OCULUM ENSAIOS
REVISTA DE ARQUITETURA E URBANISMO

ORIGINAL
ORIGINAL

Editor
Felipe de Souza Noto

Conflito de interesses
Não há conflito de interesses.

Recebido
20 mar. 2024

Versão Final
21 out. 2024

Aprovado
23 out. 2024

Locação Social e Direito ao Centro: uma análise sobre o novo programa de Locação Social em Campo Grande (MS) no contexto da requalificação da área central

Social Rental and the Right to the Center: an analysis of the new Social Rental program in Campo Grande (MS) in the context of the requalification of the central area

Luza Basso Driessen[1]

[1] Universidade Federal do Paraná, Setor de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. *E-mail*: luza_bd@hotmail.com

Artigo elaborado a partir da dissertação de L. B. Driessen intitulada "Locação Social e Direito à Cidade no Centro de Campo Grande, MS". Universidade Federal do Paraná, 2023.

Como citar este artigo/*How to cite this article*: Driessen, L. B. Locação Social e Direito ao Centro: uma análise sobre o novo programa de Locação Social em Campo Grande (MS) no contexto da requalificação da área central. *Oculum Ensaios*, v. 22, e2512141, 2025. Doi: https://doi.org/10.24220/2318-0919v22e2025a12141

Resumo

A administração municipal de Campo Grande, Mato Grosso do Sul, desde 2021, vem trabalhando na estruturação do Programa de Locação Social no município, na perspectiva de atender parte da população que é impossibilitada de participar das modalidades de financiamento e aquisição da casa própria. O programa deverá funcionar através de três modalidades: parque privado de imóveis, parque público e parceria público-privada. A sua implementação é associada a ações de requalificação do centro de Campo Grande, bem como, de viabilização de moradia social em áreas consolidadas da cidade, em especial, na Região Urbana Centro, área esta que passou por um processo de esvaziamento nas últimas décadas. Assim, este trabalho tem como objetivo avaliar as contribuições e limitações da Locação Social nas políticas de requalificação da Região Urbana Centro do município, a partir de uma pesquisa exploratória e qualitativa. O programa é bastante recente, com cerca de 2 anos de funcionamento. Trata-se de uma modalidade com grande potencial na viabilização de moradia em áreas centrais para a população economicamente vulnerável, bem como, uma iniciativa para o aumento de moradores na localidade, no entanto, o efetivo adensamento da Região também depende de outras diretrizes urbanísticas externas ao programa. Por se tratar de uma política em corrente implementação, ainda não é possível medir o impacto final da locação social, de forma que as análises após pleno funcionamento devem demandar pesquisas futuras.

Palavras-chave: Campo Grande, MS. Direito à Cidade. Locação Social. Plano Nacional de Habitação. Região Urbana Centro.

CC BY

Abstract

The municipal administration of Campo Grande, Mato Grosso do Sul, *has been working since 2021 to structure the Social Rental Program in the municipality, with a view to serving part of the population that is unable to participate in financing and home ownership modalities. The program should operate through three modalities: private property park, public park, and public-private partnership. Its implementation is associated with actions to requalify the center of* Campo Grande, *as well as to make social housing viable in consolidated areas of the city, especially in the Central Urban Region, an area that has undergone a process of emptying in recent decades. Thus, this work aims to evaluate the contributions and limitations of social rental in the requalification policies of the Central Urban Region of the municipality, based on exploratory and qualitative research. The program is quite recent, having been in operation for about 2 years. This is a modality with great potential for providing housing in central areas for the economically vulnerable population, as well as an initiative to increase the number of residents in the area. However, the effective densification of the region also depends on other urban guidelines outside the program. Since this is a policy that is currently being implemented, it is not yet possible to measure the final impact of social housing, so analyses after it is fully operational will require future research.*

Keywords: *Campo Grande, MS. Right to the City. Social Rental. National Housing Plan. National Housing System.*

Introdução

O presente trabalho traz uma síntese da dissertação intitulada "Locação Social e Direito à Cidade no Centro de Campo Grande/MS", cujo objetivo geral foi avaliar as contribuições e limitações do programa de locação social na política de requalificação da Região Urbana (R.U) Centro de Campo Grande, buscando compreender como o programa pode contribuir com a ampliação do direito à cidade na área central, bem como contribuir para a sua requalificação e adensamento populacional. Trata-se de uma pesquisa exploratória e qualitativa, com recorte espacial em Campo Grande, mais especificamente, na Região Urbana Centro, com sua análise na atualidade.

O desenvolvimento do Programa de Locação Social (PLS) de Campo Grande, realizado pela administração municipal, teve início em 2021 e tem como objetivo a diversificação dos programas de habitação social nas áreas consolidadas da cidade, buscando contemplar as faixas de renda mais vulneráveis (até 3 salários-mínimos) e parcela da população que, por diferentes razões, não consegue acessar os programas de financiamento e aquisição da casa própria. O PLS foi estruturado a partir de uma série de estudos, sancionado pela Lei Municipal nº6.592/2021 (Campo Grande, 2021) e regulamentado pelo Decreto nº15.167/2022. É previsto para funcionar em três modalidades: parque privado, parque público e parceria público-privada. A modalidade parque privado se encontra em efetivo funcionamento. A modalidade parque público está em etapa de constituição, dado que os imóveis que farão parte desta categoria estão em construção. A terceira modalidade, parceria público-privada, encontra-se em fase de estudo para estruturação do seu funcionamento. Trata-se, portanto, de um programa em processo de desenvolvimento, de forma que nem todas as modalidades estão em efetivo funcionamento, mas todas se encontram em alguma fase de elaboração, articuladas entre si, bem como com as demais políticas habitacionais do município.

A Locação Social é uma modalidade prevista no Plano Nacional de Habitação (PlanHab), de 2009, no entanto, o formato foge à regra das políticas de habitação de interesse social convencionais que, historicamente, estiveram submissas à certa lógica de produção e aquisição da casa própria e assumiram como formato, quase exclusivo, a provisão e aquisição da propriedade privada (Bonduki, 2017). Esse formato quase que único de enfrentamento do déficit habitacional tem mostrado uma limitação para resolução de diferentes situações relacionadas ao déficit habitacional. No Brasil, o primeiro programa de locação social com expressividade se deu em São Paulo e funciona há mais de 20 anos.

A proposta de locação social no Brasil está vinculada à criação de moradia social em áreas consolidadas, em especial, nos centros históricos das cidades (Ministério das Cidades, 2009), sendo que o próprio programa de Campo Grande está inserido em um contexto de tentativa de recuperação da área central do município. A modalidade se apresenta como alternativa aos programas de provisão de habitação social convencionais, uma vez que tem como base a diferenciação entre direito à moradia e direito à propriedade.

Breve contextualização de Campo Grande

A população de Campo Grande é de 897.938 habitantes (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2023), com uma taxa de crescimento de 14,13% da população em relação a 2010, que era de 786.774 habitantes (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010). A taxa de crescimento anual é de 1,11%. Utilizando as proporções do Censo 2010, que identificou que 98,6% da população em Campo Grande habita a área urbana e menos de 1,4% a área rural, estima-se que a densidade demográfica urbana seja de 24,66 hab/ha e do município como um todo, de 111,09 hab/km^2. O município possui uma extensão total de 8.082,97km^2, sendo que a área urbana possui uma extensão de 359 km^2, localizada a noroeste do município e ao centro do Estado, conforme demonstrado na Figura 1. No entanto, a última revisão do Plano Diretor (Campo Grande, 2018), foi aprovada a criação da Zona de Expansão Urbana, com cerca de 250 km^2, o que deverá pressionar a expansão do perímetro urbano para uma área aproximadamente 69% maior do que a original.

