

ITUIUTABA (MG): DINÂMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A HABITAÇÃO POPULAR

ITUIUTABA (MG): DYNAMIC OF THE URBAN SPACE PRODUCTION AND THE POPULAR HABITATION

PLÍNIO ANDRADE GUIMARÃES DO NASCIMENTO

Graduado em Geografia. Ex. Bolsista PIBIC/CNPq e acadêmico do Curso de Geografia da Faculdade Ciências Integradas do Pontal (FACIP) da Universidade Federal de Uberlândia (UFU)

plinioufu@msn.com

VITOR KOITI MIYAZAKI

Professor Mestre da Faculdade de Ciências Integradas do Pontal (FACIP) da Universidade Federal de Uberlândia (UFU)

vitorkoiti@gmail.com

NÁGELA APARECIDA DE MELO

Professora Doutora da Faculdade de Engenharia Civil (FECIV) da Universidade Federal de Uberlândia

nagelamelo@hotmail.com

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo compreender a dinâmica e os conteúdos socioespaciais e políticos da habitação popular na cidade de Ituiutaba. Para o desenvolvimento desta pesquisa, realizaram-se levantamentos e leituras de materiais bibliográficos sobre produção do espaço urbano, com foco na questão da habitação popular, no âmbito da urbanização brasileira e de Ituiutaba (MG). Somado a esses procedimentos, efetuaram-se coleta de dados primários e secundários sobre as características da construção dos conjuntos habitacionais produzidos por diferentes esferas do governo em parceria com construtoras privadas e sobre os principais problemas habitacionais existentes particularmente em três bairros populares de Ituiutaba. A discussão teórica e a interpretação dos dados coletados permitiram analisar o espaço intra-urbano de Ituiutaba por meio das diferentes questões habitacionais existentes na cidade. Além disso, possibilitaram (re)conhecer que os conjuntos habitacionais construídos pelo Estado na periferia de Ituiutaba tem provocado impactos sociais positivos mas também negativos.

Palavras-Chave: Ituiutaba (MG); Produção do Espaço Urbano; Habitação; Habitações populares; Habitações Precárias.

ABSTRACT

This work aims to understand the dynamic and the socio-spatial and political contents of the popular habitation in the city of Ituiutaba. For this research, were realized surveys and readings of bibliographical materials about urban space production, with focus in popular habitation question, in the context of Brazilian urbanization and of Ituiutaba (MG). In addition to these procedures, was performed collection of primary and secondary data about the characteristics of the construction of the habitation sets produced by different government spheres at partnership with private constructors and about the main habitation problems existing particularly in three popular neighborhoods of Ituiutaba. The theoretical discussion and the interpretation of the collected data allowed analyze the intra-urban space of Ituiutaba by the different questions of the habitation aspects of the city. In addition, was possible (re)learn that the habitation sets constructed by the State in the periphery of Ituiutaba has caused positive social impacts, as well negatives.

Key-words: Ituiutaba (MG); Urban Space Production; Habitation; Popular Habitations; Precarious Habitations.

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa foi desenvolvida com o intuito de discutir e analisar o tema política pública habitacional, com foco nas habitações populares. Essa área de pesquisa envolve estudiosos de diferentes disciplinas como arquitetos, sociólogos, engenheiros civis, geógrafos etc. No estudo de Soares (1988), Rodrigues (2003), Fundação João Pinheiro (2005), Araújo (2006), Pequeno (2009), a implementação de políticas públicas habitacionais é considerada, em parte, fundamental para diminuir os diversos problemas habitacionais existentes nas cidades brasileiras, como a ocupação inadequada do solo urbano em áreas de risco, constituição de favelas, cortiços e outras formas de habitações precárias.

Além de diminuir o *déficit* habitacional em geral, a elaboração de políticas habitacionais pelo Estado passa a ser uma estratégia efetiva no cenário nacional para combater as crises econômicas no contexto contemporâneo. Isso se explica fundamentalmente pela geração de emprego, além da produção e consumo de mercadorias que englobam principalmente o setor de construção civil. É neste contexto que nos propusemos a estudar a questão da habitação popular, tomando como recorte empírico o espaço intra-urbano de Ituiutaba-MG.

Assim, este trabalho tem como objetivo compreender a dinâmica e os conteúdos socioespaciais e políticos da habitação popular na cidade de Ituiutaba. Além disso, visa analisar a infraestrutura e as condições socioeconômicas da população residente nos conjuntos habitacionais Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Tupã localizados na periferia da cidade de Ituiutaba.

O município de Ituiutaba localiza-se na porção oeste da Mesorregião Geográfica do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba (Figura 1), e possuía uma população total de 97. 171 habitantes no ano de 2010 (IBGE, 2010). Cabe ressaltar que mais de 95% da população de Ituiutaba reside na área urbana da sede do município.

Já em relação aos bairros analisados na pesquisa, foram selecionados três conjuntos habitacionais localizados na área periférica da cidade, sendo eles Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã. A escolha destes bairros populares se justifica pelo fato de terem sido implantados a partir de diferentes políticas públicas habitacionais. Foi a partir destes

bairros que este estudo foi elaborado considerando-se três procedimentos metodológicos. Primeiramente, realizou-se levantamento bibliográfico em livros, dissertação, teses e artigos científicos sobre as temáticas ligadas à produção do espaço urbano, habitação e moradia populares, políticas públicas habitacionais, entre outras.

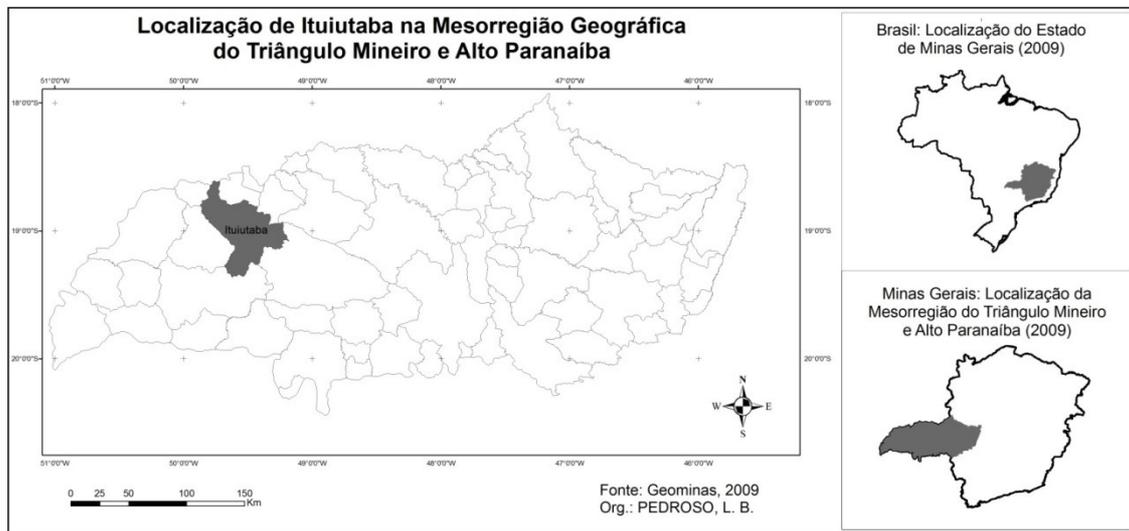


Figura 1: Ituiutaba (MG): localização deste município na Mesorregião Geográfica do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, 2009.

Fonte: GEOMINAS, 2009. **ORG.:** PEDROSO, L. B., 2009.

Em seguida efetuaram-se as coletas de dados secundários. Para a coleta das informações estatísticas deste trabalho, utilizou-se parte da metodologia proposta pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe). Particularmente, foram consideradas quatro variáveis do Eixo IV “Condições da Moradia”, sendo: favelas e áreas de risco, loteamentos irregulares e clandestinos, programas habitacionais de interesse social públicos e não governamentais e, políticas públicas habitacionais nas diferentes esferas de governo. Sendo assim, coletaram-se informações estatísticas sobre o processo de valorização do solo urbano em Ituiutaba e dados que evidenciam a produção de moradias populares nesta cidade, por meio de pesquisas realizadas em instituições públicas e particulares e consultas nas páginas da *internet* do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do *Jornal do Pontal* e do *Diário do Pontal* e da Prefeitura Municipal de Ituiutaba.

