitem a venda futura com lucro.

Reabilitação seria uma estratégia de gestão urbana, de acordo com a Carta de Lisboa (VASCONCELLOS; MELLO, 2006 apud Silva, 2010, p.13),

Assim, percebe-se a necessidade de uma reabilitação do local, e porque não inserir uma habitação social e local atrativa para chamar a população local pra ir até o centro em horário que o comércio esteja fechado?

Sendo que para Aranha-Silva (2007) apud Milani e Silva (2009, p.2), mesmo havendo formações de novas centralidades, o centro principal concentra as principais atividades comerciais, serviços e gestões tanto públicas como privadas. Como mostra a Figura 3, onde está descrito as principais fontes do comércio local e as ruas em que os cercam.

Av. Felício Moura

Av. Olinda Marçal

R. Dr. Orestes Prado Tilly

R. João Silva

R. Moisés Thomé

R. Oscar Guimarães

Rua João Carraro

Av. Antônio Trigueiro

Flávio Soares

Germário de Souza

Av. Dr. Eloy Chaves

R. Bruno Garcia

S. Paranaíba

Av. Roldão Congo

LEGENDA

COMÉRCIO	RESIDENCIAL
1. Varejante	1. Residência
2. Supermercado	2. Imóveis em reforma
3. Utilidades	3. Clínicas
4. Automóveis	4. Construção
5. Lanchonetes	5. Imóveis desocupados
6. Móveis	6. Terreno baldio
7. Indústria	7. Loteiras
8. Indústria de construção	8. Centros serviços
9. Calçados	1. Corridos
10. Construção e comércio	2. Antiga Prefeitura
11. Veículos	3. Centro
12. Armazém	4. Jaki
13. Produtos perecíveis	5. Sopa
14. Farmácia	6. IDB
15. Óleo	7. Comércio
16. Água	8. Companhia de energia
17. Edifício Comercial	9. Sarc
ALIMENTAÇÃO	
1. Restaurantes	
2. Pizzarias	
3. Lanchonetes	
4. Sorveterias	
5. Açougues	
6. Padarias	
SERVIÇOS	
1. Indústrias	
2. Lix. Resíduos	
3. Oficinas mecânicas	
4. Reparações	
5. Bancos e Financieras	
6. Escritórios (Shoppings)	
7. Escritórios de engenharia	
8. Conveniência	
9. Escalas (construção e argamassa)	
10. Distribuição	
11. Locustores de veículos	
12. Aluguel	
13. Corretoras	
14. Lixo preto	
15. Salão de beleza	
16. Moto taxi	
17. Lanchonetes	
18. Jantares	
19. Lanchonetes	
20. Agências de turismo	
21. Tênis	
22. Registros	
23. Tênis	
24. Bateria	
25. Bateria	
26. Bateria	
27. Funerária	

ESCALA 1: 2000

LEGENDA

Centro Principal

Estação Ferroviária

Linhas Fôreis

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL
Organização e edição: MILANI, Patricia Helena, 2009

O núcleo central do bairro é delimitado pelas seguintes ruas: Rua Oscar Guimarães, Rua Munir Thomé, Avenida Dr. Eloy Chaves e Avenida Rosário Congro,

onde a maior parte das edificações são comércios ou prestações de serviços, sendo que o restante do bairro pode ser tratado como a área periférica do centro, onde há residências e espaços vazios, com um fluxo menos intenso durante o dia e a noite. Os residentes desta área periférica são normalmente pessoas com a média de renda domiciliar *per capita* de R\$ 2.207,66 a R\$ 880,01 reais, segundo a prefeitura municipal da cidade, ou seja, pessoas com poder aquisitivo alto. Conforme foi ressaltado por Silva, 1992 apud Francisco, 2013, p.48:

Quando se observa a estrutura, a modelagem e a organização do espaço em Três Lagoas são observadas a funcionalidade da cidade em função do capitalismo, pois a fragmentação e o zoneamento do espaço urbano foram feitos pelo Estado, via municipalidade, e tal espaço foi apropriado por pessoas detentoras do poder[...].

