

VI COLÓQUIO QUAPA-SEL

O Programa Minha Casa Minha Vida em Uberaba – MG: reflexões sobre a dinâmica da produção imobiliária

DONOSO, Verônica García (1); MALUF, Carmem Silvia (2); MOREIRA, Mariana Valicente (3)

(1) Arquiteta e Urbanista, Profa. Mestra da Universidade de Uberaba – UNIUBE, Brasil, e pesquisadora 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

Resumo

Este trabalho propõe a discussão de alguns resultados do Programa Minha Casa Minha Vida, analisando a faixa de renda de zero a três salários mínimos, no município de Uberaba – MG. Esses resultados refletem a política atual de promoção da habitação de interesse social, onde se diminui o papel do poder público como promotor de empreendimentos habitacionais atrelando-se a produção de unidades habitacionais ao mercado imobiliário. O resultado desse processo é a proliferação de novos loteamentos formalmente homogêneos e com precária distribuição de áreas livres, que acabam por manter e até mesmo acentuar a segregação socioespacial e o histórico de questionáveis resultados urbanísticos e arquitetônicos para os projetos habitacionais populares.

Palavras-chave: *Programa Minha Casa Minha Vida; forma urbana; sistema de espaços livres; habitação de interesse social; produção do espaço urbano.*

Abstract

This article proposes the discussion of some results of the housing policy “Minha Casa Minha Vida” (“My House My Life”), analyzing the income range of zero to three minimum wages in the city of Uberaba – MG, Brazil. These results reflect the current policy of promoting social interest housing, which reduces the role of government as a promoter of housing projects tying up the production to the real estate market. The result of this process is the proliferation of new housing squares formally homogeneous and with poor distribution of open spaces, which

maintain and even enhance the social-spatial segregation and the historic of questionable architectural and urban solutions for popular housing projects.

Keywords: *housing policy “Minha Casa Minha Vida”, urban form, open spaces system, social interest housing, urban space production.*

1) Introdução - Notas gerais

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)¹, criado em 2008, tem como objetivo atender as necessidades de habitação, tanto das camadas de renda abaixo de três salários mínimos, que acessam volume inédito de subsídios públicos destinados especificamente para essa faixa de renda, quanto atendem a construção, pelo mercado, de moradias para faixas de renda acima de três salários mínimos, que acessam mecanismos de viabilidade financeira para a realização do cultivado sonho brasileiro da “casa própria”.

Nesse sentido, estudar o fenômeno do PMCMV é algo bastante extenso e complexo, já que envolve muito mais do que a compreensão das políticas habitacionais populares, mas também relações de financiamento e de dinâmica do mercado imobiliário que atendem não apenas as camadas de renda baixa, mas também de renda média, em todo o Brasil.

Para este artigo em específico preocupa-se em apresentar a situação da habitação voltada para a camada de zero a três salários mínimos, o que abrange a população que recebe de zero a R\$1600,00 mensais, com projetos atrelados ao PMCMV, em Uberaba-MG. A seleção desse município deve-se à particularidade que este tem apresentado em relação ao Programa Habitacional, tendo até o presente momento, onde se consolidou o PMCMV fase 1, apresentado mais de duas mil casas voltadas para a população com renda de zero a três salários mínimos (correspondente à faixa 1 do programa), com um processo de promoção habitacional pública e de interesse social diretamente atrelado ao interesse de particulares, e com resultados formais no espaço urbano bastante questionáveis em termos de precariedade das habitações e do loteamento em si, somado com a má-distribuição e a não qualificação dos espaços livres.

Falar do Programa Minha Casa Minha Vida exige também uma compreensão do processo histórico de produção de habitações sociais no Brasil, para compreender os principais

¹ O Programa Minha Casa Minha Vida foi consolidado pela Lei N. 11.977, de 7 de julho de 2009, operacionalizado a partir da alocação de recursos da União ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), ambos gerenciados pela Caixa Econômica Federal (CEF). (Cardoso, Aragão e Araújo, 2011)

acontecimentos que engendraram o surgimento desse programa habitacional atual. Assim, propõe-se um breve histórico sobre a habitação de interesse social no Brasil, que segue a seguir, para então estender a análise para a realidade de Uberaba-MG.

