

VIII COLÓQUIO QUAPA-SEL

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA E SEUS RESULTADOS FORMAIS EM UBERABA-MG – RESIDENCIAL TANCREDO NEVES

**DONOSO, Verônica García (1); MALUF, Carmem Silvia (2); MOREIRA, Mariana
Valicente (3); OLIVEIRA JUNIOR, João Batista de (4)**

(1) Mestre, Arquiteta e Urbanista, Profa. da Universidade de Uberaba – UNIUBE, Brasil, e pesquisadora doutoranda do Laboratório Quapá FAUUSP. E-mail:

veronica.donoso@usp.br

(2) Arquiteta e Urbanista, Profa. Doutora da Universidade de Uberaba – UNIUBE, Brasil.

E-mail: carmem.maluf@uniube.br

(3) Graduanda em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Uberaba – UNIUBE, Brasil, e aluna de iniciação científica do GPAC – Grupo de Pesquisa do Ambiente

Construído. E-mail: mvalicente@gmail.com

(4) Graduando em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Uberaba – UNIUBE, Brasil, e aluno de iniciação científica do GPAC – Grupo de Pesquisa do Ambiente

Construído. E-mail: juaojr25@gmail.com

Resumo

Este artigo propõe a discussão do Programa Minha Casa Minha Vida e suas consequências para o espaço urbano, com foco de análise na morfologia urbana resultante do loteamento residencial Tancredo Neves, localizado em Uberaba-MG. Os resultados obtidos por essa análise reforçam a importância do poder público na promoção da habitação, a constante reprodutibilidade de modelos habitacionais, além de mostrar como essa proliferação de unidades habitacionais impacta na morfologia urbana, trazendo consigo questionáveis consequências para a paisagem.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida; morfologia urbana; habitação social; forma urbana; produção do espaço.

Abstract

This article proposes the discussion of the housing policy “Minha Casa Minha Vida” (“My House My Life”) and its consequences for urban space, with focus in the analysis of the urban morphology resulting from Tancredo Neves residential subdivision, located in Uberaba-MG, Brazil. The results of this analysis reinforce the importance of

government in promoting housing, constant reproducibility of housing models, and show how this proliferation of housing units impacts on urban morphology, bringing with questionable consequences for the landscape.

Keywords: *housing policy “Minha Casa Minha Vida”; urban morphology; social housing; urban form; production of space.*

1) Introdução - Notas gerais

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2008, possui como objetivo tentar suprir o grande déficit de moradia que o Brasil acumulou ao longo da sua história. O programa é uma tentativa de atender às necessidades habitacionais da população atingindo diversas classes econômicas, através de subsídios públicos. Segundo Donoso, Maluf e Moreira (2012), o sistema de subsídios alimenta o mercado construtivo, que através dessa viabilidade financeira acaba tornando possível o acesso à moradia própria.

Diante desse novo modelo é essencial entender como o mercado se relaciona com tal, e como a cidade e sua morfologia acabam sendo impactadas com essa nova leva de residências.

O PMCMV se encontra em sua segunda edição, havendo diferenças importantes entre o PMCMV 1 e o PMCMV 2, como as alterações na metragem mínima da área construída, alteração no valor da moradia, previsão de melhores questões de acessibilidade. Outra mudança importante é que, na segunda fase do programa, as mulheres chefes de família poderão dar entrada no programa independentemente de seu estado civil.

O programa funciona com a união do agente financiador com construtoras, ambos sob a supervisão das exigências técnicas do PMCMV, proposto pelo Governo Federal. O município não possui responsabilidade no resultado formal do projeto, sendo a responsabilidade arquitetônica e urbanística do projeto depositada no agente financiador e construtor.

Com base no funcionamento do programa e em seus maiores responsáveis de realização e execução, o fator econômico ganha mais espaço, definindo a localização e soluções projetuais. Com os fatores financeiros priorizados ao se pensar a habitação temos, como consequência, partidos projetuais pensados em função do custo da terra,

projeto e infraestrutura, justificando assim a localização periférica de grande parte dos conjuntos habitacionais. Segundo Bonduki,

El suelo urbanizado, provisto de servicios, equipamientos e infraestructura, se hizo cada vez más caro, desplazando a los que no tenían recursos a lugares cada vez más distantes, precarios y peligrosos y a la ocupación irregular. Este creciente proceso muestra la ausencia de una política fundiaria articulada con las políticas habitacional y urbanística, en los diferentes niveles de gobierno en Brasil. (BONDUKI, 2009, pag.113)