Então, para se diversificar a região, supomos a implantação de moradias em vazios urbanos ou em locais onde não há preservação nem uso da edificação, como por exemplo, a estação ferroviária, que está abandonada e vem servindo como moradia para mendigos e usuários de drogas, sendo também alvo de vândalos, depredando o imóvel, conforme fontes do JPNEWS, site de notícias locais. O espaço vazio ali é grande, podendo abrigar diversas moradias, que trariam movimento, iluminação e infraestrutura para o lugar, em vez de oferecer risco a população.

Figura 4. Estação Ferroviária de Três Lagoas/MS abandonada e totalmente escura. Houve necessidade de iluminação presente para se tirar foto.



Fonte: Elaborado pelos autores.

Não somente no local mostrado na Figura 5, como também em diversos outros espaços vazios existentes, trazem um novo uso e movimento para a área, pois não adianta levar a população para o centro e deixá-la sem entretenimento, e devido ao aumento da população, ambulantes ou até empresas do setor de serviços, pode começar a ir para lá, aumentando a economia local e a infraestrutura urbana. Zmitrowicz e Neto, 1997 apud Francisco, 2013, p.113 define infraestrutura urbana como “conjunto de sistemas técnicos de equipamentos e serviços necessários ao desenvolvimento das funções urbanas [...]”.

Ainda para Barquero, 2001 apud Francisco, 2013, p.127:

O desenvolvimento econômico local se define como um processo de crescimento e mudança estrutural que mediante a utilização do potencial existente no território conduz para o bem estar social da população de uma determinada localidade, de um território, ou ainda, de região.

5 CONCLUSÃO

Esta pesquisa se propôs, como objetivo geral, elaborar um conjunto de análises com o intuito de ressaltar que o centro de Três Lagoas-MS, pode sim, receber uma reabilitação, devido ao fato de que a cidade vem crescendo cada vez mais, recebendo mais moradores, visitantes, gerando uma expansão do espaço urbano. Expansão esta talvez um pouco desordenada, por deixar muitos espaços vazios.

Hoje, onde há o maior fluxo de pessoas, maior geração de renda local, circulação de veículos, informações e prestadores de serviços, é considerado como uma centralidade, apesar de na cidade já ter outros menores em zonas periféricas, o centro principal exerce o papel de centralidade maior, por ser uma área de grande influência.

A área central é o local em que ocorre com mais frequência o processo de modificação urbana, podendo ser um lugar bem mais atrativo, com a reabilitação do espaço e melhorando também o comércio local, por povoar o centro que hoje, no período noturno, é considerado vazio, abrindo a possibilidade de instalações de meios atrativos para a população que ali residirá.

O processo de reabilitação deixará o centro com um novo aspecto estético, econômico e social, sem tirar a originalidade e história que já existe, reforçando ainda mais a teoria de centralidade como um lugar de grande influência, devido ao fato de oferecer todos os tipos de serviços em um só bairro.

REFERÊNCIAS

Carta de Lisboa sobre a reabilitação urbana integrada, in 1º encontro luso-brasileiro de reabilitação urbana Lisboa, 4 f, 21-27 out 1995.

COLEGIO NA WEB. Diferentes tipos de moradias: como os indivíduos organizam seus espaços. 31 out 2013. Disponível em: <www.colegioweb.com.br/geografia/diferentes-tipos-moradia.html>. Acesso em: 20 mai 2017.

COMARÚ, F. Em defesa da habitação social nas áreas centrais. Edições digitais, moradia. 2 set 2012. Disponível em: <diplomatique.org.br/em-defesa-da-habitacao-social-nas-areas-centrais/>. Acesso em: 25 mai 2017.

