

PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA” (FAIXA 1) EM SÃO JOÃO DEL REI, MG: UMA ANÁLISE CRÍTICA

Daniela Abritta COTA¹

Ana Luiza Aureliano SILVA²

RESUMO

Este trabalho buscou identificar e analisar os empreendimentos produzidos pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) em São João del Rei (SJDR), MG, na modalidade viabilizada com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) – famílias com renda de até R\$ 1.600 mensais, em que está mais concentrado o *déficit* habitacional –, verificando que o PMCMV, também em SJDR, vem garantindo à essa parcela da população o direito à moradia, mas não o direito à cidade, deixando a desejar enquanto uma política habitacional ao reproduzir imensas áreas isoladas e monótonas e ocupações destituídas de qualquer preocupação com uma alternativa mais humana e sustentável de implantação urbanística e de construção arquitetônica.

Palavras chave: Política Habitacional. Programa Minha Casa, Minha Vida. São João del Rei. Direito à cidade. Limites da política.

¹ Professora do Programa de Pós-Graduação em Geografia e do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de São João Del Rei (UFSJ). Arquiteta e Urbanista, Doutora em Geografia pela UFMG.

² Aluna do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de São João Del Rei (UFSJ). Arquiteta e Urbanista pela UFSJ. Ex-bolsista PIBIC-FAPEMIG.

PROGRAMA “MI CASA, MI VIDA” (ESTRATO 1) EN SÃO JOÃO DEL REI, MG: UN ANÁLISIS CRÍTICO

RESUMEN

Este artículo intenta identificar y analizar los emprendimientos producidos por el Programa "Mi Casa, Mi Vida" (PMCMV) en São João del Rei (SJDR), MG, en la modalidad viabilizada con recursos del Fondo de Arrendamiento Residencial (FAR) - familias con renta de hasta los R\$ 1.600 mensuales, en el cual está más concentrado el *déficit* habitacional -, verificando que el PMCMV, también en SJDR, viene garantizando a esa parcela de la población el derecho a la vivienda, pero no el derecho a la ciudad, dejando a desear como una política de vivienda al reproducir inmensas áreas aisladas, monótonas y ocupaciones destituidas de cualquiera preocupación con una alternativa más humana y sostenible de implantación urbanística y de construcción arquitectónica.

Palabras clave: Política de vivienda. Programa Mi Casa, Mi Vida. São João del Rei. Derecho a la ciudad. Límites de la política.

1 INTRODUÇÃO

A trajetória da política habitacional no Brasil tem sido marcada por algumas alterações na concepção e na forma de intervenção pelo poder público no setor, embora tais ações ainda não lograram êxito no que se refere ao equacionamento do problema da moradia para os segmentos de baixa renda da população. Nesta trajetória (AZEVEDO e ANDRADE, 1982; BONDUKI, 1994; CARDOSO, 2003) destaca-se como ponto de convergência das políticas e programas colocados em prática no país, o fato de o poder público sempre priorizar a quantidade da habitação que seria produzida e não a sua qualidade, tanto do ponto de vista urbanístico quanto arquitetônico. Espaços segregados, paisagens monótonas e excludentes, tipologias inadequadas, deram origem a áreas habitacionais tanto desprovidas de urbanidade quanto de habitabilidade e aprofundaram a exclusão social e territorial e a fragmentação urbana (COTA e DIÓRIO, 2013).

Este trabalho objetivou analisar a recente produção do espaço arquitetônico e urbanístico promovida pelo Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) – Faixa 1 – em São João del Rei, MG, as características de ocupação e os efeitos resultantes dessa produção, verificando até que ponto tal programa vem contribuindo para alterar aquelas condições anteriormente mencionadas referentes aos espaços habitacionais de interesse social produzidos com a interface do poder público. Busca-se, assim, refletir sobre a política habitacional brasileira a partir de sua aplicação no âmbito local.

Inicialmente apresentaremos o PMCMV no contexto da política habitacional e de seu histórico, além de analisar as exigências da Caixa para os empreendimentos incluídos neste programa e produzidos com recursos do FAR – Fundo de Arrendamento Residencial. Posteriormente analisaremos o primeiro empreendimento produzido pelo PMCMV em São João del Rei, MG com recursos do FAR, já concluído e entregue aos beneficiários³ – Residencial Risoleta Neves I -, verificando seus aspectos urbanísticos e arquitetônicos e avaliando se a crítica apontada por outros autores (NASCIMENTO, TOSTES, 2010; CARDOSO, 2013; AGUIAR, 2013; BELLO, SABACK, COSTA, 2014.) também se aplica a este município. Além da análise técnica dos empreendimentos (por meio de consulta aos projetos, visita *in loco*, elaboração de documentação fotográfica e mapeamentos para análise da

³ Há outros dois empreendimentos também produzidos com recursos do FAR no município: o Residencial Risoleta Neves II e o Parque das Cachoeiras. O primeiro, com 200 unidades teve suas habitações entregues após a conclusão da pesquisa cujo resultado está registrado neste trabalho. O segundo, com 300 unidades, encontra-se com a obra paralisada, por falência da construtora envolvida. Por isso, neste artigo, analisaremos apenas o caso do Residencial Risoleta Neves I.

inserção urbana) realizamos entrevistas com moradores⁴ para verificação da percepção dos beneficiários sobre as condições urbanísticas e arquitetônicas das habitações produzidas.