1.a) Sobre habitação social no Brasil

Até os anos 1930, o setor privado conduziu a produção de habitações no Brasil, que era pouco significativa em termos quantitativos e pouco expressiva em termos de demanda, devido à estrutura social agrária da época em grande parte das cidades brasileiras. Esse cenário se modificou principalmente a partir das décadas de 1930 e 1940, com um maior crescimento urbano e expansão das periferias urbanas, com o surgimento de favelas e lutas populares nas grandes regiões urbanas brasileiras (Cardoso e Aragão, 2012). Essa situação determinou a tomada de iniciativas por parte do governo federal, de maneira a suprir a falta de moradias por parte da população.

Dentre as iniciativas tomadas, houve a criação de recursos de fundos públicos que começaram a ser utilizados para financiamento do setor imobiliário privado. Também é preciso ressaltar que nesse período ocorre a difusão da propriedade imobiliária como melhor solução habitacional do que o mercado de aluguel habitacional, o que incentivou o ramo da construção imobiliária e iniciou a idealização da aquisição do bem “casa própria”.

As ações que se seguiram nos anos 1950 e 1960 para ampliar a produção habitacional brasileira não foram suficientes e não se viabilizaram verdadeiramente, devido à utilização dos recursos dos fundos públicos para outros setores, como o industrial, e a escassez de matéria-prima na construção civil, entre outros fatores.

Foi a partir de 1964, com a instituição do regime militar e reestruturação do setor financeiro, que se criou o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). O SFH foi operacionalizado pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) até 1986, utilizando recursos provenientes de depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE). Apesar do objetivo do SFH ser a produção de habitação para famílias de baixa renda, as políticas recessivas governamentais e a estratégia de “gestão empresarial” do SFH impediam a concessão de subsídios diretos e impossibilitavam o acesso ao financiamento por grande parte do público. (Cardoso e Aragão, 2012).

Após a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986, primeiro órgão de alcance nacional responsável por uma política habitacional, em meio à crise econômica dos anos 1980, o setor da habitação popular passou por um período de desestruturação. A

tentativa de reversão desse quadro se iniciou com a pulverização das atribuições do BNH para outros órgãos de funções diversas, como secretarias e ministérios, e a Caixa Econômica Federal, e a alternância de programas habitacionais diversos, que não conseguiram dar continuidade política e estrutural à política habitacional que se iniciou no governo militar.

Nos anos 1990, com a abertura do mercado nacional ao capital estrangeiro, o quadro de hiperinflação se aprofunda, e a solução para enfrentar a crise econômica foi a criação do Plano Real, em 1994, de maneira a estabelecer a desindexação da economia a partir do lançamento de uma nova moeda. Nesse período de transformações políticas e econômicas, ocorreram movimentos de luta por moradia, que objetivaram a criação de um fundo nacional que alocasse recursos exclusivos para a produção de moradia e infraestrutura básica para assentamentos urbanos precários.

Também nos anos 1990 o setor imobiliário buscou novas estratégias de se legitimar, e foi principalmente a partir dos anos 2004 que essas estratégias se reafirmaram, com a entrada do capital imobiliário das empresas da construção civil na bolsa de valores, captando recursos que ampliaram os estoques de terra e lançamentos imobiliários futuros por parte das grandes empresas do setor. Com isso, as empresas também procuraram outros nichos de atuação, como através da atuação em setores de hotelaria e de habitação para famílias com renda média entre três e seis salários mínimos (Cardoso e Aragão, 2012).

Em 2003, com o início do Governo Lula, consolida-se o processo de construção do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, que articulava o financiamento, planejamento e controle da política urbana voltada para o provimento da habitação social e infraestrutura básica urbana, além de instituir um processo de inclusão de participação popular na política nacional habitacional. Estabelece-se, também, um Fundo de Habitação de Interesse Social e um Plano Habitacional, de maneira a estabelecer um cenário institucional para o desenvolvimento da política habitacional de interesse social no país, retomando a ação direta do Estado. (Cardoso e Aragão, 2012).

Foi a partir de 2008, com os reflexos da crise econômica mundial na política urbana brasileira, que o governo institui o Programa Minha Casa Minha Vida, visando alavancar a economia e o mercado habitacional para atendimento das famílias com renda de até 10 salários mínimos. Com o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida, o atendimento do setor imobiliário passou a atender também as camadas de renda abaixo de três salários mínimos, com subsídios que até então não eram direcionados para esse grupo social, e

também para a construção de moradias para as faixas de renda acima de três salários mínimos, como já foi comentado.