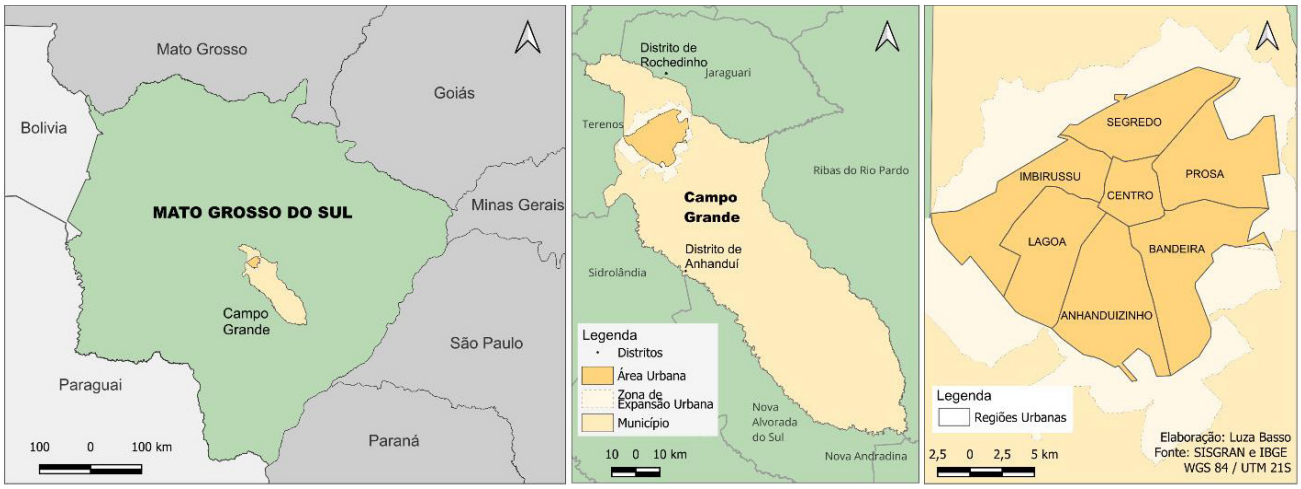

Figura 1 – Localização de Campo Grande, Área Urbana e Regiões Urbanas – 2023.

Fonte: elaborado pela autora com base em Sistema Municipal de Indicadores de Campo Grande (2023).

O município é classificado como "Capital Regional A" dentro da hierarquia dos centros urbanos do IBGE, isto é: "[...] centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrópoles" (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2020, p. 11). A classificação "A" é dada para municípios com uma população de 800 mil a 1,4 milhão e para aqueles que se relacionam diretamente com metrópoles.

A evolução da mancha urbana de Campo Grande foi bastante marcada pela divisão do estado de Mato Grosso, em 1977, uma vez que, a partir desta data, Campo Grande se tornou capital do novo estado do Mato Grosso do Sul, passando a ter maior capital político e econômico, o que

provocou uma grande transformação na paisagem. O crescimento populacional foi acentuado, de forma que a população campo-grandense "foi multiplicada por 5,6 vezes entre 1970 e 2010" (Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, 2020, p.104), passando de 140 mil, em 1970, para mais de 786 mil, em 2010. No entanto, "[...] desde então, a taxa de crescimento demográfico vem desacelerando, em função da acentuada redução dos níveis de fecundidade e da diminuição do fluxo migratório" (Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, 2020, p.104).

Conforme registros do Arquivo Histórico de Campo Grande, "[...] os primeiros reflexos dos novos tempos como capital do Estado foram sentidos quando dezenas de loteamentos e grandes conjuntos habitacionais distantes do centro foram implantados para atender a população" (Arquivo Histórico de Campo Grande, 2011, p. 99). Arruda (2016) destaca que os vazios urbanos são um dos maiores problemas urbanísticos do município. A política habitacional do período teve grande influência no espraiamento da ocupação urbana:

> Esses conjuntos [habitacionais] foram construídos nas regiões periféricas, com grandes distâncias do centro e sempre localizados às margens das saídas anteriormente mencionadas constituindo-se, eles próprios, mais um motivo para a urbanização dos caminhos boiadeiros referidos (Oliveira Neto; Martins Júnior, 2020, p. 270).

A ocupação dispersa resultou no baixo adensamento demográfico e na grande quantidade de vazios urbanos dentro da área urbana consolidada, presentes até hoje. De acordo com o levantamento realizado pelo Observatório de Arquitetura e Urbanismo da UFMS (2016), 9.241,61 hectares das terras urbanas privadas na capital não possuem nenhum tipo de ocupação, isto é, a taxa de ocupação é 0%. Essas terras estão localizadas sobretudo nas bordas do perímetro urbano e representam um quarto de toda a área da cidade. Outros 4.246 hectares de áreas particulares encontram-se com ocupação de até 25% de sua área total. Juntando ambas as categorias, chega-se ao resultado de que 37,57% da terra urbana privada de Campo Grande está desocupada ou subtilizada "[...] essas áreas privadas vazias, sem uso, constituem enorme estoque de terra urbana disponível para a urbanização futura, seja de novos parcelamentos, condomínios, ou até de novos empreendimentos habitacionais" (Observatório de Arquitetura e Urbanismo da UFMS, 2016, p. 67).

A área urbana do município é dividida administrativamente em sete regiões: Anhanduzinho, Bandeira, Centro, Prosa, Segredo, Imbirussu e Lagoa (Figura 1). O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande (PDDUA), de 2018, estabelece como conceito norteador do plano, a criação de uma cidade:

> I - Compacta e policêntrica, com diversidade territorial, que respeite e que preserve o patrimônio natural e cultural do município, conciliando o desenvolvimento econômico e social, priorizando a melhoria dos seus bairros e de suas comunidades, bem como a proteção ao meio ambiente e que considere a função social da cidade e da propriedade como essencial ao seu desenvolvimento (Campo Grande, 2018, não paginado).

O PDDUA também traz como objetivo o estímulo à reabilitação da área central, a priorização de pedestres, ciclistas e transporte público coletivo para a mobilidade urbana; a ampliação do acesso à habitação de interesse social; o estímulo à utilização de imóveis não edificados, não utilizados e subutilizados; o fortalecimento dos Conselhos Regionais e Setoriais, entre outros. Esses objetivos são importantes, uma vez que a Região Urbana Centro de Campo Grande vem apresentando uma perda populacional e de vitalidade econômica considerável nas últimas décadas. Além disso, muitas edificações que abrigavam atividades de grande atração de público perderam sua função principal.

Assim, o cenário atual é de um centro com diversos imóveis vazios e abandonados, criando ruas fantasmas, locais esses que costumavam ser polos de intensa atividade comercial. Essa realidade despertou a preocupação do poder público e da população como um todo, como será exposto na próxima sessão.

A Região Urbana Centro

A Região Urbana (R.U.) Centro de Campo Grande é composta por 13 bairros, com diferenças entre eles quanto à ocupação, história e funcionalidade. É a região onde se localiza o bairro centro e o centro histórico. Possui uma área de 22,5km² e população de 61.653 habitantes (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2023). Conforme Villaça (2001), o centro torna-se centro de maneira progressiva, à medida que atrai maior número de pessoas e atividades de relevância para a sociedade (comerciais, religiosas, de governança, transporte *etc*.). Dessa forma, o centro torna-se ou deixa de sê-lo (Villaça, 2001) e, apesar do centro de Campo Grande ainda se manter como principal polo de atratividade de pessoas da cidade, tem-se verificado uma acentuada perda de população residente e vitalidade econômica nas últimas décadas.

Conforme dados do Censo, a população residente na R.U. Centro passou de 71.037, em 2010, para 61.653 habitantes em 2022, uma queda de 9.384 habitantes, uma diminuição de mais de 13% da população residente (Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano, 2024, p. 129). O processo de esvaziamento da Região Urbana Centro ocorre há algumas décadas e tem se intensificado nos últimos anos, uma vez que a perda populacional de 2000 a 2010 foi de cerca de 6% dos residentes, passando de 75.662 para 71.037 habitantes. Na Figura 2 é possível observar uma comparação da distribuição populacional na Região Urbana Centro na década passada, de forma que os setores em verde (menos populosos) ganharam áreas, enquanto os vermelhos (mais populosos) quase deixaram de existir. A perda de vitalidade econômica também é claramente sentida nos dias atuais, com a presença de diversos imóveis vazios e áreas dentro da Região que se encontram ermas e abandonadas.