2 A POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO E O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV)

A carência habitacional no Brasil é inerente às desigualdades sociais e a concentração de renda no país e colabora para um ambiente urbano segregado onde o acesso aos serviços e à infraestrutura urbana é limitado e as condições de vida e cidadania prejudicadas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004). Até que ponto este cenário vem sendo alterado pelo PMCMV? Ao que parece, uma série de contradições entre o que é previsto pelo Ministério das Cidades com relação à Política Nacional de Habitação aprovada em 2004 e o que vem sendo empregado no formato do PMCMV podem ser observadas como a reprodução da periferização dos empreendimentos em áreas carentes de infraestrutura somada à inadequação dos projetos dos edifícios às diferentes características dos locais e da sociedade. Preocupa-nos, entretanto, o fato de o referido programa ter se tornado a principal ação que vem sendo colocada em prática no país para redução do *déficit* habitacional, com um formato que parece privilegiar o capital imobiliário e o mercado da construção civil, em detrimento da qualidade da moradia e da busca por melhores condições de vida para os cidadãos.

Muitos autores (a exemplo de CARDOSO, 2013; AGUIAR, 2013; BELLO, SABACK, COSTA, 2014; NASCIMENTO, TOSTES, 2010; COTA, DIÓRIO, 2013; CARDOSO, ARAGÃO, ARAÚJO, 2011) corroboram com a ideia de que este programa federal fortalece um cenário que não é novidade no histórico das políticas de habitação do país. Percebem-se fatores comuns no que diz respeito às medidas propostas para o enfrentamento do *déficit* habitacional, colocados em prática desde a década de 1960⁵: a repetição monótona de exemplares edificados isentos de individualidade, a preocupação com o *déficit* quantitativo, e a vantagem do crescimento econômico atrelado à fomentação do mercado da construção civil culminam em reproduções de uma mesma tipologia de solução em que o baixo custo torna-se

⁴ Foram realizadas entrevistas com seis famílias do Conjunto Risoleta Neves I durante o mês de outubro/2014 para verificação da percepção dos beneficiários sobre as condições arquitetônicas e urbanísticas das habitações produzidas. À época, os entrevistados moravam no conjunto há cinco meses.

⁵ Década em que se institucionalizou o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que juntamente ao Banco Nacional de Habitação (BNH) implementaram a Política Nacional de Habitação a partir de então – até 1986 – com o objetivo de solucionar o problema do *déficit* de moradia e, ao mesmo tempo, recuperar o crescimento econômico do país através do setor da construção civil. (COTA, DIÓRIO, 2013).

o maior regulador dos padrões arquitetônicos e urbanísticos (mínimos) adotados na produção das moradias.

Antes da sua extinção em 1986, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), juntamente ao Banco Nacional de Habitação (BNH) implementaram uma política habitacional que, seguindo a lógica do mercado capitalista, tornou-se mais um instrumento de fomentação econômica que uma política de habitação para atendimento aos segmentos de menor renda. Nele se estabeleceu um modo de produção que atendeu especialmente a classe média (AZEVEDO e ANDRADE, 1982) – impulsionada pelos critérios de concessão de crédito – não atingindo a demanda da população que constitui até os dias atuais a maior parte do *déficit* de moradia no Brasil: o segmento com renda de 0 a 3 salários mínimos (COTA e DIÓRIO, 2013).

De 1986 a 2004 a quase inexistente política nacional de habitação acentuou a fragmentação do espaço urbano e a dificuldade de se exercer o direito pela moradia digna. A criação do Ministério das Cidades em 2003, que deu origem a nova Política Nacional de Habitação em 2004, foi considerada um importante passo na redefinição da política nacional de desenvolvimento urbano e preenche a lacuna deixada pelo extinto BNH (AGUIAR, 2013).

Aspectos como a ausência de uma política fundiária adequada, especulação imobiliária, beneficiamento da classe média pelos extintos programas habitacionais, aplicação inadequada de recursos e instabilidade nos órgãos responsáveis por esses recursos, problemas de desigualdade social e infraestrutura urbana são apontados pelo Ministério das Cidades (2004) como elementos que corroboraram para a situação crítica da questão habitacional no Brasil, culminando em um *déficit* qualitativo e quantitativo crescentes.

No mesmo documento se redige sobre o direito à cidade que incorpora diversos subsídios de infraestrutura urbana e acesso aos serviços bem como da necessidade de uma regulação urbanística que garanta este direito. Pontua-se a preocupação com a habitação de interesse social que ultrapassa o âmbito da produção de moradia e propõe também a regulação de assentamentos informais bem como a utilização de edifícios que não cumpram seu papel social na busca do aproveitamento da infraestrutura ali existente para destiná-los à moradia social. A parceria com o setor privado é ressaltada pela potencialidade de se investir paralelamente na economia do país, através da concessão de crédito imobiliário às famílias com renda superior a cinco salários mínimos (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004).