1.b) O PMCMV e seus reflexos na forma urbana

Dois anos após o lançamento do Programa, cerca de 1 milhão de unidades já foram contratadas, grande parte no segmento econômico, o que abarca principalmente a faixa de renda entre três e dez salários mínimos. Os números mostram, portanto, que a produção imobiliária brasileira recente foi fortemente impulsionada pelo programa, que envolve importantes recursos públicos. (FERREIRA, 2012:39)

Concorda-se com Cardoso, Aragão e Araújo (2011), que colocam que o programa intenta, além de subsidiar, aumentar o volume de crédito para aquisição e produção de moradias, ao mesmo tempo em que proporciona juros reduzidos a partir do Fundo Garantidor da Habitação, que apresenta recursos para pagamento de prestações em caso de inadimplência por conta de eventualidades, como desemprego. Para os autores, o programa retoma argumentos semelhantes aos que originaram a experiência do BNH, também pretendendo impulsionar a economia por meio de efeitos multiplicadores, além de ampliar oportunidades para famílias com baixa qualificação.

Em relação à forma urbana resultante dos programas brasileiros de habitação social, é necessário ressaltar que BNH incorporou pressupostos da arquitetura moderna, mas essa incorporação foi parcial, de maneira que gerou, de certa forma, uma antipatia a esse tipo de modelo formal de habitação. Segundo Bonduki (2004), perderam-se os pressupostos do urbanismo moderno por terem desligado o resultado econômico da qualidade arquitetônica e urbanística, e da renovação do modo de morar, que deveria vir atrelado a uma valorização do espaço público. A não utilização desses pressupostos resultou em um empobrecimento dos projetos habitacionais devido a uma redução de custos, um racionalismo formal desprovido de conteúdo, desvinculado do contexto urbano e bio-físico e desarticulado de um projeto social (Bonduki, 2004).

No PMCMV, a forma urbana está fortemente ancorada com a participação do setor privado, ou seja, regido pela lógica empresarial do capital. Essa lógica trouxe reflexos diferenciados para a construção do espaço urbano, seguindo diretrizes de redução dos custos e de produção em massa, cujas variáveis de cálculo giram em torno do valor da terra, custo com projeto e custo de produção.

Essas variáveis de cálculo determinam uma redução do custo total do empreendimento através da busca por solos mais baratos, localizados nas franjas das áreas urbanas, muitas vezes compostos por estoques de terras ou cessão de terrenos públicos, e uma manutenção do projeto do loteamento segundo diretrizes básicas da própria empresa, de maneira que o mesmo projeto pode ser reproduzido em diferentes regiões brasileiras, independentemente das características biofísicas do local, e sem ter maiores custos com o projeto.

Somado a isso, há a busca por matéria-prima e tecnologia que possam diminuir o custo final da construção habitacional, além de uma maior racionalização do processo produtivo e aumento da produtividade no trabalho em detrimento da qualidade da habitação produzida, viabilizando a venda pela construtora e a compra pela população. Para realizar o cálculo que viabiliza o projeto, o empreendedor pré-determina o preço final do produto imobiliário, tanto pelo teto definido pelo financiamento, quanto pelo que se pretende gastar e ganhar com esse produto habitacional.

A responsabilidade do resultado formal alcançado, bem como da qualidade urbanística e construtiva do projeto, é de responsabilidade do agente financiador, como por exemplo, a Caixa Econômica Federal, e não do município. Assim, os empreendedores imobiliários elaboram seus projetos de acordo com as exigências técnicas do programa, o que inclui também o cálculo do valor da unidade habitacional, de maneira a enquadrar o empreendimento no perfil financiado a partir da exigência mínima, para garantir maior taxa de lucro possível.

Nesse sentido, as áreas centrais, devido ao seu custo elevado, acabam não se incluindo nos terrenos disponíveis para a realização dos projetos dentro do PMCMV 1, e a busca por áreas periféricas é sempre predominante nos projetos, numa continuidade do processo de *periferização* de intervenções habitacionais populares nas cidades.

Como consequência da expansão urbana periférica, há uma necessidade de maiores investimentos públicos em relação à ampliação da rede de atendimento do transporte público, das redes de abastecimento de água, esgoto e vias públicas, e também de implantação de equipamentos básicos de educação e saúde. Para os habitantes, o resultado desse afastamento está principalmente em um maior custo e tempo no deslocamento cotidiano, o que reflete em um maior impacto na saúde por conta da dificuldade de realizar atividades rotineiras, seja no trajeto casa-trabalho-casa, seja no trajeto em busca aos serviços e equipamentos básicos urbanos.

