

OS LIMITES DO PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”: PRODUÇÃO ESPACIAL E SEGREGAÇÃO

Clara Ribeiro Silva
Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG)
clara.rs33@gmail.com

RESUMO:

As abordagens referentes à construção de moradia nas áreas periféricas urbanas, por meio da implementação de políticas habitacionais, estão diretamente relacionadas com a produção espacial desigual e contraditória das cidades. O ramo habitacional pode ser representado historicamente pelas disputas entre diferentes interesses e atores: os movimentos populares por moradia, o ramo empresarial de empreiteiras e aos próprios gestores dessa política. Esse artigo identifica os problemas, limitações e desafios de dois Conjuntos Habitacionais, “Residencial Jardim das Alterosas” e “Residencial Vale do Sol”, ambos localizados no bairro Recreio Vale do Sol, município de Alfenas, sul de Minas Gerais. A pesquisa empregou análise de importantes teóricos referenciais acerca do tema, coleta de dados primários e secundários, entrevistas semiestruturada e aplicação de questionários com os moradores dos residenciais.

Palavras-chave: Minha Casa, Minha Vida; segregação; produção espacial.

GT – 12: Estado, grandes projetos e planejamento corporativo

1 INTRODUÇÃO

O presente artigo é parte do desenvolvimento de pesquisa realizada pelo de Programa Iniciação Científica (IC), iniciada em abril de 2018 no curso de Geografia. Essa pesquisa aborda uma análise sobre construção total de 240 unidades habitacionais (UHs) no bairro Recreio Vale do Sol do Programa Minha Casa Minha Vida, nos Conjuntos Habitacionais “Residencial Jardim das Alterosas” e “Residencial Vale do Sol”, situado no município de Alfenas, Minas Gerais.

De forma inicial, as formulações teóricas sobre as políticas habitacionais que desenvolveram a construção de moradia de âmbito social no Brasil vem sendo alvo de diversas discussões realizadas desde a década de 1930, envolvendo o poder público, pesquisadores e organizações políticas em decorrência das novas possibilidades de executar políticas habitacionais sobre a perspectiva do “morar”, determinando a produção espacial e segregação das cidades. Podemos associar esse movimento a partir das preocupações voltadas às questões do aumento populacional urbano, o déficit habitacional, o direito à moradia e, principalmente, a aproximação de diferentes grupos financeiros enquanto um dos agentes principais da produção espacial sustentado pelas políticas do Estado.

De lá pra cá, muitos pesquisadores, teóricos referenciais e movimentos sociais referentes à questão urbana e do direito à moradia têm contribuído de forma crítica, como denúncias, levantamento de dados sobre o foi construído, e também, colaborando com concepções e fundamentos relevantes a respeito de reivindicações de políticas habitacionais que atenda de fato as necessidades da população mais pobre. As principais preocupações daqueles que lutam pelo direito à moradia não se limitam a perspectiva da aquisição da propriedade privada, mas sim, a defesa por um debate crítico circundado às complexas demandas humanas que envolvem também o ao redor, o espaço geográfico onde é reproduzida a vida: acesso aos serviços e aparelhos urbanos, ao mercado de trabalho e as relações diárias consideradas básicas para a reprodução da própria vida. Um dos desafios perante aqueles e aquelas que dedicam seus estudos atrelados à questão da habitação social é apontar os resultados da maior política habitacional do Brasil, o “Minha Casa, Minha Vida”, que no ano de 2019 completam 10 anos.

De forma metodológica, foi realizada pesquisa teórica sobre a origem e processo de implementação das políticas habitacionais no Brasil, culminando a criação do Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV); a abordagem geográfica sobre o conceito da produção do espaço e segregação relacionadas a produção de unidades habitacionais (UHs) sociais por meio do Estado, os interesses e as limitações da política habitacional a partir da produção pela lógica capitalista; e

por fim, discussões à cerca da análise dos dados obtidos por meio da realização de entrevistas e questionários, possibilitando a compreensão sobre a consequência de implementação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, “Residencial Jardim das Alterosas” e “Residencial Vale do Sol”, em Alfenas, Minas Gerais.

2. POLÍTICA HABITACIONAL NO BRASIL

2.2 O surgimento da política habitacional

As pesquisas voltadas ao histórico da produção habitacional e as discussões sobre essa política é apresentada de forma abundante por profissionais e pesquisadores das áreas de arquitetura e urbanismo no Brasil, colocando em evidencia a menor proporção existente na produção de pesquisas pelos geógrafos. Apesar disso, os grandes teóricos da arquitetura não deixam de utilizar os conceitos geográficos durante a abordagem habitacional, indicando que estas duas ciências, arquitetura e geográfica, se casam, se complementam de forma auxiliadora para investigações sobre o tema.

Com a criação em 2 de agosto de 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) durante o primeiro ano do governo militar no Brasil, teve como proposta a construção de conjuntos habitacionais sociais financiada pelo Estado. Boulos (2014) argumenta que as estratégias das políticas habitacionais adotadas pelos militares foi a constituição de um banco público especializado no financiamento habitacional, o BNH. Assim, analisando o financiamento da construção, a partir dos recursos do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo e Serviço), geram contradições sobre a lógica lucrativa do banco e a real proposta em solucionar o chamado/criado “problema habitacional”. De acordo com Bolaffi (BOLAFFI, 1982, p. 42)

(...) a habitação popular é eleita pelo governo federal, em 1964, como o “problema fundamental” (...) o banco criado naquela época, com o objetivo manifesto de solucionar o problema da habitação, recebe em 1967 a gestão dos depósitos do Fundo de Garantia por Tempo e Serviço. Em consequência, a soma dos recursos que para ele foram canalizados, a partir de 1969, o BNH tornar-se-ia o segundo banco do país em termos da magnitude de recursos disponíveis, precedido apenas pelo Banco do Brasil.