Criado em 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é atualmente – se não a única – a principal ferramenta do governo no enfrentamento do *déficit* habitacional do país. Com a crise econômica de 2008 o programa se tornou um forte instrumento para alavancar a economia do Brasil que se transforma, a partir de então, em um grande canteiro de obras rumo

à meta de produzir 3 milhões de moradias até o ano de 2014, considerando as etapas 1 e 2 do programa. (AGUIAR, 2013, p.4). Passados alguns anos de sua implementação, surgem questionamentos quanto à qualidade das moradias aprovadas pela Caixa e quanto à subordinação da “produção” das mesmas ao capital imobiliário e à construção civil, restringindo a dissolução do *déficit* apenas ao campo quantitativo e extinguindo possibilidades alternativas de apropriação urbana na busca do direito de morar – a exemplo da produção de lotes urbanizados (sem a edificação); produção de edificações para o aluguel social, dentre outras opções.

Fortalecida por uma herança modernista da padronização de um ideário modular do ser e da moradia (PALHARES, 2001) as tipologias das edificações produzidas pelo PMCMV são, em sua maioria, repetições de um mesmo padrão e em nada colaboram para a individualidade do ser ou sequer a consideram no processo de projeto (COTA e DIÓRIO, 2013). Além disso, o modo segregador como é implantada a maioria desses conjuntos, reforça a ideia de uma solução imediatista, preocupada em atingir uma meta quantitativa, sem que haja, nos municípios, ferramentas que façam valer condições mínimas de urbanização, infraestrutura e saneamento.

Os efeitos gerados pela produção do PMCMV, tanto no âmbito urbanístico quanto no arquitetônico, vêm sendo objetos de crítica por diferentes autores em várias regiões do país. O que chama a atenção na bibliografia recente sobre o assunto (a exemplo de AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015; CARDOSO, 2013; AGUIAR, 2013; MARQUES, RODRIGUES, 2013; BELLO, SABACK, COSTA, 2014; COTA, DIÓRIO, 2013; CARDOSO, ARAGÃO, ARAÚJO, 2011; NASCIMENTO, TOSTES, 2010) são os problemas recorrentes e em comum observados nessas localidades que, se analisados em conjunto, corroboram para a manutenção de um programa desarticulado que pouco colabora para o debate com respeito à habitação de interesse social e aos problemas sociais e urbanísticos envolvidos. Dentre os problemas urbanísticos a maioria dos autores refere-se à periferização desses empreendimentos como algo comum nos casos analisados: essa condição é subsidiada por questões referentes ao preço da terra em áreas urbanizadas e dotadas de infraestrutura; pelo monopólio do mercado imobiliário – cuja atuação acaba onerando o preço dos terrenos urbanos – e por uma gestão do solo urbano mal conduzida pelos municípios, que muitas vezes não preveem as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) – estoque de áreas para a produção de habitação de interesse social – direcionando áreas onde tais empreendimentos deveriam ocorrer para garantir o “direito à cidade” (FERNANDES, 2001). Segundo aqueles autores as áreas-alvo do PMCMV são

carentes de infraestrutura e serviços urbanos e são isoladas da cidade, demandando aberturas de novos loteamentos e a expansão do tecido urbano.

Além da localização periférica dos empreendimentos, a recorrente aprovação de conjuntos residenciais contíguos compostos por dezenas de blocos monolíticos e com a mesma tipologia, reproduzidos em série, tornam as paisagens produzidas monótonas, repetitivas e sem identidade. O resultado: uma paisagem igual em qualquer lugar do país, em que aspectos de topografia, clima e demais especificidades regionais são ignorados. Tal fato representa – não só visualmente – uma segregação espacial, no que se refere ao contexto urbano, mas também e principalmente social, no sentido em que se isola e aglomera um número significativo de pessoas de mesma condição econômica às margens da cidade e da sociedade. Além disso, a implantação desses empreendimentos é dada de forma descuidada, desconsiderando aspectos como a orientação solar e a topografia. Movimentações expressivas do solo agridem a paisagem, causam problemas ambientais e exigem custos elevados de contenção para abrigar as tipologias-padrão – em geral blocos de cinco pavimentos com quatro unidades habitacionais por pavimento. Cita-se ainda o descaso com a implantação que muitas vezes dificulta a acessibilidade dentro dos condomínios.

Tal dificuldade também se estende para os blocos e unidades residenciais: a tipologia padrão de planta exigida pela Caixa também limita as questões de acessibilidade que acabam por se resumir à ampliação dos cômodos e dos vãos das portas – as unidades ditas PNE (Portadores de Necessidades Especiais) apresentam tais características, sendo o banheiro a única diferença realmente significativa em relação à planta da unidade geral. Tal padronização, bem como o orçamento estabelecido, resulta em modelos engessados de *layouts*, que consideram um mobiliário mínimo pré-definido em suas especificações e que não atendem às diversas composições familiares que se enquadram na demanda do programa. Confirma essa situação o emprego de sistemas construtivos mais tradicionais e baratos, como o da alvenaria estrutural, tornando as construções ainda mais inflexíveis e impossibilitando reformas e ampliações. O emprego das novas tecnologias, de questões que visam a sustentabilidade e de materiais de melhor qualidade acabam por perder espaço nas construções considerando-se os limites do orçamento.