No terceiro procedimento, realizou-se trabalho de campo que, por conseguinte, foi considerado uma importante fonte de levantamento e produção de dados primários. Esta pesquisa de campo se desenvolveu no primeiro semestre de 2011, por meio de observação direta além de 95 questionários aplicados com os moradores do conjunto habitacional Jardim Europa, 145 com os residentes do Residencial Carlos Dias Leite e 64 com os moradores do

Residencial Tupã¹. Para selecionar esse número de questionários a serem aplicados nestes três bairros de diferentes programas populares, foi utilizada uma técnica de amostragem aleatória, com base na quantidade total de habitações construídas, por ano, em cada conjunto habitacional².

Assim, a investigação de campo teve como foco de pesquisa esses três conjuntos habitacionais produzidos em Ituiutaba a partir da atuação de diferentes esferas do governo nos últimos anos. O Jardim Europa foi construído pela empresa Rodrigues da Cunha Guarita (RCG Engenharia Ltda.) no ano de 2007, por meio de financiamento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) concedidos pelo governo federal.

Outro conjunto estudado foi o Residencial Carlos Dias Leite, localizado na porção Sul da cidade e construído no ano de 2010 pela Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG), ou seja, sendo resultado de investimentos no setor habitacional realizados pelo governo estadual.

O terceiro e último conjunto onde o trabalho de campo foi executado corresponde ao Residencial Tupã, localizado na porção Sul da cidade e construído em 2010 pela empresa RS Engenharia Ltda., com recursos financiados pelo governo federal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Diante da implantação dessas diferentes políticas públicas habitacionais voltadas para a produção de moradias populares, este trabalho definiu como foco de análise o espaço intra-urbano de Ituiutaba.

Assim, na pesquisa de campo foram analisadas a situação de infraestrutura urbana e as condições socioeconômicas da população residente no Jardim Europa, Residencial Carlos dias Leite e Residencial Tupã, sendo conjuntos habitacionais localizados geograficamente na periferia de Ituiutaba.

Produção do espaço urbano e o desenvolvimento de favelas nas cidades brasileiras

A expressiva expansão do tecido urbano tem sido uma preocupação central nas investigações de vários estudiosos especializados em Geografia Urbana e outras áreas do conhecimento, planejadores urbanos e políticos, incluindo as temáticas relativas às ocupações irregulares, aos loteamentos clandestinos e à especulação imobiliária.

Os processos de industrialização e urbanização ocorridos no Brasil de forma rápida e concentrada, especialmente nas metrópoles, a partir dos anos de 1950 e 1960, promoveram, ao mesmo tempo, o crescimento das atividades econômicas e populacionais nesses espaços. Esses fenômenos não se desenvolveram de maneira harmônica, pois as empresas privadas, as

instituições e os órgãos públicos das grandes cidades e metrópoles, não conseguiram absorver todo o fluxo de mão-de-obra que chegou das cidades médias e pequenas e do campo.

Em função disso e da desigualdade que marca o processo de desenvolvimento do capitalismo, principalmente nos países de economia periférica, sérios problemas socioeconômicos e ambientais ocorreram nas cidades brasileiras, tais como a constituição de ocupações irregulares, de moradias autoconstruídas pela população de baixo poder aquisitivo e a formação de favelas, cortiços, mocambos, entre outras formas de habitações precárias.

Isso se explica fundamentalmente pelo fato que a população pobre, sem renda ou de baixa renda, não tem condições econômicas para comprar parcelas do solo urbano e/ou pagar pelo preço de moradias dignas. Nesse sentido, a produção do espaço urbano na cidade capitalista é direcionada para as classes econômicas média e alta, ou seja, para a demanda que pode pagar pela localização e pelas benfeitorias existentes nos terrenos situados em áreas privilegiadas da mesma (SINGER, 1982).

Maricato (2010, p. 2), ao analisar o comércio de moradias em São Paulo e na sua região metropolitana, destacou que:

[...] grande parte da população brasileira não tem condições de comprar a moradia no mercado privado legal. Não estamos nos referindo aqui ao trabalhador do informal, sem emprego fixo e sim ao trabalhador da indústria automobilística fordista, ou ao bancário ou ao professor secundário. Essa é a explicação para que funcionários da Universidade de São Paulo, a mais importante do país, morem nas favelas que circundam a universidade. Na Região Metropolitana de São Paulo, o acesso ao financiamento habitacional bancário exige renda familiar de no mínimo 10 salários mínimos. Sabemos, no entanto, que apenas 40% da população atende a esse requisito.

Percebe-se que o preço de um imóvel e da terra urbana é muito alto na cidade de São Paulo, bem como nos demais grandes centros urbanos do país. Mesmo profissionais especializados, que possuem estabilidade de emprego, enfrentam dificuldades para comprar ou financiar suas moradias. Assim, a formação de favelas nos espaços metropolitanos, muitas vezes, não envolve somente pessoas desempregadas ou ocupadas no mercado informal e de baixa renda, uma vez que inclui-se também mão-de-obra qualificada e trabalhador que possui emprego formal e estável que não tem condições de adquirir uma residência própria, devido ao elevado preço imposto pelo mercado imobiliário.

Percebe-se que a disputa pelo solo urbano é mais intensa principalmente nas cidades de maior porte, o que por sua vez, tende a dificultar ainda mais o acesso das classes mais populares à moradia no mercado privado. Sendo assim, os trabalhadores do mercado formal, que não têm condições de pagarem ou financiarem um imóvel residencial, passam a ocupar as favelas nas cidades brasileiras.

Essa ideia é reforçada por Santos (2004, p. 75), pois explicou que “a favela não reúne todos os pobres de uma cidade, e nem todos os que nela vivem podem ser definidos segundo os mesmos critérios de pobreza”. É importante considerar então as realidades socioespaciais específicas de cada cidade, levando em conta a diversidade de renda da população que reside nestas áreas “irregulares”.

No estudo de Pequeno (2009), verificou-se que a existência de favelas não se refere apenas ao cenário urbano das metrópoles e das grandes cidades brasileiras, pois este tipo de ocupação já faz parte da paisagem de muitas cidades médias do país. Isso pode ser explicado, em parte, pelo processo de desconcentração urbano-industrial e populacional ocorrido das cidades grandes para esses espaços não metropolitanos a partir de 1970, pela conseqüente elevação das taxas de crescimento populacional das cidades médias e pelas ínfimas ações de controle da especulação imobiliária e de democratização do acesso ao solo urbano no país. Com isso, essas cidades receberam investimentos públicos no intuito de estruturá-las de forma que se tornassem atrativas para as grandes empresas dos setores industrial, agroindustrial e comercial.

De outro lado, o processo de modernização da agricultura no país também foi incentivado pelo governo federal, por meio de benefícios fiscais concedidos, principalmente às empresas privadas nacionais e internacionais associadas ao ramo agroindustrial (OLIVEIRA, 2003). Estes agentes econômicos inseriram conteúdos técnicos, científicos e informacionais no campo que, por conseguinte, serviu para diminuir consideravelmente a força de trabalho existente no espaço rural.

Essas políticas públicas nacionais estimularam a modernização do campo e influenciaram diretamente no crescimento da população das cidades médias brasileiras. Soares (2007, p.473-474) ressaltou que “esse quadro ocasionou expressivas transformações que provocaram uma intensa migração rural e o conseqüente aumento da população nas grandes e médias cidades e formação de novos núcleos”.

Dados do número de cidades de porte médio evidenciam o crescimento desta tipologia no país, visto que os centros urbanos com população entre 100 e 500 mil habitantes eram 53 em 1970, 88 em 1980 e passaram para 151 em 1996 (SANTOS; SILVEIRA, 2006). Além disso, esses núcleos urbanos concentraram 23,32% da população total do país no ano de 2000 (IBGE, 2000).

Acredita-se, portanto, que os processos de modernização da agricultura, do avanço da urbanização por meio da modernização tecnológica, da desconcentração industrial e da

expansão agroindustrial tenham influenciado diretamente nas taxas de crescimento da população urbana das cidades de porte médio do país.

Com isso, o espaço intra-urbano dos centros intermediários passa por reestruturações, sobretudo no que diz respeito à habitação, de sorte que as áreas centrais de muitas dessas cidades não conseguem mais atender a elevada demanda residencial em função desses espaços também apresentarem funções de uso comercial e administrativo (SOUZA, 2009). Nesse sentido, o alto preço do solo urbano e a renda insuficiente da população para comprar imóveis em áreas urbanizadas contribuem para a ocorrência de ocupações irregulares, formando, em alguns casos, favelas.