Para o autor, a contrapartida de investimentos rentáveis para a construção de UHs, supostamente destinados a resolução de problemas habitacionais, não passou de um artifício político para solucionar um problema econômico conjuntural, onde as reais demandas por moradia iam sendo abandonadas pelos militares. O lançamento do BNH não teve como contraponto a exclusiva garantia do direito à moradia para a população de menor renda. De acordo com Bolaffi

(1982), o relatório anual do BNH de 1971 atingiu apenas 24% da demanda de déficit habitacional, evidenciando, o alcance em 1980 de 37,8% da demanda. Assim o autor questiona sua criação, a partir do massivo investimento em propaganda do BNH enquanto solução do problema habitacional: qual sua real função, se não atenderia os objetos? O autor ainda questiona se toda movimentação financeira arrecadada pelo Sistema Financeiro de Habitação não seria mais plausível se adotado enquanto política social para as reais demandas populacionais urgentes na época, como alimentação, campanhas de vacinação, educação e hospitais, gerando assim, uma significativa mudança social para a classe trabalhadora. A resposta: são os lucros e a rentabilidade da política habitacional em se contribuir para agentes privados, como as companhias habitacionais e sociedades do crédito habitacional. Em termos de produção espacial, o BNH teve como resultado o aprofundamento do caráter excludente e mercantil por meio da lógica capitalista, “fruto da coalização de interesses empresariais, particularmente ligados à indústria da construção civil” (ROLNIK, 2015, p. 282).

O trabalhador passaria a ser proprietário de um bem, impulsionado a lógica mercantilista da moradia e uma imagem positiva do governo dos militares. É importante ressaltar que na primeira metade do século XX, predominava a lógica rentista dos alugueis para as famílias de renda média e baixa, não havendo políticas e leis de mercado que facilitasse a compra e construções de imóveis (BONDUKI, 2017). Para Bolaffi (1982) de forma subjetiva, o trabalhador que passa ter um imóvel próprio, vislumbra de uma posição social mais elevada e de sucesso. E objetivamente, a saída do pagamento mensal de alugueis exuberantes, contribuindo para o alívio de despesas para as famílias. Outro ponto apresentado por Bolaffi (1982), sobre o BNH, é a construção massiva dos conjuntos habitacionais na periferia enquanto importante postura conservadora para o controle sobre as autoconstruções e o aumento de favelas e imóveis precários na periferia a partir da explosão demográfica nos anos de 1960 a 1980 em São Paulo¹, que a fundo, não soluciona e nem traz para o campo do debate as principais demandas da classe trabalhadora.

2.3 O “Minha Casa, Minha Vida”: política habitacional pra quem?

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) representa um dos principais e mais significativos programas de habitação social adotada no Brasil até os dias de hoje. De acordo com

¹ Como forma de ilustração da explosão demográfica, Sachs (1999) afirma que na periferia este crescimento foi bem mais rápido do que o centro e aponta que o bairro Itaquera, onde está o maior conjunto de habitações populares construídas pela Cohab-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo), de 1960 a 1980 passam de 33 mil para 415 mil habitantes.

Fix e Arantes (2009), o PMCMV anunciado no mês de abril no ano de 2009 e sancionado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, faz parte da política anticíclica e de caráter social. Em respostas aos temores que alcançavam o país pela grave crise imobiliária norte americana em 2008 (tratado mais a frente), o programa foi elaborado exclusivamente por setores que não representam e compreendem as principais demandas e reivindicações da luta pela moradia, déficit habitacional e planejamento urbano:

O pacote foi elaborado pela Casa Civil e pelo Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes dos setores imobiliários e da construção, como uma política de governo em resposta à crise, desconsiderando diversos avanços institucionais na área de desenvolvimento urbano bem como a interlocução com outros setores da sociedade civil. O Ministério das Cidades, que foi uma inovação do primeiro mandato do governo Lula, com toda uma nova estrutura operacional – que articula as políticas de habitação, saneamento, transportes e desenvolvimento urbano –, foi posto de lado na concepção do programa. (ARANTES, P.; FIX, M. 2009. p. 10)

Uma das intervenções do segundo mandato de Lula (2007-2011) governo petista, caracterizado como neodesenvolvimentismo², enquanto política econômica para alívio momentâneo das fortes ondas das crises cíclicas no sistema capitalista, tanto no cenário nacional e internacional, foi o anúncio de um dos maiores programas habitacionais, com a meta de construção de 1 (um) milhão de unidades habitacionais no país. Assim, cabe aos geógrafos compreender a totalidade dessa política enquanto agentes de produção do espaço e, conseqüentemente, a segregação da construção desses conjuntos habitacionais em bairros periféricos. Sobre os estudos dos elementos do espaço por Milton Santos em 1985, aponta sobre a importância de compreensão da totalidade:

O estudo das interações entre os diversos elementos do espaço é um dado fundamental da análise. Na medida em que a função é ação, a interação supõe interdependência funcional entre os elementos. Através do estudo das interações, recuperamos a totalidade social, isto é, o espaço como um todo e, igualmente, a sociedade como um todo. Pois cada ação não constitui um dado independente, mas um resultado do próprio processo social. (SANTOS, 2014, p. 18)

Durante ano de 2008 no Brasil, em meio a queda na Bolsa de Valores de São Paulo, gerou perspectivas de insegurança para os grandes investidores – baixos lucros e até a falências. A

² A modesta retomada do crescimento econômico, após quase três décadas de estagnação, a lenta recuperação do poder aquisitivo do salário após décadas de arrocho, a ligeira melhoria na distribuição pessoal da renda, o *boom* de consumo financiado pelo endividamento das famílias e a aparente resiliência do Brasil perante a crise econômica mundial dão um lastro mínimo de realidade à fantasiosa falácia de que, finalmente, o Brasil estaria vivendo um ciclo de desenvolvimento. O chamado neodesenvolvimentismo seria, assim, uma expressão teórica desse novo tempo. Para alguns de seus adeptos mais ingênuos que acreditam fervorosamente no poder criador das fórmulas abstratas, as novas ideias seriam, na verdade, a própria causa determinante da guinada qualitativa na trajetória da economia brasileira. (SAMPAIO JÚNIOR, 2012, p. 679)

proposta do PMCMV foi um grande fator para o desvio da chegada grande crise no país. Para Boulos (2014):

O programa foi desenvolvido com o objetivo central de salvar o capital imobiliário, injetando R\$ 34 bilhões em recursos públicos para as empresas privadas em sua primeira fase (MCMV 1). E neste ponto deu certo: as empresas do ramo puxaram a alta da Bolsa de Valores de São Paulo em 2009 e atraíram interesses no mundo todo. Hoje, 75% das ações das maiores construtoras do país estão nas mãos de investidores estrangeiros! (BOULOS, 2014, p. 21).