A qualidade arquitetônica e urbanística não foi incorporada à produção desse mercado “popular” privado, dentro ou fora do âmbito do Minha Casa Minha Vida. O que se vê são conjuntos enormes, monótonos pela repetição infinita de tipos habitacionais, com um padrão construtivo de baixa qualidade arquitetônica (FERREIRA, 2011, p.08).

Tudo isso sem contar certa “privatização” da política de habitação – que atualmente acaba por se resumir ao próprio programa – já que o PMCMV confere às construtoras um papel central no processo: são elas que incorporam os empreendimentos, diretamente vinculadas às instituições financeiras privadas, que acessam os créditos do programa. Na faixa de renda atendida com recursos do FAR (renda até R\$1.600,00) – faixa objeto de nosso estudo em SJDR – a construção também fica a cargo das construtoras, tendo, as prefeituras, papel importante – já que supostamente deveriam definir a localização e a forma dos empreendimentos, podendo ceder a terra, e intermediar os empréstimos da Caixa – assim como a própria Caixa.

3 ANÁLISE DAS EXIGÊNCIAS LEGAIS E DA CAIXA PARA OS EMPREENDIMENTOS INCLUÍDOS NA FAIXA I DO PMCMV

A faixa objeto deste estudo – Faixa I, com recursos oriundos do FAR – se enquadra no Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) do Ministério das Cidades, cujo objetivo é promover a produção ou aquisição de unidades habitacionais bem como a requalificação de imóveis destinados às famílias com renda máxima de R\$5.000,00⁶.

Em São João del Rei, a contratação dos empreendimentos analisados se deu através do PMCMV – EMPRESAS/FAR⁷, e os recursos foram empregados na aquisição de empreendimentos habitacionais para famílias com renda mensal de até R\$1.600,00. O processo de construção do empreendimento pode partir de uma construtora ou do próprio município induzindo o processo através da disponibilização de áreas públicas – o que, entretanto, não aconteceu no caso de SJDR.

Segundo o documento produzido pelo Ministério das Cidades (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014), além da renda mensal máxima de até R\$ 1.600,00, as famílias não devem possuir imóvel residencial, financiamento habitacional, ou terem sido contempladas com qualquer benefício habitacional oriundo de recursos da União. Outros critérios, em nível municipal, podem ser estabelecidos desde que sejam respeitados os requisitos acima. Têm prioridade as famílias que residem em áreas de risco ou insalubres e que tenham sido

⁶ O PMCMV – PNHU objetiva a compatibilização da prestação da casa própria com a capacidade financeira de cada família e se subdivide em quatro modalidades de acordo com o porte do município e a faixa de renda a ser contemplada, são elas: Oferta pública, entidades, FGTS e FAR (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014).

⁷ Podem ser contempladas nessa modalidade capitais estaduais, regiões metropolitanas e municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes – caso de São João del Rei. Para maiores detalhes consultar MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014.

desabrigadas; famílias chefiadas por mulheres e famílias em que façam parte pessoas com deficiência. Além disso, 3% do total de unidades a serem produzidas deverão ser reservadas para o atendimento aos idosos, os imóveis devem ser registrados preferencialmente no nome da mulher, e todos os beneficiários deverão estar incluídos no CadÚnico⁸. As famílias contempladas participam financeiramente do programa com prestações mensais – que até 2016 eram equivalentes a 5% da renda bruta familiar, ou mínima de R\$ 25,00 – por um período de dez anos. A seleção das famílias é feita pela prefeitura através do cadastro habitacional.

A proposta do empreendimento é apresentada pela empresa responsável aos agentes executores e financeiros do programa – Caixa ou Banco do Brasil, após a aprovação do projeto pelo município. Os agentes financeiros observam o cumprimento das especificações exigidas pelo FAR – de acordo com o item 7.1 do Anexo I da portaria Nº 168, de 12 de abril de 2013 – para cada tipologia do empreendimento. Todas as unidades produzidas devem ser adaptáveis a pessoas com necessidades especiais e todas as unidades PNE deverão estar equipadas com os Kits de adaptação sem custo adicional, de acordo com o especificado pelo Ministério das Cidades. Após aprovação se estabelece uma parceria entre o FAR e o município contemplado. Para implantação do empreendimento é necessária a existência de infraestrutura básica em seu entorno (como instalação de transporte, serviços e equipamentos públicos) necessários para o atendimento da nova demanda.

Os valores de aquisição da unidade habitacional variam de acordo com a tipologia do empreendimento – casa térrea ou apartamento – e com a região na qual será implantado. Esse valor contempla a aquisição do terreno – quando o mesmo não tiver sido doado pelo poder público – edificação das unidades, equipamentos de uso comum, tributos, despesas de legalização, recursos para execução do trabalho social e para execução de infraestrutura interna. A partir de 2012 o valor de aquisição da unidade habitacional no interior de Minas Gerais passou a ser de R\$ 60.000,00 tanto para apartamento quanto para casa. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2012).