Além da atuação direcionada dos empreendedores imobiliários para as classes de renda média e alta em especial, o Estado também promove direta e indiretamente o processo de segregação socioespacial nessas cidades, ao privilegiar certas áreas do espaço urbano dotadas de mais infraestrutura e equipamentos urbanos e também; quando aumenta o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) nas zonas da cidade onde residem principalmente trabalhadores de baixo poder aquisitivo, mas que passam a ser valorizadas pela atuação de novos agentes econômicos, como por exemplo, de empreendedores imobiliários e a implantação de *shopping centers*.

Essa população de baixa renda é expulsa, então, para as áreas mais distantes em relação ao centro da cidade, normalmente, onde os serviços urbanos são precários ou inexistentes. Ao compartilhar desta idéia, Singer (1982, p. 27) afirmou que:

O acesso a serviços urbanos tende a privilegiar determinadas localizações em medida tanto maior quanto mais escassos forem os serviços em relação à demanda. Em muitas cidades, a rápida expansão do número de seus habitantes leva esta escassez a nível crítico, o que exacerba a valorização das poucas áreas bem servidas. O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capaz de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas.

Assim, as favelas são exemplos que evidenciam essa disputa desigual pelo uso do solo urbano entre os agentes sociais nas cidades brasileiras de diferentes portes demográficos. Ao estudar o crescimento urbano desordenado de 11 cidades médias brasileiras, associado à formação de favelas, loteamentos clandestinos e ocupações irregulares, Pequeno (2009, p. 214) explicou que:

[...] a fragilidade institucional em que muitas se encontram, bem como a inoperância de suas normas e leis urbanísticas fazem com que o problema ganhe proporções maiores. Com isso, problemas como crescimento urbano desordenado e fragmentado, ocupações de área de preservação permanente urbanas, situações de risco ambiental e enclaves de exclusão social, outrora ausentes, passam a ser questões que orientam as políticas de desenvolvimento urbano na busca por soluções.

Nesse propósito, verifica-se que nem sempre há uma fiscalização rígida por parte de órgãos públicos do cumprimento das leis urbanísticas, ambientais e sociais que estão propostas nos planos diretores existentes principalmente nos municípios acima de 20.000 habitantes. Essa situação evidencia-se por meio de localizações de favelas em áreas ambientalmente vulneráveis, como por exemplo no leito maior de córregos, fundos de vales e encostas (MARICATO, 2010).

As áreas de risco, ocupadas principalmente pela população de baixa renda no espaço intra-urbano das cidades médias e grandes, correspondem a um dos parâmetros levados em conta para caracterizar o conceito de favela. Conforme Pequeno (2009, p. 204)

Favela [...] é entendida como forma de assentamento precário, composta por famílias de baixa renda, ilegalmente ocupada, com densidade intensiva de ocupação do solo, carente de infra-estrutura, com dificuldades no acesso aos serviços urbanos e em condições insalubres de moradia, dadas suas dimensões e seu desconforto ambiental.

Para o IBGE (2007, p. 9), aglomerados subnormais ou favelas correspondem a “um mínimo de 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostos, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais”. Ressalta-se que, este órgão público considerou que favelas e aglomerados subnormais são termos similares.

Ao analisar especificamente o conceito de favela, estabelecido pelo IBGE (2007), Costa e Nascimento (2005) criticaram essa definição pelo fato de existirem em muitas cidades brasileiras aglomerados subnormais com número inferior a 51 domicílios. Esses autores destacaram ainda que outros parâmetros devem ser levados em consideração pelos gestores urbanos e estudiosos para caracterizarem favelas, como a falta de equipamentos de lazer, de serviços de saúde, de escolas, a qualidade das vias públicas, entre outros. Percebe-se de forma ampla, sobre essas definições de favela, que a realidade social, econômica e política dos moradores desses assentamentos informais estão distante do “direito à cidade”, uma vez que a segregação socioespacial se manifesta no interior deste recorte urbano.

Assim, Araújo (2006, p. 132) ressaltou que “para aqueles segmentos sem rendimentos, não contemplados pelos programas oficiais de habitação, restaram a favela, as ocupações irregulares, os loteamentos clandestinos”.

É diante dessas considerações sobre a dinâmica da produção desigual do espaço urbano que, a seguir, analisar-se-á a cidade de Ituiutaba, levando-se em conta a produção de conjuntos

habitacionais e as condições socioeconômicas da população residente nos bairros periféricos e os processos de ocupações irregulares e especulação imobiliária.

Ituiutaba (MG): análise das diferentes políticas públicas habitacionais

A produção do espaço urbano nas cidades em geral associa-se cada vez mais ao poder de acumulação do capital, à medida que diferentes agentes vinculados aos setores financeiro, imobiliário e industrial estabelecem parceria com o poder público com a finalidade de construir moradias que atendam as necessidades das diferentes classes socioeconômicas. Tendo em vista isso, este estudo trata especificamente de várias políticas habitacionais implementadas, nos últimos quatro anos, por diferentes esferas do governo na cidade de Ituiutaba.

É importante ressaltar que foram criados diversos programas de construção de moradias ao longo da história no Brasil, com o objetivo principal de diminuir a carência habitacional, especialmente das famílias de baixa renda. Como exemplos, podemos citar a Fundação da Casa Popular (FCP) criada nos anos de 1940 e o Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, ambos de responsabilidade do governo federal, que tiveram como metas produzir habitações populares (SOARES, 1988).

No entanto, o alvo dessas políticas públicas habitacionais não foi alcançado em sua totalidade, pelo fato da habitação também se transformar em uma mercadoria e, conseqüentemente, os agentes financeiros, industriais e imobiliários vinculados a este setor passaram a investir na produção de moradias para classe média e alta principalmente. Essa ideia é reforçada e complementada por Soares (1988, p. 136) quando afirmou que:

[...] em algumas Companhias Habitacionais a prática do favoritismo, do tráfico de influência com fins eleitoreiros se tornam uma rotina e o BNH, que tanto criticou as políticas habitacionais anteriores, centradas na Fundação Casa Popular e Institutos de Previdência, passou a contar em sua trajetória e com práticas clientelistas, alijando de seus programas parte da classe trabalhadora de menor renda, privilegiando as populações com renda entre três e cinco salários mínimos, diretamente ligadas ao mercado formal de trabalho.

Diante dessas políticas públicas habitacionais brasileiras no período histórico em questão, verificou-se que o objetivo de atender a demanda da classe dos trabalhadores de baixa renda não foi realmente contemplado. No Brasil, em período mais recente, para diminuir os problemas relacionados ao déficit habitacional e ao mesmo tempo dinamizar a economia do setor de construção civil e do mercado imobiliário em geral, o governo federal lançou no ano de 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este programa habitacional teve como meta a construção de 1.000.000 de unidades habitacionais entre os

anos de 2009 a 2011, visando atender em nível nacional a demanda de diferentes classes socioeconômicas, conforme demonstra a Tabela 1.

Tabela 1 – **Brasil**: número de habitações por faixa de renda familiar bruta pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), 2009 a 2011.

Número de habitações por faixa de renda familiar bruta pelo Programa Minha Casa Minha Vida	
Faixa de Renda Familiar bruta	Nº de habitações
0 a 3	400.000
3 a 6	400.000
6 a 10	200.000
Total	1.000.000

Fonte: ROLNIK ET AL, 2010. Org.: NASCIMENTO, P. A. G., 2011.

Ao comparar a faixa de renda familiar bruta atendida pelo PMCMV com os programas habitacionais Fundação da Casa Popular e o Banco Nacional de Habitação (BNH), destacados no estudo de Soares (1988), nota-se que as famílias de baixa renda associadas principalmente ao mercado informal de trabalho ainda não se tornaram prioridades da atuação do governo federal. Em consonância com essa idéia, Soares (1988, p.138) afirmou que:

Ao final de sua trajetória, questionamos, em que medida o BNH conseguiu seus “objetivos sociais”, construindo apenas um milhão de casas no período 64/60, enquanto neste mesmo período foram construídas 1,8% milhões de moradias para os mercados econômico e médio.