Cabe ressaltar que o PMCMV não prevê recursos para a construção de equipamentos urbanos, e nem coloca uma normativa para a presença destes, apenas estabelece como parâmetro de orientação que o programa priorize a contratação de empreendimentos localizados em áreas com infraestrutura básica, providos ainda de serviços urbanos de educação, saúde e transporte.

Formalmente, o PMCMV pode se apresentar com diversas soluções espaciais, que variam dependendo da faixa de renda atendida pelo programa em cada projeto específico, sendo também diferenciado pela adoção de soluções habitacionais verticais e horizontais. Em geral, nas grandes regiões metropolitanas brasileiras, como a Região Metropolitana de São Paulo, a verticalização tem sido a solução mais empregada, principalmente devido ao preço da terra urbana, que inviabiliza os empreendimentos residenciais horizontais, mais extensivos em sua ocupação e consequentemente dos sistemas viário e infraestrutural vinculados a ele. Já em cidades médias, com a maior disponibilidade de terra e menor custo do solo urbano, a solução habitacional horizontal tem sido a solução mais empregada, incentivada pelo hábito de viver em residências que grande parte dos habitantes das cidades médias apresenta.

Porém, as soluções formais utilizadas em geral ignoram a realidade socioespacial, e os padrões estabelecidos pelas normativas do Programa Minha Casa Minha Vida não consideram diferenças regionais que existem no Brasil como um todo, assim como não consideram as diferenças na dinâmica econômica, nos aspectos culturais, no tamanho da família, entre outros aspectos de diferenciação que poderiam trazer mais qualidade aos projetos, diminuindo a reprodução tipológica que homogeneiza as necessidades individuais.

São também ignorados exemplos locais de produção do espaço, dinâmicas, relações sociais e fluxos urbanos consolidados, tecnologias locais de construção, adotando-se modelos parametrizados na produção e valorização do capital. Essa prática (capitalista) leva à criação de paisagens homogêneas e sem identidade, desvinculadas do entorno próximo.

A produção do espaço é uma construção social e, assim como a cultura e a linguagem, tem características e conceitos próprios à sociedade que os produzem. Como já comentou Harvey: “sociedades diferentes” (com habilidades culturais e intelectuais diferentes) “produzem qualitativamente concepções diferentes de espaço e tempo”. (HARVEY, 2000, p. 210).

2) Uberaba-MG: Dinâmica econômica e Sistema de Espaços Livres

A origem de Uberaba remonta à história da formação do Triângulo Mineiro a partir da entrada das bandeiras paulistas e buscas por novas terras e minérios preciosos. Uberaba, no caso, se estabeleceu inicialmente pela sua localização, tendo sido principalmente ponto de trocas comerciais e descanso. Essa situação foi ampliada com a presença da ferrovia Mogiana durante os anos 1889 até 1895, passando por um período de crise do comércio após a saída da ferrovia, que prolongou seus ramais até Uberlândia e Araguari. Como solução para a crise, iniciou-se no município a criação do gado Zebu, importado da Índia, e que chegava ao Brasil para ser utilizado para trabalhar na cafeicultura.

A pecuária, portanto, foi fator de desenvolvimento econômico e urbano do município, assim como foi responsável por grandes transformações sociais, políticas e culturais, já que foi responsável pela formação de uma classe social que influenciou - e influencia até o período atual – a política, economia e cultura uberabense. Além disso, são as áreas das antigas fazendas, que tanto são ocupadas por criação de gado, quanto por áreas de plantio com culturas diversas, com predomínio da cana-de-açúcar, que hoje se transformam em solo urbano para abrigar novos bairros da cidade.

Os eventos agropecuários, ainda comuns na cidade, reafirmam a importância do setor primário na economia do município, a despeito de atualmente o PIB se apoiar principalmente no setor terciário e secundário (IBGE, 2012). Assim, apesar do comércio, serviço e ensino universitário serem os grandes responsáveis pela dinâmica econômica do município, ainda existe um grande vínculo sociocultural com o setor agropecuário, não tão visível por dados econômicos, mas certamente presente para aqueles que vivenciam o cotidiano da cidade.

Nesse mesmo sentido, a cidade ainda apresenta, em sua estrutura socioespacial, traços fortes da influência sofrida pelo poder do agronegócio, embora esse grupo social represente uma pequena parcela da população uberabense. É necessário ressaltar que o desenvolvimento do núcleo urbano foi pautado pela privatização de grandes áreas, onde muitas foram mantidas desocupadas ao longo de anos com vistas à sua valorização no mercado imobiliário. Isso resultou num espraiamento da ocupação urbana, legando à população mais desassistida o afastamento das áreas com infraestrutura e acesso aos serviços urbanos cotidianos.