É exigido ainda um projeto de trabalho social como forma de promover a organização da comunidade e a gestão comunitária dos espaços comuns, melhorando assim a qualidade de vida no conjunto. Esse projeto também será submetido à aprovação da instituição financeira e deve ter como objetivo: promover capacitações e ações geradoras de trabalho e renda; prestar

⁸ O CadÚnico - Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – é um instrumento utilizado para identificar e caracterizar famílias de baixa renda, definidas como aquelas que têm renda mensal de até meio salário mínimo por pessoa ou total de até três salários mínimos. Permite o conhecimento da realidade socioeconômica dessas famílias e serve como banco de dados ao Governo Federal o que auxilia nas implementações de políticas específicas. FONTE: <<http://www.mds.gov.br/bolsafamilia/cadastrounico>> Acesso em: 15 de janeiro de 2015.

informações e esclarecimentos às famílias sobre o programa e sobre o empreendimento; disseminar noções de educação patrimonial e ambiental, de relações de vizinhança e participação coletiva; assessorar e acompanhar a implantação da gestão condominial, quando for o caso; orientar as famílias em relação ao planejamento e gestão do orçamento familiar; promover a articulação do trabalho social com demais políticas públicas. Com recursos oriundos do FAR este trabalho é de responsabilidade do poder público local (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2014).

4 O PMCMV EM SÃO JOÃO DEL REI, MG: ANÁLISE DA PRODUÇÃO COM RECURSOS DO FAR (ATENDIMENTO A FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ R\$1.600,00)

Situada a cerca de 180 Km da capital mineira Belo Horizonte, São João del Rei possui uma população aproximada de 89.000 habitantes de acordo com estimativas do IBGE (2014). Infere-se do Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) elaborado pelo município em 2010 que o *déficit* habitacional da cidade corresponde a algo em torno de 5.000 moradias (PLHIS, 2010) das quais 3.310 seriam produzidas pelo PMCMV. Segundo o Departamento de Habitação da Secretaria Municipal de Cidadania, Desenvolvimento e Assistência Social, desse total, 940 unidades habitacionais seriam subsidiadas com recursos do FAR – e já foram contratadas. Tais unidades estão distribuídas em três empreendimentos distintos: Risoleta Neves I (440 unidades), Risoleta Neves II (200 unidades), e Residencial Parque das Cachoeiras (300 unidades) – ver Figura 1 - localização dos empreendimentos na cidade.

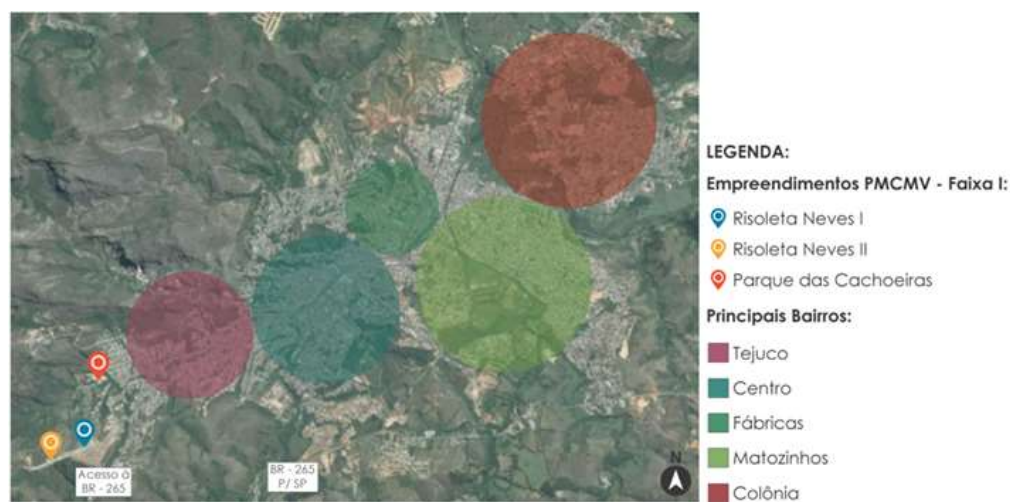


Figura 01: Localização dos empreendimentos contratados com recursos do FAR em SJDR
Fonte: Ana Luiza Aureliano Silva, 2015.

Os três empreendimentos são localizados na mesma região da cidade, próximos entre si e compartilham a periferização e o distanciamento da região central e do acesso ao comércio e aos serviços básicos. Entretanto, apenas o Residencial Risoleta Neves I se encontrava com a obra concluída e as unidades entregues aos beneficiários à época da coleta dos dados ora analisados neste artigo. Portanto, apenas ele foi analisado para os objetivos deste trabalho.

4.1 RESIDENCIAL RISOLETA NEVES I

O residencial Risoleta Neves I (Figuras 2 e 3), conta com um total de 440 unidades habitacionais distribuídas em 22 blocos de cinco pavimentos com quatro apartamentos em cada pavimento e foi entregue aos moradores no final do mês de maio de 2014. Alguns equipamentos foram incorporados ao projeto em cumprimento às especificações da Caixa: um depósito de lixo para coleta seletiva – embora no município não tenha coleta seletiva –, uma portaria com banheiro, um salão comunitário coberto e uma quadra de esportes.