E, ainda:

A localização dos empreendimentos poderá ser inadequada, em áreas carentes de emprego, infraestrutura e equipamentos, correndo o risco, ainda, de gerar impactos negativos como a elevação do preço da terra, que representaria a transferência do subsídio para a especulação imobiliária, desvirtuando os propósitos do programa (BONDUKI, 2009b, pag.13)

A consequência desse ato é a necessidade de maiores investimentos públicos em tais regiões, devido, em geral, à falta de infraestrutura nessas novas áreas de expansão urbana, de maneira a suprir a carência de abastecimento de água, esgoto, vias e transportes públicos, equipamentos de saúde, educação e lazer, entre outros. Os habitantes de áreas periféricas, por sua vez, sofrem com maior tempo de deslocamento e custos do dia-a-dia, refletindo em uma maior dificuldade para a realização de atividades rotineiras como trabalho, saúde e lazer.

Diante dessa grande dimensão e importância do PMCMV, é essencial encará-lo como fator de alteração e definição da morfologia urbana. O PMCMV, por funcionar associado ao setor privado, possui grande dependência do capital, visando no final o lucro dessas empresas privadas que apoiam e executam o programa. Essa lógica acaba sendo um revés para a qualidade das habitações e dos espaços que as circundam, que recebem diretrizes de menores custos e de massificação de produção.

Com base nesse pensamento padrão e a consequente universalização dos interesses financeiros de quem executa o PMCMV, os projetos são comumente reproduzidos em série, não somente no perímetro de um município, mas reproduzindo-se além das divisas estaduais, fazendo com que essa padronização atinja regiões diversas.

O PMCMV em Uberaba-MG

Focando na análise do PMCMV em Uberaba-MG, percebemos a padronização do pensamento para se implantar os loteamentos no perímetro urbano. Essa

padronização leva em conta os custos da terra, justificando com isso a localização periférica dos conjuntos habitacionais.

No caso dos conjuntos habitacionais formados para a faixa 1 do programa em Uberaba-MG, a tipologia de residências e sua distribuição pelo espaço urbano se assemelham em vários casos, como por exemplo no Conjunto Girassol, Copacabana e Manoel Mendes. Essa semelhança é definida não pelo tamanho das residências, pois esse já é imposto pelo PMCMV, mas pela sua distribuição no lote, infraestrutura e desenho urbano do conjunto.

Ainda apoiado nesse fator de redução de custos temos correlacionados os conceitos de matéria-prima e tecnologia, que também se incluem na mesma premissa, racionalizando a produção para o aumento de lucros e produtividade, deixando em segundo plano a questão da qualidade da habitação e de seu entorno, infraestrutura e desenho urbano. Somente dessa forma o projeto se torna vantajoso para as construtoras que o executam e acessível para a população.

É importante ressaltar que o PMCMV não propõe diretrizes e nem reserva recursos destinados à melhoria na infraestrutura e equipamentos urbanos. O programa apenas tem como partido que áreas com infraestrutura básica, transporte e serviços seriam priorizadas na escolha da região de implantação dos projetos, todavia percebemos que na maioria dos exemplos que temos espalhados no Brasil isso não ocorre.

Partindo para uma escala mais próxima do projeto, as tipologias de residência variam de acordo com a faixa a que atendem, além de possuírem soluções verticais e horizontais. Em cidades como Uberaba, por haver maior disponibilidade de terra, não existe a necessidade de verticalização, sendo assim, o projeto pode se apropriar mais da área.

O Residencial Presidente Tancredo Neves é um loteamento implantado em um terreno doado pelo 4º Batalhão da Polícia Militar, com o auxílio do Governo do Estado de Minas Gerais, da Prefeitura de Uberaba e da COHAGRA, sendo construído pela CCM – Construtora Centro Minas.

A área total que foi loteada é de 370.708,00 m², sendo 158.298,96 m², representando 42,7%, destinado aos lotes. A área pública tem um total de 212.409,04 m² (57,3%).

O residencial destinou-se a servidores públicos municipais e estaduais, membros das polícias Militar / Civil e também ao grupo do Corpo de Bombeiros como benefício pelo seu esforço em prol da comunidade e pela necessidade de um local próximo do local

de trabalho dos servidores, sendo indispensável ter renda entre 3 a 6 salários mínimos.