A atual condição do centro tem gerado debate público e especial preocupação para a sociedade, uma vez que, além do aspecto funcional, o centro traz também uma importância histórica, sociológica e de simbologias (Villaça, 2001). Conforme o autor: "[...] é a excepcional importância comunitária e social dos centros que faz com que eles passem a ser objeto de grande valorização simbólica" (Villaça, 2001, p. 241) que, por um lado, são representativas de "uma

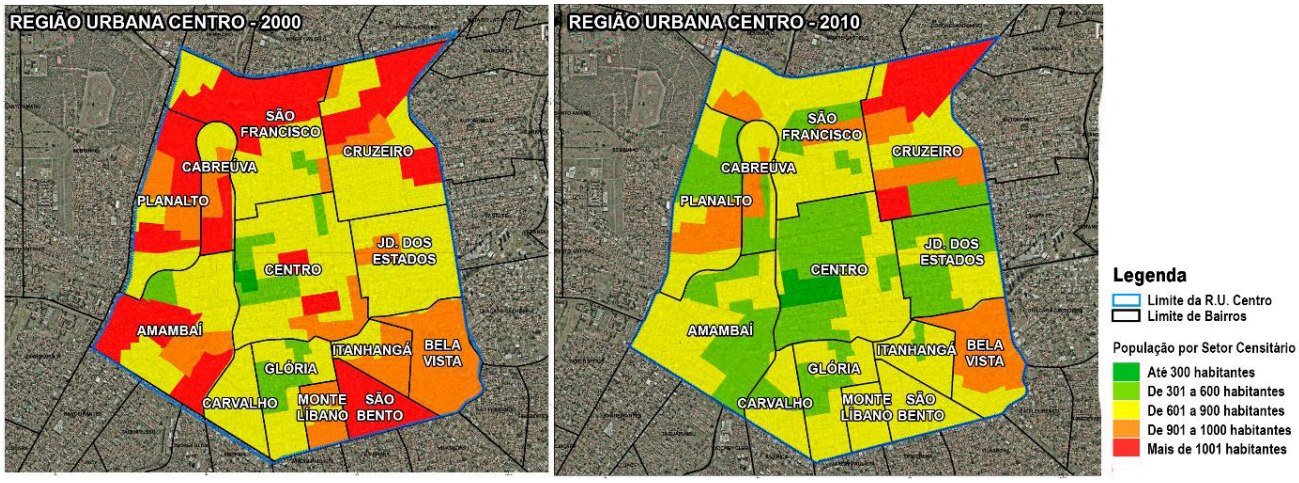

Figura 2 – Divisão territorial da R.U. Centro e distribuição populacional conforme setor censitário – Campo Grande - de 2000 a 2010.

Fonte: Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (2023), adaptado por Driessen (2023).

sociedade urbana e de um modo de produção, por outro lado representativa da cristalização física-espacial resultante da evolução das práticas, sociais e culturais específicas a uma cidade" (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2016, p. 9).

Em Campo Grande, ruas e imóveis, que outrora possuíam intenso fluxo de pessoas e efervescente comércio, passaram por grandes transformações e hoje estão com grande número de imóveis vazios. Como exemplo, pode-se citar a Av. Calógeras, uma das principais ruas comerciais da cidade, onde atualmente muitas lojas estão desocupadas e quadras inteiras vazias (Figura 3). Outro exemplo de relevância é o edifício da antiga rodoviária, que teve sua atividade principal transferida em 2011, ficando abandonado por cerca de dez anos. Atualmente, encontra-se em reforma, iniciada em 2022, para recuperação de parte do edifício. Sobre o assunto, a agência de planejamento municipal destaca:

> Em Campo Grande, o processo de desativação e desvalorização da área central como espaço social e cultural ocorreu da mesma forma que em outras cidades brasileiras: desvalorização da rua como espaço de lazer (com o surgimento de centros fechados de lazer e consumo) e violência urbana que destrói a rua como espaço de manifestação política e exercício da cidadania (Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento, 2009, p. 3).

Figura 3 – Edificações em abandono e reforma na Av. Calógeras e Antiga Rodoviária.

Nota: Acima - Edificações em estado de abandono na Av. Calógeras, Abaixo - Terminal Oeste Heitor Laburu, antiga rodoviária, abandonada por 10 anos e atualmente em reforma de parte da edificação – Campo Grande (2024).

Fonte: Fotos da autora, Campo Grande (2024).

Além disso, os altos valores para acesso à terra e imóveis, a criação de outras centralidades, a migração da população para bairros periféricos, em busca de moradia em condomínios fechados em regiões distantes e as próprias mudanças na sociedade devido ao avanço do meio virtual são alguns dos possíveis motivos que impactam no uso da região central. Conforme Ragazzo e Lima (2015, p. 287), o "efeito vizinhança" também é um fator que contribui muito para o esvaziamento e

degradação do centro: "culmina em efeito dominó, provocando o declínio de toda uma região". Os autores apontam que o processo de esvaziamento dos centros, tanto das cidades brasileiras, como também das europeias, latinas e norte-americanas, está vinculado ao espraiamento urbano, que tem como característica as baixas densidades e o enfoque em construções em áreas distantes do centro. Este fator é bastante relevante na ocupação e legislação campo-grandense, uma vez que a ocupação da cidade é caracterizada pelas baixas densidades e pela dispersão urbana.

> Como principais causas dessa tendência de esvaziamento [em Campo Grande]: a expansão do perímetro urbano do município em ritmo mais intenso do que o crescimento populacional, os altos valores dos imóveis na RU Centro, a implantação de novos centros de comercio e serviços, deslocando público consumidor da região, a instalação de órgão de governo na periferia do município, e a existência de vazios urbanos, que foram classificados em quatro tipos: imóveis territoriais, imóveis subutilizados, imóveis desocupados e o não aproveitamento do potencial construtivo autorizado para a RU Centro (Subsecretaria de Gestão e Projetos Especiais, 2022, p. 38).

Conforme a Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano de Campo Grande (PLANURB), as diferentes densidades demográficas são classificadas em: antieconômica (menor que 45hab/ha); economicamente aceitável (de 45 a 100/hab/ha); economicamente desejável (de 100 a 150hab/ha). Atualmente, a densidade demográfica da Região Urbana Centro é de cerca de 27,40 hab/ha, enquadrada, portanto, na categoria antieconômica de densidade. Nesse contexto, a manutenção dos serviços públicos se torna extremamente cara, o transporte público ineficiente, as ruas permanecem desertas, os equipamentos comunitários e infraestrutura estão subutilizados.

Para conter o processo de deterioração do centro, em 2017, a Prefeitura Municipal lançou o Programa Reviva Campo Grande, que é "um conjunto de intervenções e obras destinadas a promover a dinamização da economia e qualificação dos espaços públicos da região central da cidade" (Subsecretaria de Gestão e Projetos Estratégicos, 2017, *online*), com melhorias para ruas específicas, calçadas e mobilidade urbana, com um investimento de cerca de U$22 milhões (Subsecretaria de Gestão e Projetos Especiais, 2022), entre 2018 a 2022. Como contrapartida dos investimentos realizados, a administração municipal comprometeu-se em viabilizar moradia social na região, bem como fomentar a ocupação de vazios urbanos. Dessa forma, o Programa de Locação Social surgiu tanto como forma de viabilizar a moradia social, quanto como parte das ações de revitalização do centro.

Apesar das perdas que a Região Urbana central tem sofrido, ela ainda se destaca como o principal centro econômico, com a presença de relevante número de estabelecimentos comerciais e de serviços e confluência dos fluxos da cidade, sendo a região responsável por grande número de empregos no município. No que se refere à moradia, a Região apresenta menor expressividade: em 2019, mais de 290 mil domicílios estavam localizados nos bairros periféricos, enquanto pouco mais de 35 mil nos bairros da Região Urbana Centro. Além disso, ainda há uma grande oferta de terrenos vagos, admitindo maior adensamento da área e melhor utilização da infraestrutura existente na Região. Conforme dados do PDDUA (2018), há 2.113 imóveis classificados como vazios urbanos[2] dentro da R.U. Centro, o que representa quase 1/5 da área total da região (Figura 4).

[2] O Plano Diretor classifica vazios urbanos como "[...] o conjunto de lotes ou glebas particulares localizadas no perímetro urbano que não cumprem a função social, consideradas as características de localização, infraestrutura disponível, acesso, abandono, não utilização ou subutilização dos imóveis, excluindo as áreas de interesse ambiental" (Campo Grande, 2018, p. 19).