A expansão da mancha urbana de Uberaba ao longo dos anos ocorreu seguindo o padrão centro-periferia, como diversas cidades brasileiras, apresentando áreas de expansão urbana fragmentada, onde atualmente se apresentam as novas áreas de expansão,

configuradas por loteamentos fechados de grande porte e os novos loteamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.



Mapa 1: Expansão urbana da cidade de Uberaba-MG ao longo de décadas. Fonte: Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Uberaba, de 2002.

Em relação aos espaços livres, é preciso ressaltar que estes tiveram grande importância principalmente nos primeiros anos de formação do núcleo urbano de Uberaba, já que estas foram foco das necessidades da sociedade da época, sendo utilizadas tanto como ponto de encontro e manifestações, quanto como cenário de trocas e vendas que ocorriam na região.

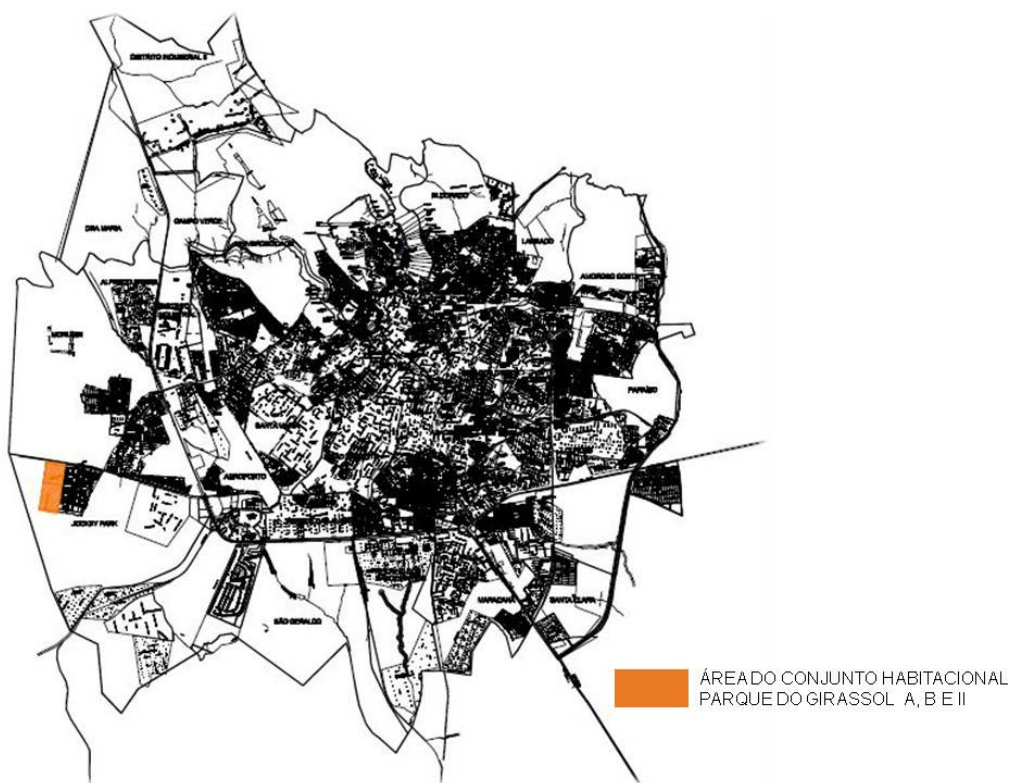
A cidade cresceu sem questionar a necessidade de renovação, intervenção e criação de um Sistema de Espaços Livres condizente com a sua realidade socioespacial. A carência de espaços livres aumenta principalmente no sentido centro-periferia, onde é acompanhada da ausência de infraestrutura e equipamentos urbanos. Até o momento atual, o Sistema de Espaços Livres públicos de Uberaba se resume em espaços isolados e pouco pensados enquanto sistema, e a maioria desses espaços, sejam estes compostos por praças ou vias de

circulação, são mais utilizados como espaços de fluxo para atividades do dia a dia do que para o seu uso efetivo enquanto áreas de permanência.