Assim, seguindo a mesma lógica do BNH, o PMCMV representava uma conciliação entre o capital e o trabalho atendendo aos interesses do capital imobiliário e, de forma limitada, aos contemplados das UHs, amenizando os conflitos e o ganho de aliados nesta política de coalizão. Sobre essa aliança entre o governo e as grandes empresas, é importante salientar a garantia de impressionantes doações de campanhas eleitorais pelas empreiteiras, a partir de 2010, que antecedem do governo Lula e Dilma.

Boulos (2014) afirma que a execução do projeto (construção dos imóveis) ficou sob responsabilidade das próprias empreiteiras, surgindo assim péssimas construções das casas e de menores tamanhos, em média de 39 a 46 metros quadrados (contendo apenas sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e um banheiro). A localização das construções do PMCMV, segundo Boulos (2014), segue a lógica de empreender, principalmente, em terrenos mais baratos nas cidades, ou seja, nas franjas das cidades, onde toda a infraestrutura necessária para se viver encontra-se deficiente e, em muitos casos, ausentes de equipamentos públicos essenciais e também os de serviços comerciais para a manutenção das mais básicas necessidades biológicas e sociais das famílias.

Para Rolnik (2015), os empreendimentos do PMCMV (faixa 1³) estão claramente dispersos pelas periferias mais afastadas, às margens das cidades, sendo estes não apenas distantes de áreas privilegiadas, como também apresentam homogeneidade no ponto de vista social, por não interferir nas estruturas precárias destas regiões que historicamente são ocupadas pela população de baixa renda. De modo geral, estes locais apresentam poucas oportunidades de desenvolvimento econômico e cultural, caracterizando-se em “bairros dormitórios” devido a maior concentração de empregos nas áreas centrais e bairros de maior consolidação, com a presença de comércio e sede de empresas.

³ O Programa Minha Casa Minha Vida é organizado por diferentes faixas de acordo com a renda mensal das famílias assistidas pelo programa. Os de faixa 1, enquadram-se famílias de zero a 3 salários mínimos, sendo essa considerada a moradia social, onde as famílias são selecionadas para obterem o imóvel e financia-los por meio de acessíveis parcelas mensais que podem variar de 40,00 à 200,00 reais, pagas pelo contemplado do programa à Caixa Econômica Federal.

2.4 Produção espacial e segregação:

O espaço geográfico é discutido de forma ímpar pelo geógrafo Milton Santos (2014) em sua obra “Espaço e Método”. Enquanto definição, o espaço, para o Santos, é uma instância da sociedade, assim como, a instância econômica, cultural e ideológica. O espaço deve ser considerado enquanto uma totalidade, onde é composto por elementos que se interagem e apresentam variáveis. E a compreensão deste espaço geográfico, segundo Santos (2014) só é real se for atual, levando em consideração à história e o presente, sendo este fator responsável pela mudança dos valores das variáveis que são perecíveis com o tempo e os processos históricos. Esses elementos são o homem, a firma, as instituições, o meio ecológico e a infraestrutura. Com isto, enquanto método, a consideração da análise do espaço, ou seja, compreender cada elemento e suas interações, é responsável por enxergar o todo, a totalidade que compõe e se faz o espaço geográfico.

Para Carlos (2013), o conceito de produção espacial, atrelada à lógica capitalista, onde ocorre os processos de produção social em conflito com a produção privada, é: “o espaço tornado mercadoria subsume, no processo capitalista, as formas de apropriação ao mercado como momento de alienação” (CARLOS, 2013, p. 96). A partir deste aspecto, os mecanismos de compra e venda do solo seguem a lógica do mercado financeiro especulativo: as classes que podem pagar pela terra possuem privilégios de usufruir de todas as condições e estruturas localizadas geograficamente nas regiões que apresentam terrenos mais valorizados; aqueles que não podem pagar pela terra sobrevivem nos locais menos favorecidos, de moradias mais simples (baixo valor comercial) à alta precarização, localizados nos bairros mais afastados, tendo como ponto de referência os centros comerciais, somados a tendência das periferias não possuem adequadas ou nenhuma infraestrutura e disposição de equipamentos públicos mais próximos.

Com as análises sobre segregação, existe também o movimento de autosegregação impulsionado pelo mercado imobiliário e demanda de *status* pela classe alta no processo da produção espacial das cidades. De acordo com Caldeira (2000), o novo padrão vigente de segregação são os condomínios de alto padrão: “espaços privatizados, fechados e monitorados pela residência, consumo, lazer e trabalho”, buscando segurança e “qualidade” de vida, colocando em evidência a busca de uma cidade ideal para aqueles que podem pagar e consumir a construção de casas e um bairro privado, em meio a áreas verdes e vigilância. É a busca de uma localidade ideal

em se morar perante a não convivência (ou fuga) dos conflitos e desigualdades reais do cotidiano urbano.