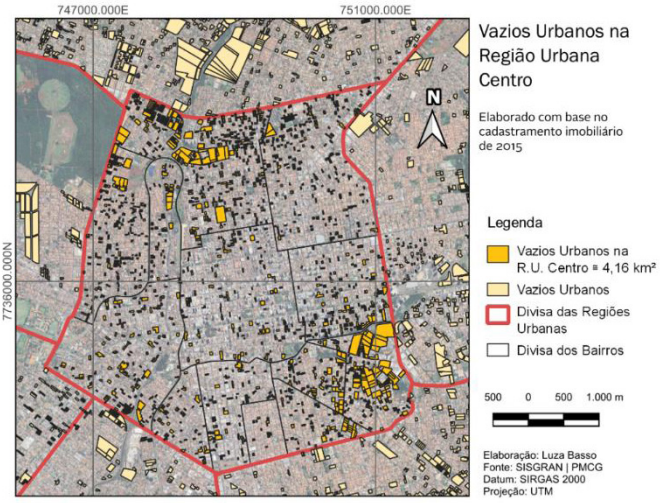

Figura 4 – Vazios Urbanos da Região Urbana Centro de Campo Grande, 2015.
Fonte: elaboração Driessen (2023), com base em Sistema Municipal de Indicadores de Campo Grande (2023).

Contribuindo para essa discussão, Maricato (2001) destaca o potencial de se promover o uso residencial no centro, uma vez que a implantação de programas de moradia leva a uma reação em cadeia, ativando os demais setores econômicos – financiamento e mercado. Além disso, contribuem para a mudança do quadro de ociosidade e abandono como o caso aqui analisado. Esta afirmação pode parecer um tanto óbvia, mas não foi sempre que os projetos de revitalização dos centros estiveram ligados a programas de adensamento populacional. Conforme aponta Ragazzo e Lima (2015), a primeira rodada de revitalizações nos centros urbanos no Brasil, a partir dos anos 1970, buscava intervir sobretudo na estrutura física, com ênfase na restauração do patrimônio histórico e cultural material. No entanto, por diversas vezes, essas intervenções causaram a gentrificação local devido à elevação dos valores dos imóveis na região, com um consequente esvaziamento ainda maior da área de intervenção. A partir de experiências não tão exitosas, uma nova rodada de revitalizações das regiões centrais tem acontecido, trabalhando-se, agora, em conjunto com políticas de adensamento e repovoamento dessas áreas. Nesse sentido, entende-se que o Programa de Locação Social de Campo Grande pode ser compreendido como uma ação para revitalização do centro, capaz de alavancar uma série de outros investimentos, bem como viabilizar a moradia social nessa região.

Política Nacional de Habitação e a Locação Social

As políticas de habitação de interesse social no Brasil estiveram, historicamente, submissas à lógica capitalista de produção e aquisição da propriedade privada. Seja pelo desenvolvimento das próprias políticas, interesses de Estado e da iniciativa privada, seja pelo desejo da própria população, os investimentos públicos foram, quase que exclusivamente, destinados a linhas de financiamento de provisão habitacional via aquisição da casa própria. De fato, obter a propriedade da moradia sempre teve grande significado para a classe trabalhadora no Brasil, uma vez que traz a sensação de ascensão social e investimento em um patrimônio próprio (Bonduki, 2017). No entanto, a discussão sobre a necessidade de fomento de outras modalidades – locação social, assistência técnica, urbanização de assentamentos precários, aquisição e requalificação de edificações existentes, entre outras – sempre esteve presente na discussão técnica e nas reivindicações dos movimentos sociais e hoje ganha força dentro do desenvolvimento das políticas no país.

Conforme Luft e Lima (2021, p. 86), "[...] a cultura historicamente construída e difundida da "casa própria" foi um fator de bloqueio a iniciativas e programas de habitação social que não tivessem como finalidade principal acesso à propriedade privada", desta forma, a falta de variedade de programas habitacionais tem se mostrado um entrave para a resolução do déficit habitacional no país. O Plano Nacional de Habitação (Ministério das Cidades, 2009), no entanto, propõe uma variedade de linhas e programas norteadores das políticas de habitação, que devem ser articuladas e complementares entre si, de maneira a criar o Sistema Nacional de Habitação.

Os programas de "aluguel social" têm sido implementados para situações emergenciais na maioria dos municípios no país, atendendo famílias que precisam ser realocadas em caráter de urgência e temporariamente, em casos de desastres naturais, por exemplo. No entanto, os programas mais recentes trazem a modalidade como uma política habitacional permanente e complementar às demais políticas do município. No PNH, a locação social é prevista dentro da linha programática "[...] produção e aquisição da habitação", bem como de programas para a "promoção pública de locação social de unidades habitacionais em centros históricos e áreas urbanas consolidadas" (Ministério das Cidades, 2009, p. 156), garantindo moradias em áreas urbanizadas, preferencialmente, no centro das cidades. Há exemplos de programas de locação social bastante consistentes em diversos países, como França, Alemanha, Uruguai (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2015) e em cidades como Nova York (Luft; Lima, 2021).

No Brasil, a Prefeitura de São Paulo foi a primeira a montar um programa de locação social com expressividade. Foi instituído em 2002, no contexto do Programa Morar no Centro, com o objetivo de diversificar as formas de acesso à moradia e atender à população que se encontra à margem dos programas de financiamento da casa própria. As orientações para funcionamento do programa são dadas pela Instrução Normativa 01/2023 da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) de São Paulo, que além de dispor sobre questões administrativas, dos imóveis, direitos e deveres dos beneficiários, também pauta um acompanhamento socioeducativo para aqueles que participam da modalidade, contendo um "[...] conjunto de ações que contribuam para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios da organização condominial e nas mediações dos programas de inclusão social" (São Paulo, 2003, não paginado). É voltado a famílias com renda entre 1 e 3 salários-mínimos, com duração de 48 meses, prorrogáveis desde que o locatário tenha cumprido com as obrigações legais estabelecidas. O acesso ao programa é priorizado para pessoas idosas (acima de 60 anos); pessoas em situação de rua que se encontram em albergues ou outra moradia provisória; pessoas portadoras de necessidades especiais e moradores de áreas de risco e insalubridade, atendidas pelo Programa de Locação Provisória (São Paulo, 2003).

O parque público é constituído por sete empreendimentos, feitos a partir de construções novas, reformas e *retrofit* de edificações antigas, são eles: Parque do Gato (2003), com 486 unidades habitacionais (UH) e com cerca de 1.590 moradores; Residencial Olarias, com 137 UH e 519 moradores; Vila dos Idosos (2007), com 145 UH e 189 moradores, Asdrúbal do Nascimento (2009), com 40 UH e 81 moradores, Senador Feijó com 45 UH e 105 moradores, Palacete dos Artistas (2014) com 50 UH e cerca de 60 moradores, e Asdrúbal do Nascimento II, com 34 UH e 71 moradores (Batista; Oliveira, 2020). Os movimentos de moradia tiveram papel importante para impulsionar as políticas públicas voltadas para habitação no Centro de São Paulo, reivindicando a função social da propriedade, "reforma de edifícios, construções de novas moradias e aplicação de modalidades de atendimento alternativas à comercialização da unidade, como os Programas de Locação Social e Bolsa Aluguel" (Uemura *et al*., 2009, p. 7).

Programa de Locação Social de Campo Grande

O Programa de Locação Social (PLS) foi instituído em Campo Grande pela Lei Municipal nº 6.592/2021 e regulamentado pelo Decreto nº15.167/2022, que traz como objetivo do programa "[...] ampliar e diversificar as formas de acesso à moradia urbana, economicamente acessível a segmentos de interesse social, por meio da oferta direta de unidades habitacionais e, também, do subsídio" (Campo Grande, 2022, não paginado). O déficit habitacional na área urbana de Campo Grande é de 19.575 unidades, considerando os domicílios precários (improvisados e rústicos), famílias conviventes e ônus excessivo com aluguel. Conforme demonstrado na Tabela 1, o principal componente do déficit é o ônus excessivo com aluguel, de forma que representa 49% do déficit geral e 60% do déficit referente à população com renda de 0 a 3 salários-mínimos.

Tabela 1 – Estimativa do Déficit Quantitativo – Campo Grande (2022).