Essa situação dos espaços livres de Uberaba é ainda mais precária nos bairros periféricos, onde faltam espaços livres qualificados, ou minimamente pensados, para o uso da população. Nos novos loteamentos populares, realizados junto ao PMCMV, essa falta de espaços livres qualificados é ainda somada com a má qualidade arquitetônica das habitações, o que será pormenorizado a seguir.

3) O PMCMV em Uberaba-MG – Estudo de caso do Conjunto Girassol

Os projetos habitacionais realizados durante a fase 1 do Projeto Minha Casa Minha Vida privilegiaram e potencializaram o crescimento linear periférico na cidade de Uberaba, principalmente na região oeste do município. Um desses loteamentos é o Parque dos Girassóis I e II, que será pormenorizado como exemplo de uma intervenção típica relacionada ao PMCMV em Uberaba.



Mapa 2: Localização do Parque dos Girassóis I (A e B) e Parque dos Girassóis II na região oeste do município de Uberaba – MG. Grafismo de Mariana Valicente Moreira, de outubro de 2012, sob fontes diversas.

O valor do solo nas áreas periféricas, associado à dinâmica do mercado imobiliário local, à carência de moradia e ao sonho eterno da casa própria, resultou em uma ocupação horizontal a perder de vista de novos loteamentos na periferia na cidade, que se estendem pela paisagem que há pouco tempo era rural. Não mais impactante que a atividade agropecuária que a precedeu, esse novo modelo de exploração do solo, derivado da expansão urbana habitacional, aproxima-se das matas ciliares remanescentes, sobreviventes dos braços dos pivôs de irrigação, e configura uma nova área de expansão urbana sem nenhuma qualidade urbanística, com unidades habitacionais distribuídas em longos quarteirões consecutivos, separados por um sistema viário de ruas e passeios que atendem o mínimo exigido pela legislação, nem sequer apresentando arborização urbana adequada para amenizar o clima extremamente caloroso da região.



Imagem 1: Rua do Loteamento Girassol I, em Uberaba-MG. Fotografia de Denise Carlini, de 24 de setembro de 2012.

Segundo as diretrizes da Caixa Econômica Federal, que realiza as especificações mínimas para o Programa Minha Casa Minha Vida, o número de habitações por empreendimento depende da área ocupada pelo projeto, devendo respeitar o limite máximo de 500 unidades por empreendimento, para o caso da primeira fase do programa.

É frequente a solução de se fragmentar os loteamentos muito grandes em loteamentos menores, para cumprir a exigência de apresentar no máximo 500 unidades por

empreendimento. Essa fragmentação, na prática, não apresenta grandes melhorias para o morador, pois somente cumpre a legislação, não apresentando uma diferenciação entre os loteamentos que proporcione maior identificação do usuário, maior adequação ao espaço biofísico, entre outros fatores que poderiam melhorar a qualidade urbanística do loteamento.

Para a faixa 1 do programa são reservados, em Uberaba, terrenos entre 200 m² e 250 m². No que diz respeito às tipologias, as exigências mínimas para a unidade habitacional de menor renda para casas térreas são: dois quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço, com área útil mínima² de 32 m², e para as casas térreas acessíveis área útil mínima de 36 m². Para apartamentos, a tipologia mínima apresenta os mesmos itens, alterando a área útil mínima para 37 m² e para apartamentos acessíveis para 39 m².

Diante dessa realidade, não é feito muito mais que o mínimo exigido pela especificação do programa, pelas necessidades de margem de lucro exigidas pelo mercado imobiliário, deixando como consequência um projeto pouco pensado para as necessidades individuais.

No caso de Uberaba, a maioria dos terrenos utilizados para os projetos habitacionais da faixa 1 do PMCMV são terrenos selecionados e negociados pelo FAR (Fundo de Arrendamento Residencial), já que a cessão de terrenos públicos é inviável, pelo fato dos terrenos públicos municipais serem em maioria centrais, o que inviabiliza a cessão pelo valor elevado do solo urbano. Até o momento, há apenas um empreendimento com área doada pela prefeitura, e que foi destinado à faixa 2 do programa.

Diante desse meio de seleção e da localização das áreas adquiridas para os empreendimentos da faixa 1, fica mais do que evidente que os loteamentos estão locados em áreas periféricas e afastadas pelo seu menor custo, e para alcançar a formação de loteamentos com até 500 unidades habitacionais, gera uma sequência de conjuntos consecutivos, como por exemplo, o Parque dos Girassóis I, módulos A e B, e Parque dos Girassóis II.