Ainda sobre a autosegregação, Villaça (2001) apresenta a problemática da segregação involuntária e voluntária, onde diferentes classes sociais ocupam os espaços urbanos nas suas diferentes possibilidades de consumirem o “morar”. A segregação involuntária significa a obrigatoriedade em ocupar ou certos locais do espaço urbano de acordo com suas condições sociais, como no caso a autoconstruções de casas precárias em encostas de morro nas favelas do Rio de Janeiro e/ou as ocupações de famílias em baixo de viadutos e/ou ao redor de córregos poluídos nas cidades, onde famílias a todo momento são “intimidados” por ordens judiciais de desocupações forçadas em áreas consolidadas pelas famílias (públicas ou privadas) em meio ao interesse especulativo imobiliário, apoiadas pelo Estado, como no caso, a construção de estádios durante a Copa do Mundo de 2014, que culminou com a tentativa de reintegração de posse da Favela da Paz, no bairro de Itaquera, São Paulo, e que sem sucesso, foi barrada a partir da organização e luta dos próprios moradores e movimentos de moradia. Já o processo de segregação voluntária, existe a escolha, por iniciativa própria, em morar nas áreas que almejam a partir do poder de compra. Assim, Villaça (2001) afirma que existem os vencidos e os vencedores.

Santos (2014) e Carlos (2013) tornam-se importantes referências para a compreensão da produção espacial das periferias relacionados ao Programa “Minha Casa, Minha Vida” a partir da análise de todos os elementos que caracterizam o espaço geográfico, levando em consideração as esferas políticas (Estado), econômicas (firmas, empresas) e sociais (homens, cultura), onde estes agentes são responsáveis pela organização do espaço geográfico. Assim, as decisões do Estado na construção de unidades habitacionais enquanto intervenção de um programa político, o PMCMV, que inclui a população mais pobre, também é responsável em movimentar a economia através da participação da indústria civil e bancos financiadores. E um dos embates desta política torna-se papel fundamental de análise, enquanto ciência geográfica, são as determinações do Estado sobre os terrenos que foram construídos as unidades habitacionais e que analisados por Rolnik (2015) e Boulos (2014), encontram-se nas áreas periféricas/franjas da cidade.

Sobre o conceito de segregação, é importante apontar as origens e diferentes significados em relação ao urbano e o processo de produção espacial. De acordo com Vasconcelos (2013), o termo segregação é amplamente discutidos entre os cientistas sociais e apresenta sua origem histórica a partir dos estudos dos *guetos* de Veneza (Paris), onde grupos sociais, como os judeus, se organizam em núcleos, “ilhotas”, separados do todo, tornando a palavra gueto em sinônimo de

segregada. Em meio acadêmico a partir dos sociólogos da Escola de Chicago, o conceito de segregação foi analisado a partir dos estudos das cidades, onde esses estudaram o crescimento da população a partir dos imigrantes, onde estes se instalavam de forma compulsória, criando a formação de “áreas sociais”. Também o termo foi utilizado em Paris por Piçon-Charlot, Preteceille e Rendu (1986)⁴ passou a apresentar um novo significado: “denunciar o acesso desigual aos equipamentos coletivos e pelo fato de que a classe operária teria sido empurrada (*repoussée*) em direção a periferia menos equipada” (VASCONCELOS, 2013, p.24). Além das relações de segregação em guetos da população de Judeus, o autor apresenta grandes contribuições sobre as relações de segregação nos Estados Unidos na formação de guetos e de segregação residencial dos negros, evidenciando a diferenciação e complexidade para com a utilização dos termos de acordo com cada realidade histórica, política e social nos estudos sobre as cidades.

Os estudos referentes a lógica da política habitacional, como o Programa “Minha Casa, Minha Vida”, avançam mais sobre o conceito de segregação, visto que o processo da escolha dos locais das obras pelo Estado é de responsabilidade da prefeitura, que de forma imposta pelo projeto de construção das unidades habitacionais, o morador de baixa renda torna-se refém da necessidade de um imóvel distante das áreas centrais, fugindo das atuais moradias precárias, do alto valor nos alugueis e/ou a saída dos cômodos e puxadinhos muitas vezes autoconstruído nas casas dos próprios familiares como alternativa do “morar”.

Dando sequência às questões do conceito sobre segregação, Sposito (2013) muito se apoia em Lefebvre (2008) do qual apresenta conceituação a partir da análise do urbano, onde num primeiro momento, estabelece a incompatibilidade entre o conceito de *diferenciação* e *segregação*, tratando-as enquanto distintas. A primeira, diz respeito as relações, de proximidade-relações que são percebidas e concebidas. Ou seja, a *diferenciação* pode ser convivida e aceita no urbano. Já a *segregação* consiste em uma: “ruptura com a relação. Constituem, por si só, uma ordem totalitária que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade” (LEFEBVRE, 2008, p. 121). Assim, a segregação, apontada por Sposito (2013) é radical em ruptura ao espaço urbano, dificultando as relações e articulações da vida. A segregação é perversa ao direito à cidade, segregando a participação de grupos sociais que são forçados, por meio das relações do valor de troca da terra, onde este é

⁴ Sociólogos franceses. Título original, em francês: *Ségrégation urbaine: classes sociales et équipements collectifs en région parisienne* (1986)

estabelecido enquanto mercadoria, a reproduzirem seu cotidiano de forma mais custosa, devido aos principais equipamentos, serviços e lazer se concentrarem nas áreas centrais urbanas.