Figura 02: Localização empreendimento Risoleta Neves I.

Fonte: Ana Luiza Aureliano Silva, 2015.



Figura 03: Planta do apartamento tipo do Residencial Risoleta I, reproduzida a partir do projeto original

Fonte: Ana Luiza Aureliano Silva, 2015.

A concepção arquitetônica apresentada no Conjunto Risoleta I reproduz claramente a ideia de uma arquitetura ausente de qualidade apontada por Ferreira (2011). As plantas possuem o mesmo padrão em todos os 22 blocos residenciais. Os apartamentos repetem o padrão mínimo da moradia modernista: em uma área de 36,73 m² estão distribuídos: um banheiro, dois quartos, uma sala, e uma cozinha conjugada com um tanque e um espaço para máquina de lavar roupa (supostamente uma área de serviço) – ver Figura 3. Partindo das especificações da Caixa que se baseia em um mobiliário e área total do apartamento mínimos, a qualidade da unidade habitacional (UH) torna-se, desde a elaboração, um elemento subjetivo no projeto arquitetônico, condicionada a questões generalistas que parecem não atender às diversas tipologias familiares.

A inflexibilidade do projeto em se adaptar aos diferentes perfis familiares aparece na planta com *layouts* engessados baseados em mobiliários mínimos pré-definidos pela Caixa e que não levam em conta as diferenças culturais de cada família também na impossibilidade de ampliação dos cômodos devido ao sistema estrutural utilizado: alvenaria autoportante, o que impede a remoção de paredes.

Tal sistema construtivo dificulta também a adaptação para PNE. No caso do Conjunto Risoleta I, as unidades não são passíveis de adaptação – seriam necessárias intervenções construtivas. O apartamento é inviável, por exemplo para abrigar usuários de cadeiras de rodas: é possível perceber que não há área de manobra e as aberturas são insuficientes para atender ao

cadeirante: segundo a NBR 9050 as portas devem possuir um vão livre mínimo de 80 cm, o que não foi atendido – somente uma porta possui essa medida.

Segundo o Departamento de Habitação da Secretaria Municipal de Cidadania, Desenvolvimento e Assistência Social a demanda PNE foi transferida para o empreendimento Risoleta II, porém a carência de adaptação da unidade é uma demanda mutável e pode não ser totalmente solucionada pelas unidades do segundo empreendimento. Além disso, os problemas de acessibilidade ultrapassam a unidade do apartamento: nenhum dos blocos possui elevador, o que dificulta o acesso aos andares superiores; a interligação entre os blocos é feita a partir de calçadas e degraus e a topografia local bem como a inserção do empreendimento favoreceu o aclave acentuado das ruas. Mesmo com tais limitações, no Conjunto Risoleta II todas as unidades térreas tiveram suas áreas acrescidas para o atendimento à norma de acessibilidade, estando todos os apartamentos térreos de todos os blocos destinados a PNEs. Ou seja, as unidades habitacionais foram adaptadas, mas nem todos conseguirão acessá-las.

Alguns elementos básicos e simples na concepção do empreendimento poderiam compensar deficiências existentes no projeto. A consideração da orientação solar no projeto de implantação dos blocos poderia atenuar eventuais problemas quanto ao conforto térmico das edificações. Analisando o projeto aprovado pela prefeitura, percebe-se uma disposição aleatória que não leva em conta os efeitos da orientação solar em cada prédio. O descaso quanto à implantação é observado também nas movimentações expressivas de terra sem considerar a topografia natural do terreno, resultando em acessos íngremes e em gastos elevados em contenções.

Apesar de um dos critérios para a contratação do PMCMV nos municípios ser a urbanização e a infraestrutura do terreno a ser construído o empreendimento, o distanciamento da área onde foi implantado o Risoleta I das regiões onde se concentram comércio, serviços e postos de trabalho formal, bem como a precariedade do transporte, desarticulação com a área urbanizada, a ausência de equipamentos públicos, água tratada e tratamento de esgoto, aponta dúvidas para o que o Programa e a Caixa consideram como área urbanizada e como infraestrutura: neste conjunto residencial reproduz-se tais problemas e novas soluções não são apresentadas a exemplo do esgoto que continua a ser despejado nos córregos e da implantação desses grandes empreendimentos sem que haja um estudo detalhado acerca do solo e de elementos naturais que possam ser atingidos.

Tais características presentes no empreendimento corroboram com a ideia de periferização do mesmo e de extensão do tecido urbano – considerada por Cota e Diório (2013) como incentivo ao processo de dispersão urbana –, bem como apresenta indícios de reforço ao

processo de segregação socioespacial e residencial, na medida em que concentra, em uma mesma área, pessoas de condições socioeconômicas equivalentes acentuando a falta de diversidade social (CARDOSO, 2011) e criando um distanciamento de outros espaços (MARQUES, RODRIGUES, 2013) – já que falta interligação com outras áreas da cidade.