Componentes Déficit Habitacional	0 a 3 S.M.	3 a 6 S.M.	Total
Domicílios Precários	3.622	430	4.052
Famílias Conviventes	2.852	3.040	5.892
Ônus excessivo com Aluguel	9.631	0	9.631
Total	16.105	3.470	19.575

Nota: Elaborado a partir de Censo Demográfico 2010 do IBGE e Fundação João Pinheiro (FJP), Déficit Habitacional no Brasil 2010 e Dados do CadÚnico 2022.
Fonte: adaptado pela autora, com base em Demacamp (2023).

Conforme a POLHIS, que se encontra em fase de revisão, o PLS deverá se enquadrar dentro da linha de "provisão habitacional" voltada a solucionar, principalmente, demandas vinculadas a coabitação, ônus excessivo com aluguel e domicílios rústicos e improvisados, de famílias com renda de até 3 salários-mínimos, como modalidade complementar a outros programas de HIS. Assim, o PLS se apresenta como uma alternativa para atender às lacunas deixadas pelos programas convencionais de financiamento da casa própria. Como objetivos específicos, o programa possui:

> I - Diversificar as soluções de moradia disponíveis para as famílias de baixa renda, contribuindo para a redução do déficit habitacional;
>
> II - Promover o uso racional do espaço urbano consolidado, priorizando a implantação e oferta de moradias para locação em centralidades, em áreas dotadas de infraestrutura urbana e próximas aos modais de transporte;
>
> III - Fomentar a formação de parque residencial de locação acessível por meio da promoção da oferta; da requalificação; da aquisição; da produção; e, do aproveitamento de imóveis vagos e ociosos;
>
> IV - Promover a acessibilidade à moradia digna, sobretudo para famílias que não têm condição de acessar crédito para aquisição de imóveis;
>
> V - Promover a diversidade de acesso à moradia contemplando minorias sociais reconhecidas (Campo Grande, 2022, não paginado).

O PLS está previsto para funcionar em 3 modalidades: parque privado, isto é, subsídio do valor do aluguel em imóveis disponíveis no mercado privado; parque público, que corresponde à locação social em imóveis pertencentes à Prefeitura; e parceria público-privada, que contará com normas e regras específicas, ainda em processo de estudo para sua estruturação, por isso não será tratada neste artigo.

Parque Privado

A modalidade parque privado é regulamentada pelo Decreto nº15.167/2022 e consiste em um auxílio financeiro realizado pela prefeitura para pagar 50% do aluguel dos beneficiários, com público-alvo na população com renda familiar mensal bruta entre 1 e 3 salários-mínimos. A modalidade é ainda dividida em outras três categorias: centro, para interessados em habitar na R.U. Centro; geral, para quem queira morar em uma das demais seis R.U.s (Imbirussu, Anhanduizinho, Segredo, Prosa, Lagoa e Bandeira); e idosos, exclusiva para pessoas acima de 60 anos, que permite a residência em qualquer região da cidade.

O Decreto estabelece como teto para o valor do imóvel R$1.200,00 (2023), incluindo taxas de administração, condomínio e IPTU. Além disso, os imóveis devem estar cadastrados em uma imobiliária credenciada no Programa e no banco de dados dos Imóveis Aptos do Programa de Locação Social (IAPLOS). Atualmente, há uma imobiliária cadastrada para fazer a tramitação do PLS. Os próprios inquilinos podem trazer ou designar o imóvel onde já habitam ou algum que conheçam, desde que o proprietário aceite se cadastrar na imobiliária credenciada. Assim, o inquilino deve seguir as normas habituais do mercado privado convencional, com a diferença que terá um auxílio financeiro para cumprir com o aluguel mensal. Os imóveis devem atender aos requisitos mínimos de segurança, habitabilidade e salubridade e não poderão estar localizados em áreas de risco ambiental e em áreas não edificáveis, conforme o zoneamento em vigor.

Para receber o benefício, o(a) interessado(a) deverá residir em Campo Grande há mais de 2 anos, com renda familiar de 1 a 3 salários-mínimos e uma renda per capita igual ou superior a 25% do salário-mínimo. O requerente não poderá ser proprietário, comprador ou usufrutuário de outro imóvel, bem como não ter sido contemplado por programas habitacionais públicos de maneira definitiva. Apenas aqueles que possuem inscrição no Cadastro Geral da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (AMAHSF) poderão tentar o benefício. Segundo a legislação, os grupos prioritários de acesso ao programa são idosos, famílias chefiadas por mulheres e as famílias monoparentais com crianças de até 14 (quatorze) anos, bem como mulheres vítimas de violência, jovens maiores de 18 anos egressos de Acolhimento Institucional, famílias removidas de seu local de moradia devido a obras públicas ou risco ambiental e famílias compostas por pessoas com deficiência.

O processo de seleção dos beneficiários consiste em três etapas: cadastro de formulário on-line, entrevista social e visita técnica ao imóvel, de forma que em cada uma delas é feita uma triagem dos participantes. Em 2023, a intenção da prefeitura era fechar 200 contratos de locação no parque privado, no entanto, a procura pelo benefício foi bem maior: somando as três categorias (geral, centro e idoso) foram cerca de 7.250 inscritos na primeira fase (formulário *online*) e 5.409 que passaram para a segunda etapa (entrevista social)[3], sendo que 70% deste público se inscreveu para a categoria geral.

Dos 4.312 convocados para entrevista social, dentro da categoria geral, realizadas no período de 8 de maio a 6 de junho de 2023, 85,9% eram mulheres e 91,1% eram menores de 60 anos (Campo Grande, 2023). Quanto às prioridades estabelecidas por lei, 7,8% eram mulheres vítimas de violência doméstica, 6,4% eram PCD e 8,9% eram idosos. Em relação à condição atual de moradia, mais de 80% dos inscritos para o PLS vivem de aluguel (Campo Grande, 2023). A busca pela locação social se deu pelas camadas de renda mais vulneráveis, de forma que 66,52% dos inscritos possuem uma renda familiar de até R$1.302,00 (aproximadamente, 1 S.M.); de 29,04% é entre R$1.303,00 a

[3] Dados de julho de 2023.

R$2.604,00; de 3,85% é entre R$2.605,00 a R$3.906,00 (cerca de 2 a 3 S.M.) e apenas 0,59% é acima de R$3.907,00 (Figura 5). Isto é, mais da metade das pessoas interessadas na modalidade tem uma renda familiar de até 1 salário-mínimo; 95,56% possuem renda familiar de até 2 S.M. e mais de 99% dos inscritos recebem até 3 S.M.