Interligando ao conceito espaço e segregação, Carlos (2013) afirma:

A segregação é expressão do desdobramento da contradição que produz o espaço urbano (decorrente da dupla determinação do trabalho de gerar valor e de satisfazer uma necessidade) que é, ao mesmo tempo e dialeticamente, valor de uso (condição necessária à realização da vida) e valor de troca (mercadoria cujo uso está submetido ao mercado imobiliário visando à produção do valor). Com isto, quero dizer que a segregação está posta como fenômeno urbano, portanto, a segregação, aparece como forma lógica da separação dos elementos constitutivos da cidadania ligados ao capital, hierarquiza e separa como forma positiva de diferenciação. (CARLOS, 2013, p. 97)

Somado a estas questões da lógica imobiliária e da produção espacial, que, “sob a égide do valor do valor de troca se impõem ao uso social da cidade” (CARLOS, 2013, p. 95), o direito à cidade é posto de lado. O que torna evidência é a escolha de terrenos mais baratos, desta forma, em áreas mais afastadas do centro, com o menor valor de troca possível do terreno. As adoções das empreiteiras pela construção das moradias apenas visam lucro, e alinhada a este projeto, o poder público, na manutenção de um projeto espacial do urbano que é segregado. Este último executa ações sob falta de planejamento e a concessão de terrenos inapropriados sem a participação e decisão popular sobre locais adequados nas cidades. O programa habitacional social, enquanto resultado, não geram a redução do déficit habitacional, mas sim, contribuíram para um aprofundamento da produção de espaços de segregação nas cidades capitalistas.

2.5 Residencial Jardim das Alterosas: o que realmente querem os moradores?

Sobre o município, Alfenas está localizado na mesorregião sul/sudoeste do Estado de Minas Gerais. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), o município de Alfenas apresenta uma população estimada de 79.222 (2016), possuindo área aproximada de 851.000 km².

O bairro Recreio Vale do Sol, localizado a noroeste do município de Alfenas, está situado a aproximadamente 4 km do centro urbano (mapa 1), está presente entre os limites urbanos do município. É ao final do bairro onde está localizado os dois empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida: “Residencial Jardim das Alterosas” e “Residencial Vale do Sol”. Ao lado dos empreendimentos (esquerdo em referência a centralidade urbana de Alfenas) é possível observar terrenos sem qualquer uso, sendo um local de apenas acúmulo de lixo, entulho, sem calçamento e de qualquer utilidade pública, como possível área de lazer ou plantio (imagem 1).

O primeiro PMCMV “Residencial Jardim das Alterosas”, situado no bairro Recreio Vale do Sol (rua Norte), entregue no ano de 2011, popularmente mencionados e referenciados enquanto “Predinhos”, com 150 (cento e cinquenta) UHs, formados em 15 (quinze) blocos de prédios, contendo 10 (dez) apartamentos em cada bloco.

Já o segundo empreendimento do PMCMV “Residencial Vale do Sol”, situado ao lado do primeiro residencial, entregue no ano de 2013, apresenta 90 (noventa) UHs, formados em 9 (nove) blocos, contendo também 10 (dez) apartamentos por blocos. A dimensão dos residenciais, por apartamentos, é de 43 m², seguindo a média nacional das unidades construídas pelo programa, sendo essa considerada ínfima para as demandas de cada família, que em média abrigam de 3 (três) à 5 (seis) moradores por apartamento de acordo com os questionários e entrevistas aplicados durante essa pesquisa de iniciação científica.



Mapa 1.: localização dos dois empreendimentos do Minha Casa Minha Vida, localizados na rua Norte, bairro Recreio Vale do Sol. Elaborado: SILVA, C.R, CHINEN, H.S de S. 08/11/2017

Nesse ponto da pesquisa torna-se necessário à distinção dos diferentes residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida construídos no bairro Recreio Vale do Sol a partir da realização e aplicação de questionários e entrevistas semiestruturada enquanto método de pesquisa sobre os objetos estudados, evidenciando a possibilidade de desempenhar diferentes análises sobre a

política habitacional presentes no mesmo bairro adotada pelo poder público. O primeiro a ser abordado é o “Residencial Jardim das Alterosas”, e o segundo, “Residencial Vale do Sol”. Ambos apresentam diferenças observadas durante as investigações e realização de questionários e entrevistas. A pesquisa à campo, entrevistas e questionários foram realizadas entre os dias 22 e 25 de março de 2019.



Imagem 1.: à direita está localizado o “Residencial Jardim das Alterosas” e a direita, o “Residencial Vale do Sol”. Fonte: Autora. 27/05/2019

De acordo com a realização da pesquisa de campo e convivência com esses moradores durante o processo de realização das entrevistas, foi possível observar diferentes relações entre os moradores com o próprio espaço habitado. No que se diz respeito à estrutura, ambas são idênticas diante das dimensões e organização espacial entre os blocos, como os apartamentos, estacionamento e o cotidiano criado e vivido pelos adultos e crianças nas áreas de comum convivência.

A estrutura do questionário foi baseada em perguntas referentes às condições de regularização ocupacional desses imóveis, a estrutura de alvenaria e a perspectiva de cada morador sobre as relações com o espaço geográfico do bairro Recreio Vale do Sol e o centro comercial de Alfenas, bem como os aspectos e as formas de convivência entre os moradores e o condomínio habitado, além dos dados socioeconômicos dos moradores.

O questionário teve como princípio a coleta de dados, segundo estímulos para a possibilidade de respostas abertas para melhores informações sobre o programa (LIMA, 2016). Foram aplicados 24 questionários, referente ao valor de 10% (dez por cento) das 240 unidades

habitacionais (“Residencial Jardim das Alterosas” e “Residencial Vale do Sol”), considerando essa quantidade de amostras adequada para análise de pesquisa.