No PMCMV, entre o período de 2009 a 2011, os beneficiários de baixa renda contemplados correspondem a 40%, enquanto que os beneficiários selecionados de poder aquisitivo médio a alto equivalem a 60%. Especificamente em Ituiutaba, destaca-se que o PMCMV do governo federal, em parceria com empreiteiras, estimulou a produção de moradias populares especialmente a partir do seu lançamento em 2009 (Quadro 1).

Quadro 1 - **Ituiutaba (MG)**: nome dos conjuntos habitacionais, número aproximado de casas, construtoras responsáveis pelas obras, origem do capital da construtora, valor total da obra, tamanho médio das casas e renda média das famílias que adquiriram os imóveis, 2007 a 2011.

Nome dos conjuntos habitacionais	Ano de construção	Nº aproximado de casas	Construtoras	Origem do capital da construtora	Valor total da obra (em reais)	Tamanho médio das casas	Renda média das famílias que adquiriram os imóveis (em sal. mínimos)
Jardim Europa	2007	125	RCG ENGENHARIA LTDA	Uberaba	11.095.683,19	44,97m ²	0 a 6
	2008	40	RCG ENGENHARIA LTDA	Uberaba		44,97m ²	0 a 6
	2009	152	RCG ENGENHARIA LTDA	Uberaba		44,97m ²	0 a 3

Canaã I	2009	486	REALIZA CONSTRUTORA LTDA	Uberlândia	18.177.905,88	38m ²	0 a 3
Canaã II	2009	524	REALIZA CONSTRUTORA LTDA	Uberlândia	18.599.028,22	38m ²	0 a 3
Residencial Buritís	2009	328	TENCO ENGENHARIA LTDA	Uberlândia	13.500.000,00	38m ²	0 a 3
Portal dos Ipês	2010	366	REALIZA CONSTRUTORA LTDA	Uberlândia	-	63,80m ² e 90,30m ²	6 a 10
Residencial Carlos Dias Leite	2010	232	COHAB (CONSTRUTORA ALCANCE)	Teófilo Otoni	5.500.000,00	36,27m ² e 51,45m ²	1 a 3
Residencial Tupã	2010	84	RS ENGENHARIA LTDA	Goiânia	1.729.845,60	36,27m ²	0 a 3
Jardim Europa	2010	188	RCG ENGENHARIA LTDA	Uberaba	-	66,28m ²	0 a 3
Jardim Copacabana	2010	495	RCG ENGENHARIA LTDA	Uberaba	27.151.500,00	55,6m ²	0 a 3
Jardim Europa	2011	63	RCG ENGENHARIA LTDA	Uberaba	-	66,28m ²	0 a 3

Fonte: SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO, 2007-2011. DIÁRIO DO PONTAL, 2011.

PESQUISA DE CAMPO, 2011. Org.: NASCIMENTO, P. A. G., 2011.

Traço (-) indica que o pesquisador não obteve os dados.

Dos conjuntos habitacionais destinados às famílias que recebem de zero a três salários mínimos nesta cidade, construídos por este programa habitacional, destacam-se: Canaã I e II, Residencial Buritís, Residencial Tupã, Jardim Europa e Copacabana. Deve-se levar em conta também, a atuação do poder público municipal de Ituiutaba em relação ao fornecimento de infraestrutura para viabilização desses empreendimentos aprovados pela Caixa Econômica Federal (CEF). Ressalta-se que o Portal dos Ipês é o único conjunto construído pelo PMCMV, na cidade de Ituiutaba, para as famílias de poder aquisitivo médio a alto, isto é, que recebem de 6 a 10 salários mínimos (Quadro 1).

O quadro 1 também evidencia a atuação do capital regional por meio das construtoras que foram selecionadas pela CEF para produção e comercialização das moradias populares. O processo de inscrição das famílias para participar do PMCMV é definido pelos Estados e Municípios por meio de vários critérios sociais e econômicos. Dentre esses merecem destaque a exigência de comprovação de renda (formal ou informal) para enquadramento na faixa de renda familiar estabelecida pelo programa e, não ter sido beneficiário direto ou indireto com recursos da União (ROLNIK et al, 2010).

Diante disso, é importante destacar que as famílias ou pessoas que não possuem nenhuma fonte de renda, ou seja, sendo desempregadas, são excluídas desse processo de seleção. Isso pode ser explicado pelo fato do beneficiário ter o compromisso de pagar para Caixa Econômica Federal

um valor mensal correspondente a 10% da sua renda, a partir de uma prestação mínima de 50,00 reais, num período de dez anos (ROLNIK et al, 2010).

Diferentemente do PMCMV que beneficiam famílias com renda de até 10 salários mínimos, a Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais (COHAB-MG) atende cidadãos que possuem renda de até três salários mínimos, ou seja, é um programa habitacional voltado especificamente para grupos sociais de baixa renda.

O processo de inscrição das famílias pela COHAB deve completar os principais critérios: a) ser maior de 18 anos ou emancipado; b) ser residente no município por período igual ou superior a um ano, ou trabalhar nesse mesmo período; c) não possuir imóvel residencial no município ou financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação e; d) ter renda mensal comprovada de um a três salários mínimos (COHAB-MG, 2010).

Outro programa de moradia popular implantado em Ituiutaba foi pela atuação do governo federal e construtoras privadas no bairro Jardim Europa, anterior ao PMCMV, sendo 125 unidades habitacionais no ano de 2007 e, 40 unidades habitacionais em 2008 (Quadro 1). Ressalta-se que nesse período os recursos financiados pelo governo federal foram por meio do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

Tais políticas tem gerado problemas habitacionais, sobretudo, aos grupos sociais de baixa renda. Sobre essa questão, Bolaffi (1982, p. 66-67) ressaltou que:

[...] a distorção mais grave está no fato de que o candidato à casa própria paga duas vezes por ela. Paga, direta ou indiretamente, por meio dos impostos e demais contribuições – ICM, IPI, IR, FGTS -, das quais resultam os dinheiros que o governo aplica para valorizar os terrenos suburbanos, e paga novamente ao adquirir a sua habitação a preços que se elevaram em decorrência dos investimentos realizados.

Percebe-se na referência acima que a classe trabalhadora paga duas vezes para ter o direito à moradia. Além disso, o poder público utiliza os impostos pagos pelos trabalhadores e reinveste o dinheiro em equipamentos urbanos (escolas, hospitais etc.) e outras obras, valorizando, então, os terrenos mais próximos dos conjuntos habitacionais ou que servem de destino até estes.

Ituiutaba (MG): análise da infraestrutura e das condições socioeconômicas dos moradores dos conjuntos habitacionais Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã

Como já mencionado anteriormente, priorizou-se neste estudo a análise da infraestrutura urbana e as condições socioeconômicas especificamente dos moradores dos conjuntos habitacionais Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã,

localizados na cidade de Ituiutaba. O primeiro bairro popular possui uma população total de 497 habitantes e localiza-se na porção oeste, especificamente no setor 54 conforme os dados disponibilizados pelo IBGE em 2010 (Mapa 2). Já o segundo e terceiro conjunto habitacional estão situados também no setor Sudoeste da cidade de Ituiutaba, sendo que estes fazem parte de loteamentos que correspondem a um prolongamento do Bairro Novo Tempo II (setores 20 e 55). Ressalta-se que estes ainda não constam na planta urbana fornecida pela Prefeitura Municipal, pelo fato de terem sido implantados recentemente (Figura 2). Vale lembrar também que os dados populacionais dos bairros Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã, por terem sido construídos em 2010, não estão disponíveis neste último Censo Demográfico.