A construção do residencial se iniciou em 2006, passando por cinco etapas até a sua conclusão em 2012. No total, foram entregues 592 habitações, e ao longo de sua extensão territorial percebem-se dois tipos de habitações:

- Tipologia A com 82,75 m², implantada em lotes de 12x30m e 10x25m, possuindo 3 quartos sendo um suíte, 1 sala / jantar, 1 cozinha, 2 banheiros e uma área de serviço.

- Tipologia B constando 53,4 m², configurada em lotes de 10x25m, contendo 2 quartos, 1 sala, 1 cozinha / jantar, 1 banheiro e 1 área de serviço.



Imagem 02: Processo construtivo do Conjunto Tancredo Neves, Uberaba-MG. Fotografia de Mariana Valicente Moreira, de 26 de fevereiro de 2011.

A presença de uma APP circundando a área habitacional tem grande impacto ao longo da construção do loteamento, pois durante esse período ela acaba servindo como depósito de resíduos construtivos, como mostra a imagem 03.



Imagem 03: Vista para a APP do conjunto Tancredo Neves. Fotografia de Mariana Valicente Moreira, de 26 de fevereiro de 2011.

Outro fator a ser considerado em relação às áreas livres no loteamento é a ausência de áreas de lazer. Devido a essa carência, a apropriação da APP pela população acaba não sendo tão respeitosa, assumindo a área de preservação como parte integrante do cotidiano. A APP acaba se tornando uma extensão da área residencial, devido ao desconhecimento da legislação por parte dos moradores e pela ausência de infraestrutura cedida ao loteamento pelas construtoras.



Imagem 04: Planta do loteamento Tancredo Neves com APP demarcada. Grafismo de Mariana Valicente Moreira, sob fontes diversas, de 11 de julho de 2013.

Outra questão recorrente no desenho dos loteamentos vinculados ao PMCMV é a disposição dos lotes na quadra e das construções nos lotes, que acabam por deixar uma rua com “fachadas cegas”, devido aos moradores voltarem suas fachadas frontais sempre para a mesma rua, como exemplifica a imagem 05. Essas ruas, que recebem as fachadas laterais, geralmente sem aberturas, muradas e conseqüentemente sem geração de fluxo, acabam tornando-se ruas sem grande apropriação. Essa disposição dos lotes e da hierarquia de importância das ruas pode ser notada na imagem 06.



Imagem 05: Divisão de lote de esquina do Conjunto Tancredo Neves, em Uberaba-MG. Fotografia de Mariana Valicente Moreira, de 26 de fevereiro de 2011.



Imagem 06: Planta do loteamento Tancredo Neves. Grafismo de Mariana Valicente Moreira, sob fontes diversas, de 11 de julho de 2013.

O estudo do conjunto Habitacional Presidente Tancredo Neves é mais um dos casos brasileiros de resultados formais questionáveis pelo Programa Minha Casa Minha Vida. A falta de qualidade urbana dos conjuntos criados é preocupante, e é resultado de uma produção em massa que prioriza a quantidade em detrimento da qualidade. Percebe-se a carência de espaços livres públicos nessas áreas e verifica-se a necessidade da população em se apropriar de alguma maneira do espaço do conjunto habitacional, seja pela utilização da área de preservação permanente, como já foi colocado, seja pela customização dos lotes e das habitações por parte dos moradores, de maneira a procurar dar algum sentido identitário ao bairro.

O PMCMV ganha importância urbana por ser acessível à população e por seu fator de reformulação do espaço, mas, por consequência dos fatores econômicos subjugados ao programa, acabam por determinar uma notória continuidade na baixa qualidade de formulação de desenho urbano. A manutenção desse baixo padrão se estende ao longo da história da habitação social justamente por não haver um interesse social estruturando a execução do projeto, e sim um interesse econômico.

Referências Bibliográficas

BONDUKI, N. Política de vivienda e inclusión social em Brasil: revisión histórica y nuevas perspectivas em elgobierno de Lula. In: ESPINOSA, Jaime Erazo. (Org.).

Inter/secciones urbanas: origen y contexto en América Latina. Quito: FlacsoEcuador/Ministerio de Cultura, 2009, v. , p. 95-135.

____ Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida. TD. **Teoria e Debate**, v. 82, p. 1, 2009b.

DONOSO, V. G. ; MALUF, C. S. ; MOREIRA, M. V. . O Programa Minha Casa Minha Vida em Uberaba MG: Reflexões sobre a dinâmica da produção imobiliária.. In: **VI Colóquio QUAPÁ-SEL, 2012**, Campo Grande, MS, Brasil, 2012.