A primeira pergunta direcionada aos moradores no Residencial Jardim das Alterosas foi sobre o ano de ocupação do imóvel, sendo o resultado da obtenção deste dado considerado inusitado e relevante para o âmago do problema habitacional. As respostas referentes ao “Residencial Jardim das Alterosas” obtiveram os seguintes resultados: 21% dos entrevistados afirmaram que sua ocupação da unidade habitacional ocorreu no ano de 2009 e outra porcentagem de 21% afirmaram terem ocupado sua unidade habitacional no ano de 2011. Esse resultado demonstra variadas possibilidades dos motivos de resposta de acordo com os estudos sobre os problemas de implementação dessas políticas habitacionais, ou própria invalidez dos dados obtidos, já que o primeiro empreendimento citado foi entregue apenas a partir do ano de 2011. A primeira delas é ao ser questionado sobre o ano da ocupação em meio a realidade de ocupação informal dos imóveis (compra, aluguel, ocupação), o entrevistado não soube ou não quis responder sobre sua real situação. A segunda possível resposta a esse conflito durante a obtenção dos dados é pela incompreensão da pergunta ou indevida formulação do questionário. De acordo com a primeira possibilidade mencionada, diante da resposta durante a realização do questionário, foi decidido pelo pesquisador não interferir ou questionar a resposta do entrevistado, evitando situações de constrangimento ou inibição ao longo da aplicação dos questionários. Já outros moradores mencionaram demais anos de ocupação: 14% afirmaram ocuparem suas unidades habitacionais nos anos de 2017 e 2018, entre eles, alegando terem comprado o imóvel de parentes ou de conhecidos, compreendendo que esta prática é considerada ilegal de acordo com o contrato acordado pela Caixa Econômica Federal (CEF), a Associação Habitacional de Alfenas e o morador contemplado com o PMCMV, faixa 1 (um). Os demais moradores afirmaram terem ocupado as unidades nos anos de 2007, 2008, 2012, e 2019. As perguntas direcionadas sobre os anos de ocupação do segundo “Residencial Vale do Sol” apresentaram o mesmo problema: 10% dos entrevistados afirmam terem ocupados os imóveis nos anos de 2009 e 2011, levando em consideração que a entrega das unidades neste residencial foi durante o ano de 2013. Os demais moradores afirmam terem ocupado as unidades nos anos de 2013 (30%), 2014 e 2016 (20%) e 2015 (10%).

Como evidenciado durante esse trabalho, a faixa 1 (um) do PMCMV estabelece a construção dos imóveis a partir do financiamento pela Caixa Econômica Federal (CEF) a partir dos recursos públicos do Fundo Nacional de Desenvolvimento (FND), aonde às associações e

secretaria de habitação recebem esses valores e são responsáveis pela contratação de empreiteiras e o cadastramento das famílias que podem ser contempladas pelo programa. No caso de Alfenas, a empreiteira ganhadora da licitação foi a BM Engenharia, também responsável pela construção de demais programas habitacionais em Alfenas e demais municípios no estado de Minas Gerais, como Itajubá, Poços de Caldas e Extrema. O contrato dessa política habitacional estabelece o pagamento da unidade habitacional pelo contemplado em pequenas parcelas, em média de 50 (cinquenta) à 100 (cem) reais mensais, para quitação e regularização do imóvel, totalizando um valor médio de 40 (quarenta) mil reais por unidade habitacional. Com isso, o programa torna-se inédito no país ao adotar mecanismos de parcelamentos e preços acessíveis a população de baixa renda.

Entretanto, 36% dos entrevistados afirmam não pagar nenhuma prestação à caixa, devido à ocupação irregular (compra ou aluguel), e o restante, 64% dos entrevistados afirmam que pagam prestações à CEF, entretanto, boa parte dos entrevistados disseram que renegociaram as dívidas com parcelas mais baixas ou estão com as parcelas atrasadas por não possuírem renda no momento. Já o segundo residencial Recreio Vale do Sol, 80% dos moradores afirmaram pagarem prestações à CEF, levando em consideração que muitos destes moradores entrevistados estarem quitando à dívida dos apartamentos em nome dos reais moradores contemplados que venderam ou alugaram os apartamentos aos atuais moradores. Esta forma de organização durante a ocupação dos imóveis, criada pelos próprios moradores do condomínio, demonstra ausências de fiscalização do PMCMV de forma geral em todo o território nacional. Pode-se constatar, a partir do diálogo durante a realização desta pesquisa, que esta pesquisa não se trata de evidenciar a impostura da própria reorganização informal mediante prática de aquisição dos apartamentos pelos moradores, mas sim, demonstrar a necessidade e a crise de moradia entre as famílias no município enquanto demanda social.

Sobre as questões voltadas à infraestrutura dos apartamentos, equipamentos públicos e serviços comerciais do bairro, a maioria dos moradores demonstraram sua percepção positiva diante da presença desses equipamentos. Foram perguntadas questões como “qual o equipamento público que sente mais falta no bairro?”. Sobre esta questão, 20% dos entrevistados do primeiro empreendimento afirmaram faltar mais “escolas”, “creches” e “nenhuma das alternativas”. Sobre a saúde, em 27 de fevereiro de 2019, foi entregue o PSF (Programa de Saúde da Família) “Recreio

Vale do Sol”, do qual atende cerca de 3.500 famílias⁵ (imagem 2), demonstrando a presença de equipamentos pública de saúde básica para os moradores do residencial (imagem 3).



Imagem 2.: Inauguração do PSF Recreio Vale do Sol em fevereiro de 2019. Fonte: Prefeitura Municipal de Alfenas



Imagem 3.: Mapa de localização de equipamentos públicos de saúde e educação no bairro Recreio Vale do Sol

Foram aplicadas perguntas referentes a periodicidade e os motivos pelos quais os moradores costumam visitar o centro de Alfenas. Dentre os que estão empregados, com carteira

⁵ Dados referentes a reportagem realizada pelo site da Prefeitura Municipal de Alfenas. Disponível em: <<http://www.alfenas.mg.gov.br/Home/Noticias/476>>. Acesso em: 02/05/2019

assinada (21% dos moradores entrevistados do “Residencial Jardim das Alterosas” e 40% do “Residencial Vale do Sol”) todos afirmaram que trabalham na região central, evidenciando assim que os locais e postos de trabalho concentram-se na área central da cidade. Assim, o trabalhador utiliza e depende diariamente dos transportes para deslocamento, sejam eles particulares (automóvel), públicos (ônibus municipal), bicicletas próprias ou a locomoção de a pé, de suas casas para o local de trabalho e vice versa.