FERREIRA, B.; BAZÉ, B.; PIACENTINI, I.; VIEIRA, M.; FERNANDES, A.; PINHO, R. Análise da percepção dos moradores do entorno e frequentadores do aeroporto Plínio Alarcom – Três Lagoas/MS – Brasil. Revista Conexão Eletrônica, Três Lagoas, MS, volume 12, número 1, 2015.

FRANCISCO, A. Ciclos econômicos aportados na cidade de Três Lagoas – da pecuária as indústrias de transformação. 146 f. Dissertação – Geografia, Universidade Federal do Mato Grosso do Sul, Campus de Três Lagoas, 2013.

INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS. Cidades IBGE. Disponível em: <cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=500830&search=mato-grosso-do-sul|tres-lagoas|infograficos:-informacoes-completas>. Acesso em: 20 maio 2017.
MARCELLINO, Nelson. Estudos do lazer: uma introdução. 4. ed. Campinas: Autores Associados, 2006.

MILANI, P. SILVA, E. Centralidade urbana um estudo do centro principal de Três Lagoas-MS. Geografia em Atos, Presidente Prudente, SP, volume 1, número 9, 2009.

ORREGO, J. Práticas contemporâneas no centro urbano: o caso da revitalização urbana na área de cisneros, Medellín – Colômbia, in III seminário internacional urbicentros – Salvador da Bahia, 20 f, 2012.

Pena, R. Segregação urbana. Disponível em: <<http://mundoeducacao.bol.uol.com.br/geografia/segregacao-urbana.htm>>. Acesso em: 04 jul 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS. Diagnóstico Territorial: Revisão do Plano Diretor Participativo – PDP. 155 f, Jun, 2016.

ROLNIK, R. Por um novo lugar para os velhos centros. 29 abr 2006. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2006/04/29/por-um-novo-lugar-para-os-velhos-centros/>>. Acesso em: 25 mai 2017.

SANTOS, A. Abandonada, antiga estação ferroviária de Três Lagoas vira alvo de vândalos. Três Lagoas, MS. 16 jun 2016. Disponível em: <<https://www.jpnews.com.br/tres-lagoas/abandonada-antiga-estacao-ferroviaria-de-tres-lagoas-vira-alvo-de-vand/89546/>>. Acesso em: 28 mai 2017.

Santos, A. Estação ferroviária de Três Lagoas está abandonada. Três Lagoas, MS. 29 jul 2015. Disponível em: <<https://www.jpnews.com.br/tres-lagoas/estacao-ferroviaria-de-tres-lagoas-esta-abandonada/79056/>>. Acesso em: 28 mai 2017.

SANTOS, J. A cidade poli (multi) nucleada: A reestruturação do espaço urbano em Salvador. 454 f. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual Paulista, Campus de Presidente Prudente, 2008.

SILVA, C. O esvaziamento da cidade, a periferização de atividades tradicionalmente centrais em Aracaju, in XI encontro nacional da associação nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional – ANPUR, Salvador, 20 f, 23-27 mai 2005.

SILVA, M. Habitação social no centro do rio: uma alternativa para a reabilitação urbana. 66f. Trabalho de conclusão de curso (Mestrado) – Fundação Getulio Vargas, Centro de pesquisa e documentação de história contemporânea no Brasil – CPDOC, Rio de Janeiro, 2010.

SOTRATTI, M. Revitalização. Dicionário Iphan de Patrimônio Cultural, verbete. Disponível em: <portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/58/revitalizacao>. Acesso em: 02 jun. 2017.

Urbe.me. O que realmente é especulação imobiliária?. 11 set 2015. Disponível em: <<https://urbe.me/lab/o-que-realmente-e-especulacao-imobiliaria/>>. Acesso em: 04 jul 2017.

VARGAS, H. Comércio varejista, centros urbanos e city marketing, in symposium commerce and consumption in the city international geographical union, 15 f, 20 mar 2000.