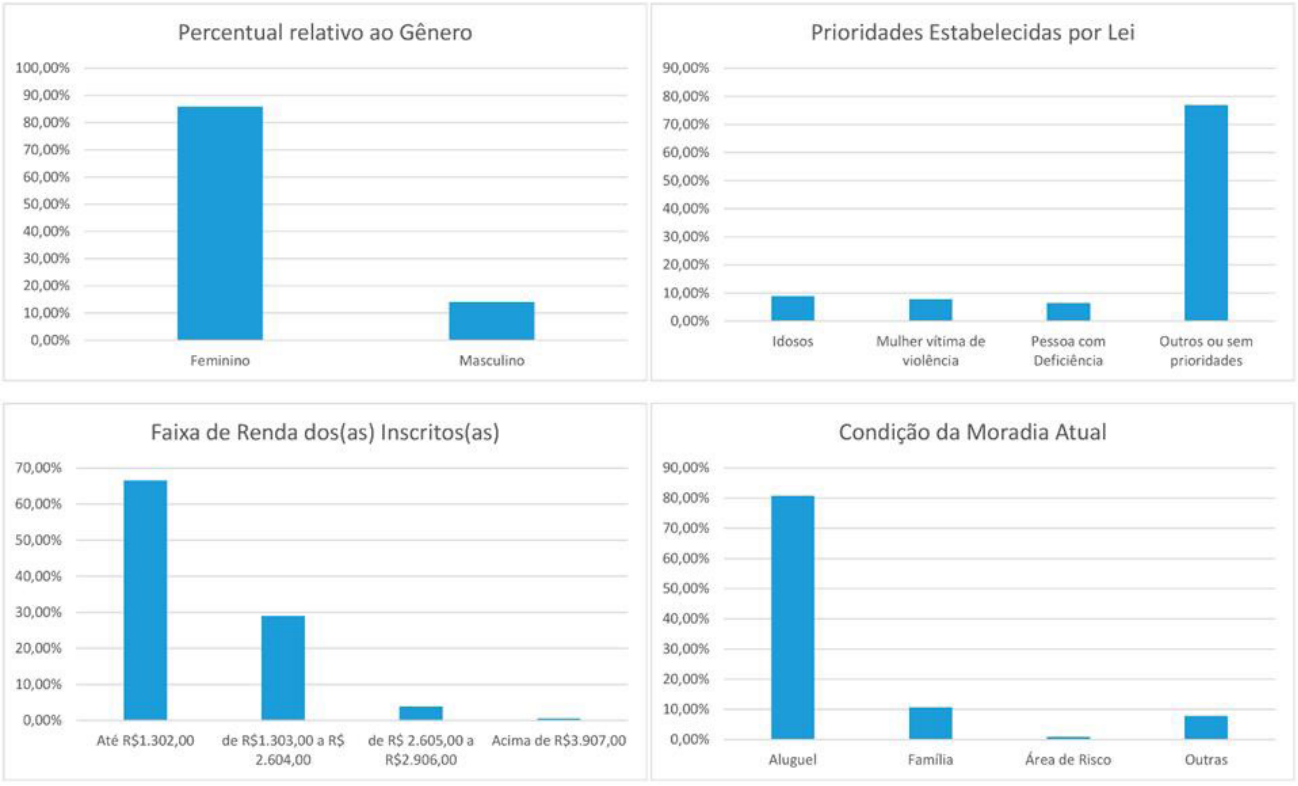

Figura 5 – Perfil dos(as) 4.312 convocados(as) para a segunda fase na Categoria Geral do Parque Privado do Programa de Locação Social, Campo Grande (2023).
Fonte: elaborado por Driessen (2023), com base em Campo Grande (2023).

Mesmo com a alta procura pelo PLS, grande parte dos inscritos possui o desejo de acessar a casa própria, de forma que a opção de se inscrever no programa de locação social muitas vezes se dá por falta de recursos para integrar as linhas de financiamento para aquisição da moradia ou por não ter sido contemplado por outro programa habitacional (Subsecretaria de Gestão e Projetos Estratégicos, 2023).

A opção da administração municipal em trabalhar com imobiliárias possibilitou que o poder público evitasse o contato direto com grande número de proprietários de imóveis. Como dificuldades para implementação do programa, a administração municipal apontou a inexistência de um parque imobiliário privado locatício voltado para baixa renda, de forma que o programa precisou buscar algumas alternativas para atender ao público-alvo. A organização do aparato legal que regulamenta o PLS contou com a colaboração de diversos órgãos da prefeitura, o que viabilizou uma legislação bem estruturada, que atende a todas as etapas de implementação e funcionamento. O programa avança em suas fases enquanto, em paralelo, o município trabalha para finalizar as construções dos imóveis que irão constituir o parque público e estruturar a modalidade parceria público-privada.

Parque Público

A modalidade do parque público se encontra em etapa de construção, isto é, os imóveis que irão constituir o parque estão em processo de edificação. A constituição de patrimônio habitacional público é uma tarefa bastante custosa e lenta, uma vez que envolve a aquisição ou a edificação das residências. Conforme o Decreto nº15.167/2022, os imóveis desta modalidade podem ser novos ou usados, ou provenientes de empreendimentos privados ofertados como contrapartida à administração pública. No entanto, neste primeiro momento do PLS, as unidades habitacionais serão todas construídas especificamente para esta finalidade.

A modalidade contará com uma regulamentação própria e, diferentemente da modalidade parque privado, o contrato será firmado diretamente entre a família inquilina e a administração municipal, através da Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários (AMAHSF), sendo que o pagamento da locação será feito diretamente pelo inquilino em conta designada pela Agência de Habitação. O público-alvo e faixa de renda das famílias segue, de maneira geral, os requisitos e prioridades do parque privado.

São dois empreendimentos em andamento destinados à locação social: a Vila dos Idosos e o Condomínio Belas Artes, ambos localizados dentro da R.U. Centro (Figura 6). O primeiro encontra-se em fase de finalização das obras e deverá ser exclusivo para o programa de locação social, além de contemplar algumas unidades comerciais no térreo; o segundo, que está no início das obras, será um empreendimento habitacional multi-renda, construído a partir de uma parceria público-privada, em que, dentro deste condomínio, haverá unidades habitacionais de propriedade pública, destinadas ao serviço da locação social. Apesar deste empreendimento ser construído a partir de uma PPP, a prefeitura municipal classifica os imóveis que participarão do PLS como parte integrante do parque público, uma vez que a propriedade e a administração dessas unidades serão realizadas pelos órgãos da prefeitura.

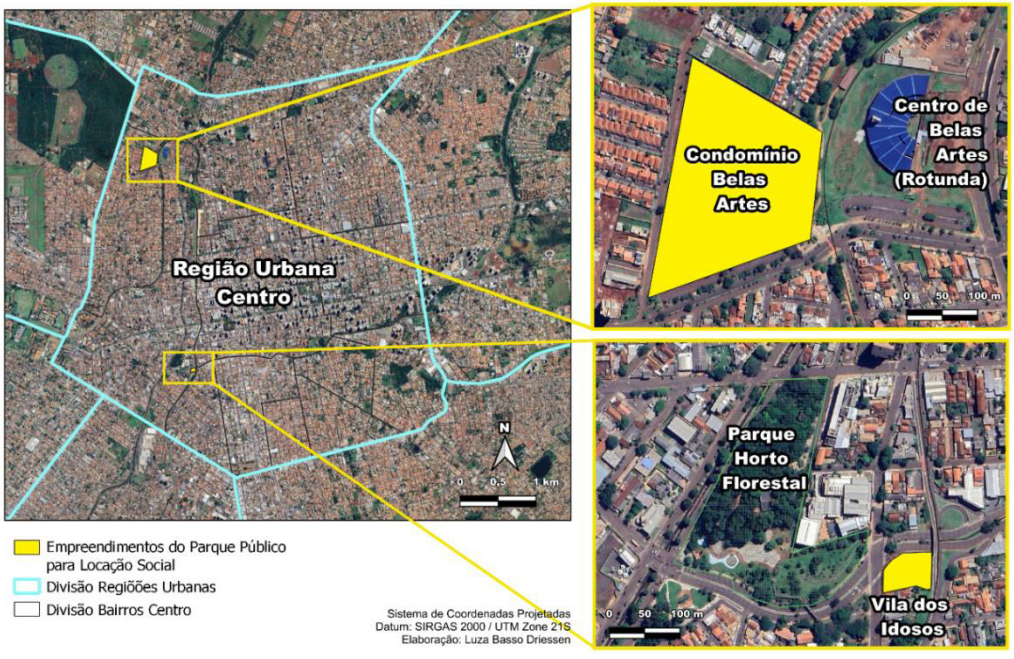

Figura 6 - Localização de empreendimentos Condomínio Belas Artes e Vila dos Idosos, modalidade Parque Público de Locação Social, Campo Grande (2023).

Fonte: Driessen (2023).

Na Vila dos Idosos serão 42 unidades destinadas a idosos de baixa renda e familiares, podendo abrigar até 80 pessoas, com residência garantida de maneira vitalícia. Os apartamentos terão 33,70m², respeitando as normas de acessibilidade, e áreas de sociabilização. No térreo, estão sendo construídas 10 salas comerciais, de 39,40m² cada, que deverão auxiliar nos custos de administração e manutenção do condomínio (Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários, 2023). A construção do edifício tem um custo de cerca de R$ 10 milhões, financiada pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e tem previsão de término no segundo semestre de 2024 (Figura 7).

Figura 7 – Construção da Vila dos Idosos – Campo Grande (2024).
Fonte: Foto da autora (Driessen, 2024).