Outros motivos referentes as visitas ao centro da cidade mencionados pelos moradores são o agendamento de consultas médicas nos hospitais centrais e dentista de demais especialidades não presentes no bairro. Também escolhem as áreas centrais para a compra de diversos itens, como vestuário, objetos para a casa, brinquedos e o consumo do lazer, como bares, lanchonetes, sorveteria e o próprio movimento de andar na praça, prática comum ainda preservada enquanto cultura em cidades pequenas e médias, onde sua revitalização, iluminação e segurança pública contribui diretamente para a dinâmica do consumo dos variados serviços que se concentram ao redor da praça. Para Lefebvre (2001):

A própria cidade é uma obra, esta característica contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é o valor de uso e o produto é o valor de troca. O uso principal da cidade, isto é, das ruas, das praças, dos edifícios, e dos monumentos, é a Festa (que consome improdutivamente, sem nenhuma outra vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objetos e em dinheiro). (LEFEBVRE, 2001, p. 12).

Mas em relação a demandas de atividades culturais e espaços de lazer, 80% dos entrevistados afirmam faltar espaços e ações voltadas às crianças e jovens, como atividades esportivas, brincadeiras e cursos profissionalizantes, tornando-se evidente a necessidade de ambos os bairros possuírem programas e espaços destinados à cultura, educação e lazer. Apenas no condomínio “Residencial Jardim das Alterosas” existe a presença de atividades culturais a partir do Programa Cidade Escola criado pela gestão do prefeito Luizinho do Partido dos Trabalhadores (PT), com atividades de recreação para os moradores. Entre os entrevistados, a ampla maioria afirma que as atividades do Programa Cidade Escola ainda são ínfimas em relação a grande número de crianças e jovens que moram no condomínio e que durante boa parte do tempo livre não realizam nenhuma atividade esportiva e educacional, sendo uma grande preocupação para os pais e responsáveis. Questionados sobre as atividades que tem interesse, 30% dos entrevistados gostariam a presença de atividades voltadas para as crianças, como oficinas, jogos e principalmente relacionadas com reforço escolar. Outra demanda, 14% dos entrevistados

gostariam de cursos de capacitação e formação profissionalizante para jovens e adultos, auxiliando na inserção do mercado de trabalho, onde ampla maioria encontra-se desempregada.

Outra constatação importante, foi a presença de grupos que atuam com o poder paralelo, juntamente ao tráfico de drogas na região, onde muitos moradores reconhecem essa prática prejudicial aos jovens e crianças que convivem diariamente com essa forma ilegal de comércio e poder. Em todo território nacional, os estudos do PMCMV apresentam também essa problemática da presença do tráfico de drogas nos residenciais, muito relacionado com a ausência do poder público, com a renda média mensal das famílias, alta taxa de desemprego entre os jovens e pela construção majoritária nas áreas periféricas da cidade, reforçando o estereótipo de locais “perigosos” de atuação do crime. Ao mesmo tempo, os moradores também afirmam que o poder paralelo desses grupos representa de certa forma algum tipo de segurança e controle atribuído com a presença dos grupos.

Perguntado aos moradores do primeiro Residencial Jardim das Alterosas sobre questões socioeconômicas, como a renda média mensal, 43% afirmaram receber 0 (zero) salário mínimo e 36% e 21% correspondem respectivamente à 1 (um) e 2 (dois) salários mínimos. Já no segundo Residencial Recreio Vale do Sol, 40% afirmaram receber 0 (zero) salário mínimo e 20%, 10% e 30% correspondem respectivamente à 1 (um), 2 (dois) e três salários mínimos. Isso demonstra o alto índice de desemprego entre os moradores dos dois residenciais. No Jardim das Alterosas, 79% afirmaram estarem desempregados no momento e 43% recebem o auxílio do Programa Bolsa Família. Já no Residencial Vale do Sol, o índice é de 60% entre os entrevistados, e 40% recebem o auxílio do Programa Bolsa Família. Com a amostra coletada, mais da metade dos moradores estão atualmente desempregados e realizam trabalhos informais, conhecido como “bicos” para auxiliar na renda mensal.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa iniciada enquanto iniciação científica durante o ano de 2018 teve o intuito a análise referentes as questões urbanas a partir da política habitacional no país, com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, relacionando-o com o processo de produção espacial e segregação a partir da construção das unidades habitacionais.

É possível avaliar que nesse momento, o presente processo de transformação espacial na cidade de Alfenas atinge os bairros de forma rápida a partir de novas formas de fluxos (circulação financeira e de pessoas) e da transformação espacial, até então inexistentes, através dos fixos

(estradas, avenidas, postos de gasolina, supermercados). A inauguração e a criação desses novos comércios, serviços e estruturas chegam e transforma o bairro Recreio Vale do Sol, aonde até o dado momento das entrevistas e visita ao bairro que não existiam, transformam o cotidiano dos moradores, podendo mudar toda a concepção sobre as condições até então mencionadas nessa pesquisa, como insatisfatórias sobre o direito à cidade. Assim, a consolidação e desenvolvimento nas cidades, principalmente nas áreas periféricas, chegam e transformam o dia a dia dos habitantes com o surgimento de atividades até então concentradas nos centros. As cidades vão se expandindo horizontalmente, criando avenidas, pontos de ônibus, instalação de água, esgoto, luz, a construção de escolas e creches. Entretanto, esse aumento das cidades em serviços e atividades, além da ocupação e circulação de pessoas, não acontecem de forma naturalizada ou orgânica, mas sim, através do desenvolvimento do capital, onde muitas vezes o Estado auxilia preferencialmente demandas dos empresários, e não as necessidades básicas para a população de baixa renda.

Outra questão importante é avaliar aspectos qualitativos, e não somente quantitativos, dessas próprias infraestruturas que estão sendo geradas de formas rápidas e contínuas. O questionamento surge, por exemplo, sobre a qualidade do asfalto, o tamanho das ruas e calçadas, os pontos de ônibus sem cobertura, além dos serviços que deveriam ser essenciais, como escolas e principalmente a demanda de creches apontada como insuficiente para os moradores. Em termos comparativos, essas mesmas estruturas e serviços são diferenciadas daquelas situadas nas áreas centrais das cidades?