No caso dos empreendimentos Parque dos Girassóis I (A e B) e II, uma grande gleba foi parcelada em loteamentos menores, onde cada loteamento abriga um número específico de unidades habitacionais. Essa fragmentação é tanto estimulada pela legislação quanto por possíveis adaptações do projeto de implantação de acordo com as particularidades da área.

O projeto do “Conjunto Girassol” foi, então, pensado de maneira única, onde os loteamentos do conjunto foram construídos praticamente simultaneamente e entregues em prazos muito similares. Os módulos A e B, assim como o Girassol II, foram aprovados em

² Para o cálculo da área útil residencial não se considera a área de serviços.

2009, construídos em 2010 e entregues entre 2011 e 2012. O conjunto Girassol foi feito ao mesmo tempo de outros oito empreendimentos, no mesmo *boom* de loteamentos do PMCMV I, sendo o projeto das habitações padrão para todos os loteamentos do mesmo perfil econômico em Uberaba-MG.

GRAPHISOFT, não para a rede. Controla da Graphisoft.

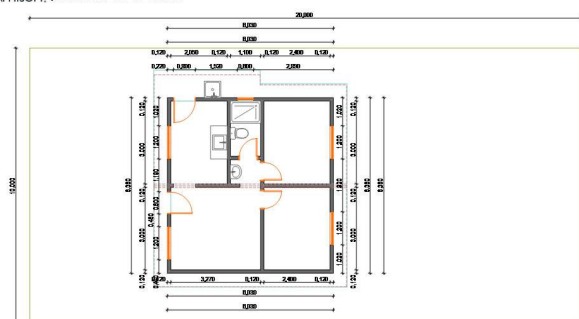


Imagem 2 e 3: Planta Baixa e Maquete eletrônica da Unidade padrão do Parque dos Girassóis II. Grafismos de Carmem S. Maluf, de setembro de 2012.



Imagem 4: O PMCMV 1 em Uberaba também é divulgado pela mídia pelo seu olhar voltado à “acessibilidade” das habitações, que se resume ao uso de portas mais largas em seus projetos, se esquecendo contudo da necessidade de infraestrutura acessível no loteamento como um todo. Na imagem, residência acessível do Parque Girassol II. Fotografia de Denise Carlini, de 24 de setembro de 2012.

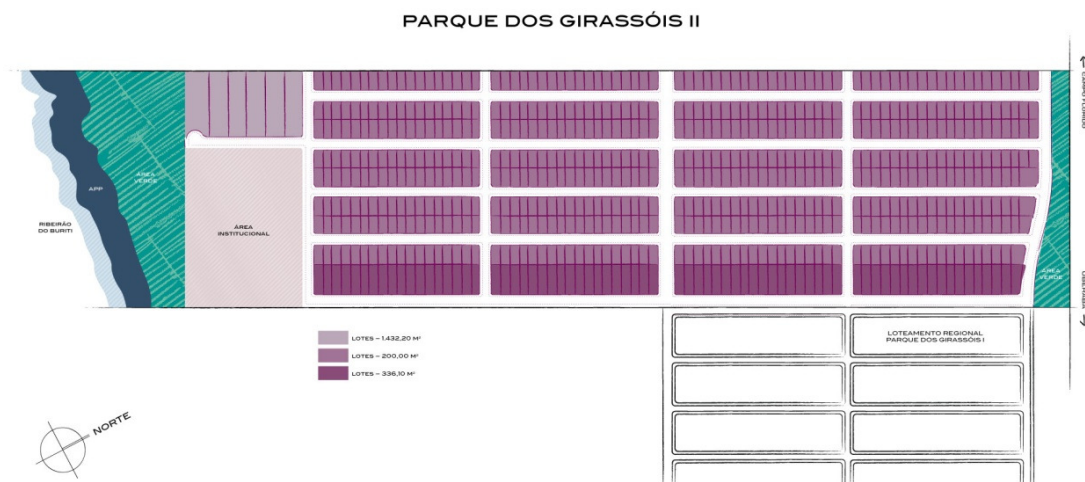


Imagem 5: Planta Baixa do loteamento Parque dos Girassóis II. Grafismo de Paola Maluf Carotenuto, sob fontes diversas, de 24 de setembro de 2012.