O Condomínio Belas Artes foi idealizado para ser ocupado por famílias com diferentes rendas, além de possuir salas comerciais com fachadas ativas e voltadas para a rua. O condomínio terá 792 unidades habitacionais, sendo que 80 serão de propriedade do município, transferidas para a carteira imobiliária da AMHASF para utilização no Programa de Locação Social; 498 unidades serão comercializadas para famílias que se enquadrem na Faixa 2 do Minha Casa, Minha Vida (MCMV); e 214 serão para livre comercialização da empresa incorporadora (Prefeitura [...], 2023). Em termos relativos, os imóveis destinados à locação social representam 10% do número total de residências e são avaliados em R$198 mil cada; aqueles destinados à Faixa 2 do MCMV representam 63% do conjunto total e 27% ficam para a livre comercialização.

Nesta parceria, a prefeitura adquiriu o terreno para a construção do condomínio, avaliado no valor de R$20 milhões, com o intuito de induzir a ocupação por habitação na região. Como contrapartida aos investimentos, parte das unidades habitacionais serão de propriedade pública e parte serão para comercialização entre famílias de baixa renda, viabilizando a habitação de interesse social em uma região bastante valorizada. O tamanho dos apartamentos varia de 52 a 65m² e vaga de garagem (Cesari Engenharia & Construção, 2023). Há, ainda, a previsão de 42 lojas na área externa.

Trata-se de um empreendimento em que a prefeitura investiu recursos altos para viabilizá-lo. No entanto, a Subsecretaria de Gestão e Projetos Estratégicos (2023) destacou como dificuldade a inflexibilidade por parte das empreiteiras locais em se adequarem a modelos arquitetônicos mais exigentes, isto é, que fujam do padrão monofuncional e que permitam a ocupação por pessoas de diferentes faixas de renda, de forma que a licitação do conjunto habitacional Belas Artes teve

baixa procura por parte das construtoras – apenas uma empresa, de fora do Estado, se candidatou, número abaixo do esperado por parte dos técnicos da Prefeitura.

Ambos os empreendimentos foram idealizados para estarem dentro da Região Urbana Centro, na compreensão de que, para a requalificação da região, não bastam ações de melhoria da infraestrutura, mas é também necessário estimular a moradia na região. Conforme Corrêa (1989, p. 45), "[...] a tendência da Área Central, especialmente do núcleo central, é de sua ressignificação funcional" e, neste sentido, percebe-se um esforço da administração municipal para induzir também um crescimento habitacional na região.

Avaliação do Programa de Locação Social no contexto da requalificação do centro de Campo Grande

O uso residencial desempenha um papel fundamental em projetos de revitalização de áreas com quadro de ociosidade e abandono, além de ser extremamente importante para contribuir na otimização da infraestrutura existente. Neste sentido, o Programa de Locação Social de Campo Grande constitui-se como uma ação relevante para a requalificação do Centro. Além disso, mostra-se importante para viabilizar o acesso à moradia na Região Urbana Centro por parte da população mais economicamente vulnerável, ampliando o direito à cidade na área central do município.

O Programa campo-grandense, estruturado em 3 modalidades, parque privado, parque público e parceria público-privada, traz aspectos relevantes, como a busca pela diversificação dos programas de habitação de interesse social do município e o estímulo à ocupação das áreas centrais por meio da moradia. A procura pela participação no Programa foi alta, mostrando a ampla demanda no município: foram 5 mil selecionados para a 2ª fase do processo seletivo realizado em 2023, concorrendo para vagas em todas as Regiões Urbanas, no parque privado. A atuação do programa pode chegar a até 200 contratos assinados. Uma dificuldade apontada pelos responsáveis foi a inexistência de um parque imobiliário privado e formal voltado para a habitação de interesse social.

Na modalidade parque público as unidades habitacionais serão de propriedade da administração municipal e, até o dado momento, estão todas sendo construídas na R.U. Centro. O gerenciamento dessas unidades será de responsabilidade da Agência Municipal de Habitação (AMHASF). Esse é um importante fato, pois a administração municipal terá autonomia nas decisões sobre os imóveis, além de ampliar o patrimônio público municipal, de forma que estas unidades habitacionais serão utilizadas para promover a ampliação do acesso às camadas populares à R.U. Centro.

O grande desafio para a constituição de um parque público de imóveis são os altos custos e longos prazos para produção das unidades. Os investimentos públicos para construção da Vila dos Idosos giraram em torno de R$10 milhões, com 42 unidades habitacionais (Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários, 2023), e cerca de R$20 milhões, através da concessão do terreno, para construção do Belas Artes, que terá 80 unidades habitacionais voltadas para o programa de locação social de propriedade da Prefeitura. Considerando que Campo Grande teve um Produto Interno Bruto de R$34,73 milhões (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2021), vê-se que foram feitos altos investimentos para o porte da cidade, realizados a partir de financiamentos internacionais. Em um segundo momento, novos desafios surgirão relativos à manutenção e conservação destes imóveis, renovação de contratos, entre outros que serão conhecidos apenas a partir do funcionamento da modalidade.

No que diz respeito a questões gerais de gestão pública, é importante destacar que para o desenvolvimento do PLS foi necessária uma estruturação específica na administração municipal, com formação de gestores e técnicos especializados, com capacidade de lidar com as dificuldades e potencialidades da implementação e funcionamento do Programa – isso representou um aprendizado de recursos humanos, valoroso para o desenvolvimento de uma política pública. Atualmente, o setor responsável pelo Programa está locado na AMAHSF, sendo composto por 4 técnicos. Ainda, devido às poucas experiências de locação social como política permanente de habitação nas cidades brasileiras, a experiência de Campo Grande se faz relevante, pois é um caso que pode trazer aprimoramento da modalidade e fomentar este tipo de programa em outras cidades no país, cada uma com suas especificidades e demandas locais.

Em uma outra análise, vale ressaltar que o PLS tem como proposta contribuir para a ocupação de áreas urbanas consolidadas, auxiliando na criação de uma cidade compacta e diversidade territorial, de acordo com os princípios do Plano Diretor de 2018. Como aliado, tem as novas regras do M.C.M.V, que preveem a criação de habitação de interesse social em áreas consolidadas, bem como incentivos para a realização de *retrofit*. No entanto, a excessiva permissividade prevista no Plano Diretor (Campo Grande, 2018) e a criação de uma Zona de Expansão Urbana em Campo Grande, que pode aumentar a área urbana em quase 70% em relação à área original, vão de encontro ao objetivo de adensamento no centro. Entende-se, portanto, que apenas o PLS não será capaz de garantir o adensamento da Região Urbana Centro, sendo que, para isso, o ordenamento territorial como um todo deverá incentivar esse adensamento das áreas centrais, viabilizando uma cidade mais econômica e com melhor utilização da infraestrutura existente.

Considerações Finais

A presente pesquisa teve como motivação a necessidade de ampliar o conhecimento em políticas de habitação de interesse social alternativas àquelas de financiamento e provisão da casa própria. Nesse sentido, verifica-se que o Programa de Locação Social (PLS) tem ganhado espaço na discussão sobre a diversificação dos programas habitacionais, assim como a necessidade da ocupação das áreas urbanas consolidadas.

Como contribuição, o trabalho traz uma discussão sobre o PLS em Campo Grande, analisando-o a partir da ótica da política pública, como uma das ações realizadas para requalificação da Região Urbana Centro e como categoria complementar a outros programas de habitação de interesse social. De maneira assertiva, o PLS na capital sul-mato-grossense está inserido dentro de uma política de requalificação do centro e acontece no mesmo momento em que ocorre uma revisão das políticas habitacionais nacionais, especialmente com o novo Minha Casa, Minha Vida, que traz em suas diretrizes e regras a necessidade da implementação de Habitação de Interesse Social nas áreas urbanas consolidadas. O PLS Campo Grande é bastante recente, com instituição de lei específica em 2021, e com uma incidência ainda em pequena escala, mas já pode ser considerado uma importante ferramenta para viabilizar a moradia de camadas populares ao centro da cidade.

Vale destacar que para efetivação do adensamento de regiões centrais e consolidadas da cidade são necessárias ações do poder público que consigam, também, conter a dispersão urbana, restringindo a ampliação do perímetro urbano. Isso porque a área urbana existente ainda possui parcela significativa de lotes e terrenos para serem ocupados, o que poderia ser alcançado mediante a regulamentação e utilização dos instrumentos de indução de desenvolvimento urbano já previstos no Plano Diretor.