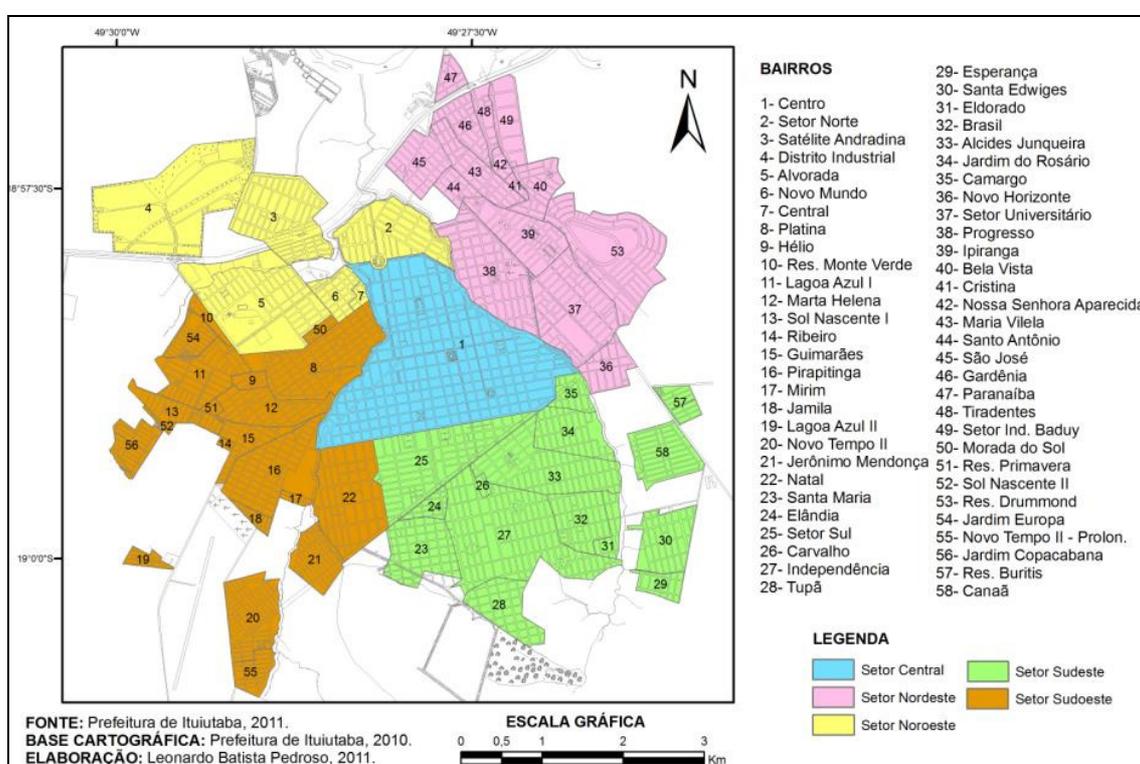


Figura 2: Ituiutaba (MG): setorização dos bairros, 2011.

Fonte: PREFEITURA DE ITUIUTABA, 2011. Org.: PEDROSO, L. B., 2011.

Nestes três bairros populares, notou-se que a situação de domicílio próprio dos moradores do Residencial Carlos Dias Leite corresponde a 96,6%, enquanto que no Jardim Europa é de 91,6% e no Residencial Tupã 61,8% (Tabela 2).

Tabela 2 – **Ituiutaba (MG)**: descrição do número de moradores do conjunto Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã que residem em imóvel próprio, alugado, cedido, ocupado e invadido, 2011.

Descrição do número de moradores do conjunto Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e R. Tupã que residem em imóvel próprio, alugado, cedido, ocupado e invadido								
Jardim Europa			R. Carlos Dias Leite			R. Tupã		
Descrição	Valor Absoluto	Valor Relativo	Descrição	Valor Absoluto	Valor Relativo	Descrição	Valor Absoluto	Valor Relativo
Próprio	87	91,6	Próprio	140	96,6	Próprio	34	61,8
Alugado	8	8,4	Invadido	3	2,1	Cedido	19	34,6
Cedido	0	0	Alugado	1	0,7	Alugado	2	3,6
Ocupado	0	0	Cedido	1	0,7	Ocupado	0	0
Invadido	0	0	Ocupado	0	0	Invadido	0	0
Total	95	100	Total	145	100	Total	55	100

Fonte: PESQUISA DE CAMPO, 2011. Org.: NASCIMENTO, P. A.G., 2011.

Esse elevado percentual de casa própria está relacionado à política de habitação popular, sendo comum nos programas habitacionais da COHAB e do PMCMV, pois os mutuários não podem vender ou alugar o imóvel.

Uma das obrigações contratuais que os moradores do Residencial Carlos Dias Leite pelo Programa Lares Habitação Popular têm que cumprir é não alugar a casa. Por isso é normal que os residentes sejam os próprios proprietários.

A Tabela 2 evidencia também a ocorrência de três moradores que estão em condições irregulares, ou seja, em imóveis invadidos no Residencial Carlos Dias Leite, principalmente pelo fato de não terem feito a inscrição no programa da COHAB-MG.

Ressalta-se ainda que o menor valor relativo de moradores que possuem imóvel próprio do Residencial Tupã comparado aos outros dois bairros pode ser explicado pelo fato de 19 residentes adquirirem, no primeiro semestre de 2011, o imóvel cedido pela Prefeitura Municipal de Ituiutaba. A atuação do poder público faz parte de um processo de desapropriação que ocorreu na Avenida José João Dib, em outra área da cidade, especificamente para a canalização do Córrego Sujo. Nesse sentido, os 19 moradores que residiam anteriormente no bairro Universitário da cidade de Ituiutaba, particularmente nas proximidades deste córrego, foram realocados para o Residencial Tupã, recebendo assim os imóveis da Prefeitura Municipal de Ituiutaba como forma de indenização (PESQUISA DE CAMPO, 2011).

Nota-se assim que o poder público de Ituiutaba expulsou essas famílias de baixa renda que antes residiam no bairro Universitário, próximo do centro, para a periferia da cidade, sendo que estas foram reassentadas por ocuparem irregularmente o solo urbano numa área de risco e também de preservação permanente. Por outro lado, o poder público local não

respeitou a legislação urbana e ambiental ao canalizar o Córrego Sujo e construir uma nova avenida.

Quando o governo municipal prioriza certas áreas urbanas para realização de investimentos em obras públicas e outros equipamentos urbanos, mas não oferece condições para que as famílias de baixa renda utilizem destes serviços básicos e permaneçam nesses locais, tende a promover e acentuar ainda mais o processo de segregação urbana, como ocorreu neste caso em Ituiutaba.

Tendo em vista isso, os moradores do Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã destacaram os principais problemas urbanos existentes nos conjuntos habitacionais que residem. Dentre os que predominam no primeiro bairro popular, merece destaque a ausência de equipamentos urbanos como praças, áreas verdes e espaços de lazer (Tabela 3).

Tabela 3 – **Ituiutaba (MG):** número de problemas identificados pelos 95 moradores do Jardim Europa, 2011.

Número de problemas identificados pelos 95 moradores do Jardim Europa					
Descrição	Nº de problemas identificados pelos moradores		Descrição	Valor	
	Absoluto	Relativo		Absoluto	Relativo
Faltam praças, áreas verdes e espaços de lazer	74	77,9	Ausência supermercado e mercearia	5	5,3
Falta posto médico	22	23,2	Falta iluminação pública	4	4,2
Falta Instituição de Ensino	17	17,9	Lixo e entulho nas ruas	3	3,2
Transporte Coletivo Urbano	14	14,7	Bairro é longe do centro	2	2,1
Falta de segurança pública	14	14,7	Não tem orelhão	2	2,1
Falta de posto policial	10	10,5	Lote vazio e matagal	2	2,1
Falta de sinalização	9	9,5	Falta nome nas ruas	2	2,1
Poeira da Cerâmica	6	6,3	Falta de boca de lobo	1	1,1
Asfalto deteriorado	5	5,3	Falta Limpeza urbana	1	1,1

Fonte: PESQUISA DE CAMPO, 2011. Org.: NASCIMENTO, P. A.G., 2011.

Percebeu-se que a atuação do governo federal foi importante na oferta de moradias para os residentes do Jardim Europa, mas a gestão e o planejamento do poder público municipal são fundamentais para solucionar a carência dos demais problemas urbanos relacionados à habitação, tais como a ausência de posto de atendimento médico, instituições de ensino, sistema de transporte público (Tabela 3).

Estes problemas urbanos existentes principalmente na periferia de Ituiutaba nos remete às considerações feitas por Maricato (1982, p. 58), em análise crítica feita nas cidades em geral, em relação ao processo de valorização do solo urbano e do acesso aos serviços básicos. Para a autora:

Enquanto porções do solo urbano parcial ou totalmente atendidas permanecem ociosas, contingentes cada vez maiores da população se instalam em áreas não servidas. E enquanto a periferia surge e se amplia, a baixa utilização dos serviços instalados condena o poder público à incapacidade permanente de resolver um problema que, paradoxalmente, o crescimento econômico e demográfico somente contribuíram para agravar.

Ao comparar a realidade local, é importante ressaltar que as condições de habitabilidade dos moradores do Residencial Carlos Dias Leite são inferiores, ou seja, mais precárias do que os problemas urbanos existentes no Jardim Europa e o Residencial Tupã.