A não previsão das ZEIS no município agrava esse cenário no sentido em que não há nenhum estudo mais aprofundado sobre áreas urbanizadas que poderiam ser destinadas a ocupações desse tipo. Tal fato dá margem para as construtoras agirem conforme as suas expectativas de lucro e, a partir da omissão do poder público, estabelecer a área a ser construída com base nos preços baixos e sem levar em conta a existência e as condições de infraestrutura. Em SJDR, antigas áreas rurais vêm sendo incorporadas à mancha urbana, nas “bordas” da cidade, acirrando problemas socioambientais, conforme nos referimos acima. A falta de planejamento urbano somada a uma produção em série de milhões de moradias rumo a uma meta meramente quantitativa e com grande influência das construtoras, reforça o modelo de desenvolvimento urbano neoliberal, voltado para facilitar as ações do mercado e abrir frentes de expansão do capital, “cada vez mais financeirizado” (COTA, 2013).

O poder que vem sendo conferido às construtoras no programa interfere diretamente no traçado urbano e no contexto social das cidades, ao buscar terrenos grandes e baratos – que geralmente ficam às margens da cidade – algo que não se difere em SJDR – Ver Figura 4. Embora haja um limite de edifícios a serem construídos por empreendimento – 500 unidades – a aprovação de empreendimentos contíguos ou mesmo a aprovação fracionada de condomínios por parte das prefeituras intensificam a monotonia da paisagem e a falta de identidade dos empreendimentos. Esse problema se estende também para outras esferas: no caso do Risoleta I nota-se que, não só as unidades adaptadas, como relatado anteriormente, mas também equipamentos comunitários demandados somente por esse empreendimento foram remanejados para o empreendimento Risoleta II – caso da área de recreação infantil – com aprovação da prefeitura do município.

A análise dos aspectos urbanísticos e arquitetônicos relativos aos empreendimentos estudados envolveu, além da pesquisa de campo e da análise dos projetos (leitura técnica), entrevista com alguns beneficiários do programa.

O Conjunto Risoleta Neves I foi entregue em maio/2014 aos beneficiários do programa e as entrevistas foram realizadas no mês de outubro/2014. Assim, foram identificados, com a ajuda da Secretaria de Assistência Social da Prefeitura de São João del Rei, 6 famílias beneficiadas que residiam no conjunto desde a entrega das chaves e que moravam há, no máximo, 5 (cinco) meses nos respectivos apartamentos.



Figura 04: Empreendimentos Risoleta I e Risoleta II
Fonte: Ana Luiza Aureliano Silva, 2014

A satisfação com a nova moradia, percebida em todas as entrevistas, vem do fato de estarem adquirindo um imóvel próprio, a um preço acessível – em geral, a prestação que pagam no PMCMV é bem menor que o valor do aluguel que pagavam antes. Independentemente do contexto anterior à mudança para o Residencial, é esse fato – possuir imóvel próprio a baixo custo – e a segurança que ele traz que ajuda os moradores a se adaptarem ao contexto do local e à nova moradia, mesmo enfrentando inúmeras dificuldades nesse processo – como apontaremos adiante – e apesar de a propriedade somente ser conferida após a quitação das parcelas – daqui há dez anos.

A principal reclamação dos entrevistados é quanto à localização do empreendimento. Considerado muito longe dos principais pontos de serviços e comércios básicos, o problema da distância se intensifica com questões que dificultam a mobilidade do morador: somente uma linha de ônibus passa ali, com horários limitados e no período de 05:30 às 23:00hs; o aclave acentuado no trajeto do bairro Tejuco até o residencial dificulta que as pessoas andem a pé ou de bicicleta; não existe bicicletário no condomínio e o tamanho do apartamento não é suficiente para se guardar a bicicleta, o que dificulta o uso deste equipamento pelos moradores e os levam, em alguns casos, a abandonar esse hábito. Além disso, os gastos com transporte oneram o orçamento das famílias e dificultam o investimento em outras necessidades. Muitas vezes os gastos oriundos das novas despesas – a exemplo de escolar para os filhos – se equiparam com os dispensados ao aluguel anteriormente.

Geralmente os moradores utilizam os comércios e serviços do Tejuco, os próximos às áreas centrais, ou ainda cumprem essas tarefas na saída do trabalho. Alguns moradores têm uma pequena vendinha no próprio apartamento com artigos diversos: pães caseiros, artigos de

mercearia, etc. Entretanto, a opção por comprar no próprio condomínio é apenas em casos extremos, pois os preços são bastante elevados. Para eles o tipo de comércio mais necessário nas proximidades do Residencial seria uma farmácia e uma mercearia e sentem a necessidade de um posto de saúde, já que os postos de bairros próximos recusam o atendimento em função do endereço não compatível àquele bairro. Os moradores também vêm enfrentando um grave problema quanto à “inexistência” do endereço e CEP do condomínio, que ainda não haviam sido aprovados em âmbito municipal e, portanto, não reconhecidos pelos Correios. Sem endereço os moradores além de não receberem correspondência, não podem solicitar ligação telefônica nem mesmo se cadastrar no posto de saúde mais próximo dali. Muitas famílias optam por buscar atendimento nos postos próximos à antiga moradia utilizando o antigo endereço.