Quanto às limitações enfrentadas pela pesquisa fundamentadora deste artigo, estas se concentraram no levantamento de dados mais recentes, uma vez que se trata de um Programa em desenvolvimento e não há publicações ou relatórios com dados específicos e, tampouco, resultados já publicados, bem como o acesso a dados do Censo 2022, que foi publicado parcialmente ao longo da elaboração da pesquisa.

Assim, para continuidade da análise sobre o Programa de Locação Social e possíveis efeitos na dinâmica urbana de Campo Grande, sugere-se a realização de um mapeamento das pessoas beneficiadas, identificando-se o impacto e percepções sobre o Programa na vida dos participantes. Fica em aberto também a continuidade da análise da política habitacional, com um enfoque específico nas modalidades parque público e parceria público-privado, que ainda serão consolidadas nos próximos anos.

Por fim, conclui-se que o PLS tem grande potencial para contribuir no direito do acesso ao centro pela população economicamente vulnerável, mostrando-se como uma modalidade complementar às demais políticas públicas de habitação de interesse social que, conforme os dados apresentados, possuem uma grande demanda. É também uma experiência que se faz relevante, devido às poucas experiências de locação social como política permanente de habitação nas cidades brasileiras.

Referências

Agência Municipal de Habitação e Assuntos Fundiários. *Divulgação oficial*. Informações sobre o programa de locação social. Campo Grande: AMHASF, 2023. Disponível em: https://www.instagram.com/amhasf.oficial/. Acesso em: 14 maio 2023.

Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano. *Perfil socioeconômico de Campo Grande / Mato Grosso do Sul*. Campo Grande: PLANURB, 2020. n. 27.

Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano. *A oportunidade de criar modelos de previsão de desenvolvimento sustentável, ordenado e mensurável*. Campo Grande: PLANURB, 2023. Apresentação.

Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano. *Perfil socioeconômico de Campo Grande / Mato Grosso do Sul*. Campo Grande: PLANURB, 2024. v. 31.

Agência Municipal de Meio Ambiente e Planejamento Urbano. Plano Local para as Zonas Especiais de Interesse Cultural do Centro – Zeic´s Zentro – Campo Grande / MS. *In*: ORGANURA – PLANEJAMENTO, P. E. O. Plano de Revitalização do Centro de Campo Grande. Campo Grande: [*s.n.*], v. P2 – Diagnóstico, 2009.

Arquivo Histórico de Campo Grande. *Campo Grande*: imagens da história. Campo Grande: ARCA, 2011. v. 15.

Arruda, A.M. Entendendo os vazios urbanos de Campo Grande MS. *Vitruvius*, dezembro 2016.

Batista, L. M.; Oliveira, V. E. D. Práticas dos implementadores do programa de locação social paulistano: o que fazer quando as regras não ajudam o jogo? *In*: SEMINÁRIO MORADIA DE ALUGUEL, São Paulo, 2020. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=45uZbMbO6Wc&t=223s. Acesso em: 29 jul. 2023.

Bonduki, N. *Origens da habitação social no Brasil*: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

Campo Grande. Lei Complementar nº 341, de 4 de dezembro de 2018. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande (PDDUA). *Diário Oficial de Campo Grande – MS*, Campo Grande, 2018.

Campo Grande. Lei nº 6.592, de 6 de julho de 2021. Institui o programa "Locação Social" no âmbito do município de Campo Grande-MS. *Diário Oficial de Campo Grande – MS*, Campo Grande, 2021.

Campo Grande. Decreto nº 15167, de 24 de março de 2022. Regulamenta o programa de locação social no município de Campo Grande. *Diário Oficial de Campo Grande – MS*, Campo Grande, 2022.

Campo Grande. Informações oficiais do programa de locação social. *Serviço de Informação ao Cidadão*, 2023.

Cesari Engenharia & Construção. Condomínio Belas Artes: feito para você. *Cesari Engenharia*, 2023. Disponível em: https://cesariengenharia.com.br/belas-artes-2/. Acesso em: 12 jul. 2023.

Corrêa, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Bom Livro, 1989.

Demacamp. *Atualização e revisão do POLHIS / PHABIS*. Campo Grande: Prefeitura Municipal de Campo Grande, 2023. p. 72. v. 3.2.

Driessen, L. B. *Locação social e direito à cidade no centro de Campo Grande – MS*. 2023. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2023.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Cidades e estados*. Brasília: IBGE, 2010. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/campo-grande/panorama. Acesso em: 26 jun. 2023.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Produto Interno Brutos dos Municípios*. Brasília: IBGE, 2021. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/campo-grande/pesquisa/38/46996?indicador=46997. Acesso em 27 abr. 2025.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Regiões de influência das cidades*: 2018. Rio de Janeiro: IBGE, 2020. p. 192.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo demográfico 2022*. Brasília: IBGE, 2023.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional. Brasília: IPEA, 2015.

Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. *Retrato das áreas centrais no Brasil*. Brasília: IPEA, 2016.

Luft, R. M.; Lima, M. F. V. Locação social como alternativa de moradia: características e experiências para uma política pública habitacional. *Revista da Faculdade de Direito da FMP*, v. 16, n. 2, p. 85-99, 2021.

Maricato, E. *Brasil, cidades*: alternativas para a crise urbana. Petrópolis: Vozes, 2001.

Ministério das Cidades. *Plano Nacional de Habitação*. Versão para debates. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, 2009.

Oliveira Neto, A. F. D.; Martins Júnior, C. Da vila de uma rua só à metrópole regional: o processo de estruturação urbana de Campo Grande. *In*: Calixto, M. J. M. S.; Moreno, B. B.; Bernardelli, M. L. F. D. H. (org.). *O urbano em Mato Grosso do Sul*: abordagens e leituras. Dourados: UFGD, 2020. Cap. 9.

Observatório de Arquitetura e Urbanismo da UFMS. *Os vazios urbanos na cidade de Campo Grande*. Campo Grande: Universidade Federal do Mato Grosso do Sul, 2016.

Prefeitura assina contrato para dar início às obras do Condomínio Belas Artes, na região central. *Agência Municipal de Notícias de Campo Grande*, 2023. Disponível em: https://www.campogrande.ms.gov.br/cgnoticias/noticias/prefeitura-assina-contrato-para-dar-inicio-as-obras-do-condominio-belas-artes-na-regiao-central/. Acesso em: 12 jul 2023.

Ragazzo, C. E. J.; Lima, J. M. D. C. E. S. Densidade urbana e qualidade de vida: o caso do projeto Porto Maravilha. *Revista da Faculdade de Direito – UFPR*, p. 279-310, 2015.

São Paulo. Instrução Normativa 1/03 (SEHAB). Define os procedimentos operacionais para o Programa de Locação Social do Fundo Municipal de Habitação - FMH. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, 2003.

Sistema Municipal de Indicadores de Campo Grande. *Arquivos vetoriais*. [*S.l.*]: Sisgran, 2023. Disponível em: https://www.campogrande.ms.gov.br/sisgran/. Acesso em: 8 ago. 2023.

Subsecretaria de Gestão e Projetos Especiais. *Atualização do Plano Local das Zonas Especiais de Interesse Cultural da Região Urbana do Centro*: plano de revitalização do centro de Campo Grande – MS. Produto 3: Diagnóstico. Campo Grande: Subsecretaria de Gestão e Projetos Especiais, 2022. v. 3.

Subsecretaria de Gestão e Projetos Estratégicos. Detalhamento do Programa de Locação Social. Entrevista. Campo Grande: Subsecretaria de Gestão e Projetos Estratégicos, 2023.

Subsecretaria de Gestão e Projetos Estratégicos. *Reviva Campo Grande*. Campo Grande: SUGEPE, 2017. Disponível em: https://reviva.campogrande.ms.gov.br/. Acesso em: 3 jul. 2023.

Uemura, M. M. *et al*. *Moradia é central* – São Paulo. São Paulo: Instituto Polis, 2009.

Villaça, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 2001.

Agradecimentos

Agradeço ao corpo docente, coordenação e secretaria do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano da UFPR, ao corpo técnico da prefeitura que contribuiu com a pesquisa, à minha orientadora e às professoras integrantes da banca pelas contribuições, aos familiares e colegas de curso pelas trocas e apoio.