Isso pode ser explicado pelo fato de 92,4% dos residentes desse conjunto habitacional perceber a falta de asfalto como um problema muito grave, tendo em vista que no período das chuvas há dificuldade de circulação de pessoas e veículos nas ruas e avenidas; além do aumento da poeira que provoca problemas respiratórios, agravando ainda mais a saúde da população local e; a necessidade de limpeza freqüente das casas para evitar o acúmulo da poeira (Tabela 4).

Tabela 4 – **Ituiutaba (MG):** número de problemas identificados pelos 145 moradores do Residencial Carlos Dias Leite, 2011.

Número de problemas identificados pelos 145 moradores do Residencial Carlos Dias Leite					
Descrição	Nº de problemas identificados pelos moradores				
	Valor absoluto	Valor relativo	Descrição	Valor absoluto	Valor relativo
Falta de asfalto	134	92,4	Ausência de posto policial	7	4,8
Ausência de praças, áreas verdes e espaços de lazer	86	59,3	Falta comércio e serviços (farmácia, lotérica, etc.)	5	3,4
Falta de segurança pública	55	37,9	Falta de transporte público	2	1,4
Poeira	37	25,5	Presença de animais selvagens	1	0,7
Falta posto médico	18	12,4	Falta instituição de ensino	1	0,7
O bairro é longe do centro	17	11,7	Ausência de teto solar	1	0,7
Não tem CEP nas avenidas e ruas	13	9,0	O Lixeiro não passa com freqüência	1	0,7
Falta de saneamento básico	8	5,5	Terrenos baldios	1	0,7

Fonte: PESQUISA DE CAMPO, 2011. ORG.: NASCIMENTO, P. A. G., 2011

Outros problemas percebidos pelos residentes do Residencial Carlos Dias Leite, do Residencial Tupã e também do Jardim Europa se referem à ausência de praças, áreas verdes e espaços de lazer, falta de segurança, além da falta de posto de atendimento médico e de instituições de ensino, entre outros (Tabela 3, 4 e 5).

Tabela 5 – **Ituiutaba (MG)**: número de problemas identificados pelos 55 moradores do Residencial Tupã, 2011.

Número de problemas identificados pelos 55 moradores do Residencial Tupã					
Descrição	Nº de problemas identificados pelos 55 moradores				
	Valor absoluto	Valor relativo	Descrição	Valor absoluto	Valor relativo
Ausência de praças, áreas verdes e espaços de lazer	33	60	Falta de saneamento	2	3,6
Falta de segurança pública	22	40	Falta transporte público	2	3,6
Ausência de posto médico	16	29,1	Falta boca de lobo	1	1,8
Falta asfalto	11	20	O bairro é longe do local de trabalho	1	1,8
Falta posto policial	10	18,2	Não tem agência bancária	1	1,8
O bairro é longe do centro	5	9,1	Má vizinhança	1	1,8
Faltam Comércio e serviços (farmácia, açougue, supermercado)	4	7,3	Poeira da cerâmica	1	1,8

Fonte: PESQUISA DE CAMPO, 2011. Org.: NASCIMENTO, P. A. G., 2011.

Além dessas dificuldades enfrentadas pelos habitantes dos três bairros populares, é importante ressaltar também a forma como estes conjuntos são construídos. Nos projetos destes loteamentos, geralmente não há lotes destinados ao comércio e serviços, predominado o uso residencial. Assim, verificou-se a carência de estabelecimentos de comércio e serviços nestes espaços, como supermercados, correios, postos de gasolina, farmácias, lotéricas, açougue etc. Isso encarece ainda mais o custo de vida dos trabalhadores, pois passam a ter que se deslocarem em busca de tais serviços, em muitas vezes sendo obrigados a caminharem por longas distâncias ou mesmo pagarem para utilizar o transporte público.

Embora grande parte da população destes três bairros tenha conseguido o direito à casa própria, os dados da Tabela 3, 4 e 5 evidenciam que os problemas urbanos transcendem a questão da habitação e englobam a ausência dos equipamentos urbanos e dos serviços básicos. Segundo Kowarick (1993, p. 63), os problemas habitacionais e também relacionados à carência ou

inexistência de infraestrutura no espaço urbano de várias cidades se devem principalmente ao papel desempenhado pelo Estado, uma vez que

[...] os recursos estatais se canalizam preponderantemente para os imperativos da acumulação de capital em detrimento daqueles mais diretamente acoplados a reprodução da força de trabalho, acirrando o processo de espoliação urbana.

Especificamente nas famílias de baixa renda que engloba os três bairros investigados, a mulher é responsável em parte pelos domicílios pois ajuda o marido nas despesas cotidianas (alimentação, remédios, contas de água, energia etc.), uma vez que, presta diferentes serviços e atividades domésticas que contribuem para complementar a renda da família. Ao comparar o número de moradores responsáveis pelos domicílios do Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã, verificou-se que o sexo masculino é superior ao sexo feminino, sendo que no primeiro representa 80%, no segundo 66,9% (Tabela 6).

Tabela 6 - **Ituiutaba (MG):** número de moradores responsáveis pelo domicílio dos conjuntos habitacionais Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã por sexo, 2011.

Número de moradores responsáveis pelo domicílio dos conjuntos habitacionais Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã por sexo					
Jardim Europa		R. Carlos Dias Leite		R. Tupã	
Sexo dos responsáveis pelo domicílio	Nº dos moradores	Sexo dos responsáveis pelo domicílio	Nº dos moradores	Sexo dos responsáveis pelo domicílio	Nº dos moradores
Masculino	76	Masculino	97	Feminino	32
Feminino	19	Feminino	45	Masculino	23
-	0	-	3	-	0
Total	95	Total	145	Total	55

Fonte: PESQUISA DE CAMPO, 2011. Org.: NASCIMENTO, P. A. G., 2011

Traço (-) indica que não foi informado o sexo dos responsáveis pelo domicílio.

No Residencial Tupã essa relação se inverte, sendo o sexo feminino superior ao sexo masculino. Isso pode ser explicado, em parte, pelas atividades domésticas desempenhadas por 41,8% das mulheres residentes neste último bairro popular, que por sua vez, contribui no orçamento familiar. Dentre estas merecem destacar, a existência de dez domésticas, seis do lar, três diaristas, duas cozinheiras, uma salgadeira e uma costureira (PESQUISA DE CAMPO, 2011).

Ao analisar as condições socioeconômicas dos residentes dos três conjuntos habitacionais, em 2011, verificou-se que do universo total de moradores do Jardim Europa, 44,2% possuem renda familiar entre dois a três salários mínimos. Do universo total dos moradores do Residencial Carlos Dias Leite, no mesmo ano, ressalta-se que 48,3% destes

possuem uma renda familiar de um até dois salários mínimos. Já no Residencial Tupã, a renda familiar predominante envolve os moradores que recebem até um salário mínimo (Tabela 7).

Tabela 7 – **Ituiutaba (MG):** renda familiar em salários mínimos dos moradores do conjunto Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e R.Tupã, 2011.

Renda familiar em salários mínimos dos moradores do conjunto Jardim Europa, Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã, 2011					
Jardim Europa		R. Carlos Dias Leite		R. Tupã	
Renda Familiar	Nº de moradores	Renda Familiar	Nº de moradores	Renda Familiar	Nº de moradores
mais de 2 até 3	42	mais de 1 até 2	70	até 1	26
mais de 1 até 2	17	mais de 2 até 3	33	mais de 1 até 2	17
mais de 3 até 4	17	até 1	30	-	7
-	9	mais de 3 até 4	7	mais de 2 até 3	3
mais de 4	6	-	4	mais de 3 até 4	1
até 1	4	mais de 4	1	mais de 4	1
Total	95	Total	145	Total	55

Fonte: PESQUISA DE CAMPO, 2011. Org.: NASCIMENTO, P. A. G., 2011

(-) Traço indica que os moradores dos conjuntos habitacionais não informaram a renda familiar.

Percebe-se que a renda familiar da maioria dos moradores do Residencial Carlos Dias Leite como do Residencial Tupã comprova o quadro de baixa renda exigida pelas políticas públicas habitacionais da COHAB como do PMCMV.