A pesquisa nos serve para sairmos de estigmas e de achismos, e quando se trata de políticas de implementação de unidades habitacionais, durante o primeiro contato, o pesquisador tem uma visão – ainda mais sendo que muitos não moram ou nunca moraram nesse tipo de empreendimento – sem profundidade e principalmente de estereótipos criado pela própria sociedade, como o estigma de um bairro mais violento ou de pouca perspectiva cultural. De fato, apenas com constatações e investigações, envolvimento e diálogo entre os moradores, é possível construir discussões sobre as reais necessidades da população que vive nesses espaços situados na borda das cidades, e também, transparecer sobre o “morar” em habitações construídas pelo Estado e empreiteiras, onde por exemplo, a chegada repentina de um número considerado de pessoas que se inserem bruscamente em espaços já habitados por outros moradores posteriormente, torna-se uma problemática de harmonia e convívio social.

O desafio proposto é que esse estudo possa abrir novas discussões para os agentes envolvidos nessas políticas habitacionais, podendo esses se voltarem (e solucionarem) aos

problemas de forma antecipada, atendendo demandas citadas pelos próprios moradores. Na imagem 3 é possível observar a construção do Residencial “Tupã” do PMCMV, onde ofertará 300 UHs para as famílias do município. Outro fator importante, de espectro mais abrangente, é saber se de fato a construção massiva de empreendimentos, como os de apartamentos e casas com apenas, em média, 42 m² por UH, e principalmente, a não participação real dos futuros moradores durante todo o processo de construção desses imóveis, é de fato a política mais adequada para a atual situação do problema após consolidação e ocupação dos empreendimentos.

Outro fator preocupante, e central, constatado durante a realização das entrevistas e questionários, são as formas de ocupação desses imóveis, onde apresenta um grande número de irregularidades, onde de forma ilegal, moradores não “quebraram” contratos judicialmente perante à Caixa Econômica Federal de das Associações Habitacionais que estão mais próximas (ou deveriam estar) dessas famílias. Muitos moradores alugam, vendem e até criam pequenas lojas e serviços (manicure, loja de roupas) suas unidades habitacionais, agravando a problemática do convívio entre vizinhos e precariedade no sentido de seu imóvel ser seguro e sólido, evitando despejos e desapropriações forçadas pelo Estado.

A partir desses estudos, o que torna-se e evidência é a necessidade do poder público estar mais presentes dentro desses espaços habitacionais, promovendo políticas educacionais e culturais, estimulando a integração dos moradores enquanto verdadeiros participantes do local onde convivem todos os dias, cuidando um dos outros e tendo uma nova visão sobre os cuidados com o espaço e das relações harmônicas entre todos. Seja por meio da criação de associações, contando com a presença de educadores, psicólogos, pedreiros, advogados e assistentes sociais. A partir das diversas análises dos residenciais, com base nos referenciais teóricos, uma saída ou caminho possível, são a organização de cursinhos populares/comunitários, fortalecendo as discussões de formação política entre jovens e adultos e ao possível ingresso ao ensino superior entre os moradores. Outra ação possível é a construção coletiva entre os moradores de hortas comunitárias nas áreas verdes do residencial, contribuindo na alimentação básica e soberana livre de agrotóxicos, diminuindo os custos mensais de alimentação entre as famílias.

Além do poder público, é de extrema importância a investigação e produção de materiais sobre o período de pós ocupação e consolidação dessas famílias, em especial as das habitações destinadas à população de baixa renda (renda mensal zero a cinco salários mínimos), compreendendo as reais demandas dessa população durante os dez anos do PMCMV.

4 REFERÊNCIAS

- ARANTES, P. F.; FIX, M. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. **Relatório da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos**, p. 151-160, 2009. Disponível em: <http://web.observatoriodasmetrololes.net/download/gthab/text_ref_outros/fix_e_arantes_MCMV.pdf>. Acesso em: dez. 2018.
- BOLAFFI, Gabriel. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. Prefácio de Francisco de Oliveira. 2.ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982. 116p., cap.2, p.37-70.
- BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 7ª ed. São Paulo: Estação Liberdade. FAPESP, 2017. 350p.
- BOULOS, G. **Por que ocupamos?**: uma introdução à luta dos sem-teto. 2. ed. São Paulo: Scortecci, 2014.
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora Edusp, 2000.
- CARLOS, A. F. A. A prática espacial urbana como segregação e o “direito a cidade” como horizonte utópico. In.: VASCONCELOS, Pedro A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. (orgs.) **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 95-110.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5ª ed. 5ª reimpressão. São Paulo: Centauro, 2001
- _____. **Revolução Urbana**. 1ª ed. 3ª reimpressão. Belo Horizonte: Ed. UFMG. 2008 [1970] 178 p.
- LIMA, Márcia. O uso da entrevista na pesquisa empírica. In: **Métodos de Pesquisa em Ciências Sociais**: Bloco Qualitativo. Sesc São Paulo/CEBRAP. São Paulo, 2016. p. 24-41.
- ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SACHS, C. **São Paulo**: Políticas Públicas e Habitação Popular. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1999. 121p.
- SAMPAIO JUNIOR, P. A. Desenvolvimentismo e neodesenvolvimentismo: tragédia e farsa. **Revista Serviço Social e Sociedade**. ed. nº 112. Cortez Editora: São Paulo, 2012. p.672-688.
- SANTOS, M. **Espaço e Método**. 5ª ed. São Paulo: Edusp, 2014 [1985]. 118p.
- SPOSITO, M. Encarnação B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In.: VASCONCELOS, Pedro A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. (orgs.) **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.
- VASCONCELOS, P. de A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades.: VASCONCELOS, Pedro A.; CORRÊA, Roberto L.; PINTAUDI, Silvana M. (orgs.) **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 17-37.
- VILLAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Nobel, 2001.