Nesse sentido, as unidades habitacionais, legalmente mínimas, mas dentro dos “padrões” estipulados pela legislação, são rapidamente modificados pela população, de maneira a adequar a habitação aos costumes individuais. Assim, verifica-se principalmente a construção de muros, e diversas ampliações da unidade original, que variam dependendo da situação econômica do comprador. Por um lado, há a paisagem homogênea das unidades recém-entregues à população; do outro, as unidades já ocupadas e totalmente modificadas. No geral, pode-se colocar que a falta de planejamento da unidade para abrigar famílias com realidades socioculturais e econômicas tão distintas ocasiona esse tipo de alteração das unidades, assim como há a busca individual de cada morador de poder se diferenciar frente a uma paisagem tão homogênea.



Imagem 6: Residência do Parque dos Girassóis II, já adaptada pelos moradores. Fotografia de Denise Carlini, de 24 de setembro de 2012.

Dentro da discussão dos espaços livres urbanos, a situação dos espaços intra-loteamentos é extremamente preocupante, pois com um espaço tão minimamente pensado para as necessidades individuais a expansão da unidade é óbvia, o que faz com que o espaço livre no interior do lote desapareça rapidamente. Com calçadas mínimas, áreas verdes fragmentadas, e lotes densamente urbanizados, resultam diversos problemas urbanos e ambientais já conhecidos nas cidades brasileiras, mas que, mesmo assim, não são evitados.

4) **Considerações finais**

O PMCMV, através da dinamização da atividade da construção civil, originou em todo o Brasil uma proliferação de novos bairros, em áreas distantes e muitas vezes sem infraestrutura, enfileirando residências iguais ou edifícios habitacionais semelhantes.

São diversas as dificuldades de solução para a construção de habitações populares, frente ao custo do solo urbano e da construção, e ainda considerando o capital especulativo e ações imobiliárias. Ao mesmo tempo, também se percebe a dificuldade dos municípios em regular e controlar esses novos processos de expansão urbana, e até mesmo atuar na melhoria do projeto dessas áreas. Porém, na necessidade de oferecer um maior número possível de

unidades habitacionais às famílias, os projetos acabam por privilegiar o quantitativo em detrimento do qualitativo.

Na tentativa de melhorar diversos aspectos que foram notados durante a fase 1 do PMCMV, surge a fase 2 do programa, com algumas modificações, mas que, no geral, em pouco – ou nada – alteram os reais problemas da forma física resultante e da qualidade das unidades habitacionais, já que mantém a mesma metragem quadrada exigida no PMCMV 1, assim como as poucas exigências qualitativas.

Como modificações, surgem questões normativas e de financiamento, com a inclusão do Banco do Brasil para dividir com a Caixa Econômica Federal as responsabilidades e financiamento dos projetos destinados à faixa 1 atendida pelo programa, além de uma maior exigência para equipamentos urbanos nos loteamentos, em uma possível tentativa de suprir a extrema carência principalmente das áreas em contínua expansão. Essa exigência maior por equipamentos pode resultar em uma melhoria da qualidade de vida dos moradores, podendo até resultar em uma maior qualificação dos espaços livres, dependendo dos projetos que serão implantados.

O PMVMV fase 2 em Uberaba tem a intenção de lançar 10.300 habitações para a população de zero a três salários mínimos, um número extremamente considerável e até mesmo preocupante considerando os resultados já presentes na fase 1 do programa. Dessa quantidade, 10.000 fariam parte de 14 novos empreendimentos (loteamentos). Porém, até o momento, estão garantidas apenas 5 mil habitações do total almejado pelo governo municipal.

Esses novos empreendimentos ficarão tanto na região oeste, nas proximidades do Conjunto Girassol I (módulos A e B) e Girassol II, Copacabana, Pacaembu, e Alfredo Freire, quanto na região sudeste e leste do município, perto do Jardim Maracanã e do anel viário da penitenciária de Uberaba, apresentando, portanto, três eixos principais de expansão para esta segunda fase.

Referências Bibliográficas

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. 2 ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; ARAUJO, Flávia de Souza. *Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano*. In: XIII Encontro Nacional da ANPUR, 2011, Rio de Janeiro. Anais do XIII Encontro Nacional da ANPUR, 2011.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: Mendonça, J. G.; Costa, H. S. M.. (Org.). *Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro*. 1ed. Belo Horizonte: C/ Arte, 2012, v. 1, p. 81-106.

FERREIRA, João Sette Whitaker. *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano*. 1. Ed. São Paulo: Fupam, 2012.

HARVEY, David. *Justice, Nature & the Geography of Difference*. USA: Blakwell Publishers Inc, 2000.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – dados do Censo de 2012.