Ituiutaba (MG): análise de moradias precárias no bairro Novo Tempo II e reflexões sobre o processo de valorização do solo urbano nesta cidade

Segundo Rodrigues (2006, p. 6) “as moradias precárias na cidade compreendem, *grosso modo*, os seguintes tipos: favelas, conjuntos habitacionais precários, cortiços e moradores de rua”. Especificamente na cidade de Ituiutaba identificaram-se algumas moradias precárias, em 2011, no bairro Novo Tempo II, sendo que este se localiza próximo dos conjuntos habitacionais Residencial Carlos Dias Leite e Residencial Tupã.

Apesar do IBGE (2008) em sua pesquisa sobre o “Perfil dos Municípios Brasileiros” ter constatado que não existem em Ituiutaba, construções não regularizadas por órgãos públicos, loteamentos irregulares e clandestinos, favelas, cortiços e precariedade de serviços públicos, notou-se que os moradores das ruas Vander Rodrigues Borges e Vereador Marinho Dias, do bairro Novo Tempo II, ainda não têm acesso a todos os serviços urbanos, como por exemplo, a pavimentação das vias (Figuras 3 e 4).

Diante das Figuras 3 e 4, ressalta-se que o Novo Tempo II é um bairro periférico de Ituiutaba onde predominam famílias de baixa condição socioeconômica, como pode se perceber no padrão de construção das casas. Ainda na Figura 4, é possível observar que parte da telha de amianto é característico de moradias precárias como favelas e outras formas de residências autoconstruídas (JACOBI, 2006). Merece destaque nas figuras, outros materiais precários como placas de madeira, zinco etc.



Figura 3: Ituiutaba (MG): ausência de asfalto na Rua Vereador Marinho Dias, bairro Novo Tempo II.

Autor: NASCIMENTO, P. A. G., jul./2011.



Figura 4: Ituiutaba (MG): moradia deteriorada na Rua Vander Rodrigues Borges, bairro Novo Tempo II.

Autor: NASCIMENTO, P. A. G., jul./2011.

Assim, o que diferencia o bairro Novo Tempo II de outros da cidade de Ituiutaba que não possui asfalto como o Tupã, Satélite Andradina e Independência por exemplo, é a precariedade das formas de habitação. Os materiais de construção utilizado nas casas deste bairro como foi percebido nas fotos acima, se assemelha as características de favelas e habitações autoconstruídas. Ressalta-se ainda a falta de pintura nas residências.

Além disso, os moradores do Novo Tempo II enfrentam dificuldades desde a ausência de pavimentação nas ruas desse espaço até a falta de policiamento, uma vez que a falta de segurança pública no bairro popular próximo, o Residencial Carlos Dias Leite, foi considerado elevada pelos moradores deste conjunto habitacional (Tabela 5). Deve-se ressaltar que muitas vezes a própria população generaliza as questões sociais e cria preconceitos relacionando os índices de baixa renda com a violência, assalto etc.

Por outro lado, acredita-se que o processo de implantação de agroindústria do setor sucroalcooleiro e instituições de ensino em geral na cidade Ituiutaba como a Ituiutaba Bioenergia Ltda, a Faculdade de Ciências Integradas do Pontal, campus da Universidade Federal de Uberlândia, no ano de 2006, e o Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Triângulo Mineiro (IFTM) em 2008, sejam fatores econômicos e sociais que

tem valorizado o solo urbano desta cidade. Supõe-se que os profissionais como técnicos, professores e alunos que trabalham nestes órgãos públicos e os funcionários qualificados ou não da usina têm criado uma demanda por aluguel ou compra de imóveis nesta cidade.

Cabe ressaltar também que a doação de terrenos feitos por uma família tradicional de Ituiutaba para a instalação do campus da Universidade Federal de Uberlândia gerou, no primeiro momento, uma especulação imobiliária no bairro Tupã, localizado no setor da cidade. Posteriormente a este processo, houve a atuação de agentes como os empreendedores imobiliários locais, inclusive com o lançamento de novos empreendimentos imobiliários neste setor da cidade, com foco em um público de renda mais elevada. O poder público local tem fornecido infraestrutura completa para este setor da cidade, contribuindo para uma valorização dos lotes, imóveis e empreendimentos do bairro Tupã e nos demais que se localizam próximos. Mas além do setor sul da cidade, é possível notar também uma valorização dos imóveis em outras áreas. Mesmo tomando como referência imóveis com características diferentes, o Quadro 2 mostra que houve, entre o período de setembro de 2005 a janeiro de 2011, o processo de valorização de casas e lotes urbanos, nos bairros Lagoa Azul, Pirapitinga, Natal e Independência.

Quadro 2 - Ituiutaba (MG): valorização de imóveis residenciais e lotes urbanos nos bairros Independência, Lagoa Azul, Natal e Pirapitinga, setembro de 2005 a janeiro de 2011.

Setembro de 2005			
Localização	Tipo	Descrição	Valor em Reais
Lagoa Azul	casa	quatro quartos, sala, banheiro, cozinha, laje, cerâmica, área de serviço, garagem para dois carros, muros de placa e alvenaria	40.000,00
Lagoa Azul	casa	três quartos, sala, cozinha, banheiro, lavanderia, garagem, interfone e laje	24.000,00
Pirapitinga	casa	dois quartos, sala, cozinha, banheiro,	12.000,00
Lagoa Azul	lote	10x30m ²	9.000,00
Natal	lote	12x30m ²	6.000,00
Independência	lote	10x30m ²	6.000,00
Lagoa Azul	lote	10x30m ²	5.800,00
Janeiro de 2011			
Localização	Tipo	Descrição	Valor em Reais
Lagoa Azul	casa	três quartos, sala, banheiro, copa, cozinha, área de serviço, quintal, blindex, interfone, portão eletrônico, cerca elétrica, laje e cerâmica e garagem para três carros	170.000,00
Pirapitinga	casa	três quartos, sala, copa, cozinha, todas azulejadas blindex, banheiro, lavanderia, portão eletrônico e interfone, cerca elétrica, laje, piso e cerâmica	120.000,00
Lagoa Azul	casa	dois quartos, sala, banheiro, cozinha, área de serviço com despensa e garagem para quatro carros, laje e cerâmica	110.000,00
Lagoa Azul	lote	10x30m ²	35.000,00

Independência	lote	12x30m ²	35.000,00
Lagoa Azul	lote	210m ²	35.000,00
Natal	lote	15x29m ² com água, luz, meio-fio e asfalto	25.000,00

Fonte: JORNAL DO PONTAL, (2005, p. 8-9). CLASSIFICADÃO (2011, p. 8-9).
Org.: NASCIMENTO, P. A. G., 2012.

Ressalta-se que a implantação do campus da UFU pode ter tido um papel importante na valorização desses imóveis e lotes urbanos localizados nos bairros próximos a esta instituição pública, como é o caso do Independência. Neste bairro, um terreno urbano de 300m² custava 6.000 reais em setembro de 2005 e, no mês de janeiro de 2011, outro terreno com dimensão de 360m² já estava sendo anunciado por 35.000 reais.

A tendência dos terrenos urbanos é que passem por um processo de valorização, diante da mão de obra e dos recursos despendidos na construção de estabelecimentos comerciais, de serviços e residenciais. Ao compartilhar dessa ideia, Villaça (2001, p. 75) afirmou que “Sendo receptáculo de contínua acumulação de trabalho humano criador de valor, a tendência é a de que o preço da terra urbana sempre aumente. Pode eventualmente, oscilar, como em qualquer mercado, mas a tendência é de aumento”.

Os terrenos urbanos localizados no setor sul de Ituiutaba, como nos bairros Carvalho, Santa Maria e Independência, tendem a passar ainda mais por processo de valorização imobiliária, pelo fato da atuação de agentes imobiliários, comerciais e de serviços passarem a ter como foco de investimento estas áreas da cidade.

Além disso, o poder público municipal contribui para a valorização do solo urbano ao realizar melhorias, no segundo semestre de 2011, em vários bairros de Ituiutaba. Diante disso, percebe-se que nos últimos anos o crescimento demográfico de Ituiutaba tem impulsionado a expansão territorial do tecido urbano por meio do surgimento de novos bairros populares e a manutenção dos serviços urbanos nos outros bairros já existentes, priorizando aqueles voltados às classes de maior renda.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Recentemente, a produção de conjuntos habitacionais feita pelo poder público, em parceria com construtoras privadas e agências financeiras nos espaços periféricos dos centros urbanos brasileiros, tem provocado impactos sociais significativos.

Apesar da intenção de diminuir o déficit habitacional, tais iniciativas têm gerado também vários outros problemas como os deslocamentos por longas distâncias nos trajetos da

residência para o trabalho ou destas para o consumo de mercadorias na área central; a ausência de estabelecimentos comerciais e de serviços para os moradores dos bairros populares analisados é um dos exemplos disso.

Por serem conjuntos construídos recentemente, os três bairros analisados apresentam também deficiências relacionadas à infraestrutura como falta de sinalização das ruas e avenidas, espaços de lazer e áreas verdes. A atuação efetiva do poder público local de Ituiutaba se faz necessária para manutenção da qualidade de vida da população destes e dos demais bairros. Isto porque a política habitacional não deve ser encarada apenas como a construção de unidades habitacionais, uma vez que é necessário considerar o direito à cidade por todos.

As políticas habitacionais implementadas em Ituiutaba pelos governos federal e estadual foram importantes principalmente para os trabalhadores de baixa renda conquistarem o direito à casa própria, diminuindo o déficit habitacional e outras habitações precárias. Somam-se a esses fatores sociais também os econômicos como a geração de empregos e dinâmica local de comercialização de produtos do setor de construção civil.

Devem-se destacar os aspectos políticos e ideológicos que contribuíram para a produção de moradias populares ao longo da história e também no contexto atual deste país, como as práticas eleitoreiras de conquistar votos, especialmente das famílias de baixo poder aquisitivo; a aspiração de ascensão social a partir da casa própria adquirida pelos trabalhadores de baixa renda; e a diminuição de conflitos e tensões urbanas pois, com a aquisição da residência, estes se tornariam aliados da ordem (SOARES, 1988; RODRIGUES, 2003).

Apesar da política de oferta de moradias para a população de baixa renda feita pelos programas habitacionais dos governos estadual e federal nos últimos anos, ressalta-se que devem ser tomadas outras medidas para diminuir os problemas neste setor.

Contudo, a fiscalização e aplicação do poder público sobre a legislação urbana existente no âmbito do Plano Diretor e do Estatuto da Cidade, como por exemplo, a do usucapião e/ou Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo, torna-se necessária para que a função social da terra urbana se efetive realmente e diminua, por sua vez, a disputa desigual pelo solo em Ituiutaba e outras cidades brasileiras.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, L. M. de. **A produção do espaço intra-urbano e as ocupações irregulares no Conjunto Mangabeira, João Pessoa – PB.** 2006. 196f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2006.

BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, Erminia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa Omega, 1982. p. 66-67.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF. **O que é o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).** Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/Voce/fgts/index.asp>>. Acesso em: 21 jul. 2011.

COMPANHIA HABITACIONAL DE MINAS GERAIS – COHAB-MG. **Minas Gerais: critérios para inscrição dos candidatos ao financiamento habitacional,** 2010. Disponível em: <<http://www.abconline.org.br/Downloads/COHAB-MG-Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20selo%20do%20M%C3%A9rito.pdf>>. Acesso em: 20 jul. 2011.

COHAB-MG. **Governo de Minas contempla cerca de 10 mil mulheres com casa própria.** Disponível em: <<http://www.cohab.mg.gov.br/show.php?idnoticia=620>>. Acesso em: 17 set. 2011.

COSTA, V. G.; NASCIMENTO, José Antônio Sena do. O conceito de favelas e assemelhados sob o olhar do IBGE, das prefeituras do Brasil e da ONU. In: Encontro de Geógrafos da América Latina, X., 2005, São Paulo. **Anais...** São Paulo: USP/Departamento de Geografia, 2005. p. 3794-3808.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil.** 2.ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2005.

GERARDI, L. H. de O.; SILVA, Bárbara-Christine Nentwig. **Quantificação em Geografia.** São Paulo: Difel, 1981.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Contagem da População: conceitos de aglomerados subnormais ou favelas,** 2007. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/servidor_arquivos_est/>. Acesso em: 25 ago. 2010.

IBGE. **Brasil: censos demográficos, 1970, 1980, 1991 e 2000.** Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em: 25 ago. 2010.

ITUIUTABA (MG): valor dos imóveis residenciais e lotes urbanos nos bairros Lagoa Azul, Natal, Pirapitinga e Independência. **Jornal do Pontal.** Ituiutaba, p. 8-9, set. 2005.

ITUIUTABA (MG): valor dos imóveis residenciais nos bairros Lagoa Azul, Natal, Pirapitinga e Independência. **Classificação.** Ituiutaba, p. 8-9, jan. 2011.

JACOBI, P. **Cidade e meio ambiente**: percepções e práticas em São Paulo. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006..

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. 2.ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LEITE, M. E. Favelas em cidades médias: algumas considerações. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 11, n. 34, p. 162-173, jul. 2010.

MARICATO, E. **Favelas – um universo gigantesco**. Disponível em: <http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_favelas.pdf>. Acesso em: 25 ago. 2010.

MARICATO, E. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa Omega, 1982. p. 71-93.

OLIVEIRA, B. S. de. **Ituiutaba na rede urbana tijucana**: (re) configurações sócio-espaciais de 1950 a 2003. 208f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2003.

PEQUENO, L. R. B. Favelização e desigualdades socioespaciais nas cidades médias brasileiras: mudanças e tendências nas políticas habitacionais. In: SANFELIU, Carmen Bellet; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (ed). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: edicions de La Universitat de Lleida, 2009. p. 203-226.

PLANALTO. **Programa Minha Casa Minha Vida**: prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 17 set. 2011.

PLANO DIRETOR DE ITUIUTABA. **Divisão dos setores e bairros da cidade de Ituiutaba**. Ituiutaba (MG), 1970. Mimeo.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUIUTABA. **Ituiutaba (MG)**: obrigações contratuais entre a COHAB e os mutuários do Residencial Carlos Dias Leite, 2010. Disponível em: <<http://www.ituiutaba.mg.gov.br/?id=270&i=62&t=Not%C3%ADcias&act=ler&c=noticias&ca=3>>. Acesso em: 16 ago. 2011.

RODRIGUES, R. I. Moradia precária e violência na cidade de São Paulo. **IPEA**, Rio de Janeiro, n.1187, p. 1-22. mai. 2006.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2003.

ROLNIK, R. et al. **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?:** implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade!. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil:** território e sociedade no início do século XXI. 9. ed. Rio de Janeiro: Record, 2006.

SANTOS, M. **O Espaço dividido:** os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. Tradução Myrna T. Rego. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2004.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo: Alfa Omega, 1982. p. 21-36.

SOARES, B. R. Pequenas e médias cidades: um estudo sobre as relações socioespaciais nas áreas de Cerrado em Minas Gerais. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org). **Cidades Médias:** espaços em transição. 1.ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 461-494.

SOARES, B. R. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia.** 225f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

SOUZA, S. V. de. A produção das favelas e das ocupações irregulares numa cidade média: o caso de Campina Grande – PB – Brasil. *Encuentro de Geógrafos de América Latina em transformación*; 12º., Montevideu. **Anais...** Montevideu: [s.n]., 2009.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas,** México, n. 54, p. 114-139, ago. 2004.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001. p. 141-156.

¹ Os trabalhos de campo foram realizados nos seguintes períodos: nos dias 25, 28, 29 e 30 de março de 2011, no bairro Jardim Europa; nos dias 8 e 15 de abril no bairro Residencial Tupã e; nos dias 18, 19 e 20 de maio e nos dias 7, 8 e 9 de julho do corrente ano, no bairro Residencial Carlos Dias Leite, sendo todos localizados na cidade de Ituiutaba.

² O tamanho da amostra, neste trabalho, se baseou na tabela elaborada por Krejcie e Morgan (1970), disponível em Gerardi e Silva (1981). O número total de habitações construídas em 2007 no conjunto Jardim Europa era de 125 casas e, por conseguinte, a amostra foi de 95 questionários. No conjunto Residencial Tupã o número de casas construídas em 2010 era de 84 residências, no entanto, pelo fato de todas as casas não estarem ainda totalmente construídas em 2011 e ocupadas, foram consideradas um total de 64 habitações construídas que, por sua vez, definiu uma amostra de 55 questionários. Finalmente, o conjunto Residencial Carlos Dias Leite teve um total de 232 habitações construídas no ano de 2010, sendo o número da amostra estipulada em 145 questionários.

Recebido para publicação em 06/10/2012

Aceito para publicação em 12/11/2012