Outro problema é apontado unanimemente: a falta de segurança. O primeiro fator que os moradores citam como exemplo é o vandalismo recorrente no condomínio. Para alguns seria necessário que os blocos fossem murados, individualizados; é também indispensável a presença de um porteiro e vigias diurnos além dos noturnos (que já trabalham) e uma iluminação melhor. A iluminação foi citada como insuficiente e os postes baixos e “bonitinhos” como alvo fácil para os vândalos assim como os extintores e lâmpadas de emergência.

O problema com as drogas também os preocupam bastante: segundo eles o local “já tem bocas de fumo”. Para os moradores o que agrava a insegurança é a “mistura de gente” que aconteceu ali. Para eles a assistência social e a Caixa não tiveram muito critério para avaliar e distribuir as famílias. Os diferentes contextos sociais presentes ali incomodam os entrevistados, como se alguns vizinhos representassem um perigo iminente. Nota-se que as pessoas se fecham nos seus apartamentos não reconhecendo uns aos outros como uma parte da nova realidade, como uma comunidade. Todos relataram o mesmo quanto à convivência com a vizinhança: “a relação no bloco é boa, mas com os outros moradores de outros blocos é difícil”. Os conflitos com os vizinhos se estendem às áreas comuns: os moradores reclamam que o horário e local para depósito do lixo não é respeitado e os acordos de não se estender roupas nessas áreas também são descumpridos.

Preocupa-os também a falta de equipamentos de lazer, especialmente para as crianças. O único espaço construído para esse fim é uma quadra de futebol que é muito utilizada pelos jovens e, onde não há espaço para os pequenos brincarem. Há muitas crianças no condomínio e nenhum lugar específico para brincarem: os pais temem pela segurança delas e não gostam que elas brinquem nas áreas comuns dos prédios. Então, quando não estão nessas áreas brincam no próprio apartamento. Algumas demandas sociais voltadas aos jovens e às crianças também

são cogitadas como forma de ocupação para os mesmos e para que não tendam a ir para o caminho das drogas e da violência.

A organização do condomínio parece fluir tumultuada, embora considerem uma boa forma de organização, relatam que existe muita dificuldade para o comparecimento às reuniões e pagamento das taxas. Consideram importante a participação de todos para que cada um saiba dos seus direitos e também dos deveres, mas acham que há muito o que melhorar. Sentem-se temerosos quanto ao fim do acompanhamento por parte da Assistência Social da Prefeitura (trabalho social de pós-ocupação que finaliza em outubro): para eles uma figura de fora do residencial passa mais credibilidade aos moradores, as pessoas escutam melhor e respeitam mais quando as orientações vêm de fora como se fossem obrigações das quais não podem fugir. A assistência pós-ocupação limitou-se à criação do condomínio, palestras e algumas atividades como aulas de dança e jiu-jitsu, que permanecem apenas por iniciativa da academia que ministra as aulas. Os moradores sentem-se abandonados, pois não há fiscalização nem acompanhamento por parte da prefeitura e nem da Caixa depois de seis meses da entrega das chaves.

Os entrevistados pouco sabem sobre a infraestrutura do local. Reconhecem somente que a coleta de lixo é feita corretamente de acordo com os horários. Quanto ao esgoto ninguém tem conhecimento da destinação do mesmo, somente da existência da rede. A água encanada eles afirmam que vem de um poço artesiano administrado pelo Departamento Autônomo Municipal de Água e Esgoto (Damae), e que não sabem sobre a qualidade da mesma. Até o momento eles não pagaram pelo abastecimento também.

Quanto aos blocos de edifícios e a pouca distância existente entre eles isso pouco incomodou os moradores entrevistados e as larguras internas dos prédios – dos corredores, escadas e portas – foram consideradas acessíveis por todos eles. A dificuldade no acesso interno do edifício se dá principalmente pelas escadas que são necessárias para chegar aos últimos andares. As famílias com filhos pequenos reclamam dessa dificuldade cogitando a possibilidade de morarem nos primeiros andares. Uma moradora citou a inexistência de escadas de emergência ressaltando a ausência de medidas de segurança nos edifícios. Não existe tratamento acústico nos apartamentos e segundo os moradores se ouve todo tipo de barulho. Tal fato é mais comum em apartamentos que possuem vizinhos no pavimento superior. Vale ressaltar que a ausência de áreas para as crianças brincarem, como dito anteriormente, leva as mesmas a brincarem dentro dos apartamentos resultando em mais ruídos. Já as diferentes respostas quanto ao conforto térmico têm relação com a implantação dos edifícios e a orientação correspondente aos mesmos. Deve se levar em conta as condições de cada apartamento nessa avaliação, pois os moradores do primeiro andar, por exemplo, não abrem as janelas por medo

da violência e por se sentirem incomodados “com as pessoas que ficam encostadas na parede”, por isso consideram o apartamento muito quente.

Problemas com os materiais e a execução da obra foram apontados e o reparo desses danos resolvidos pela construtora: vazamento, infiltração – no quinto andar tiveram problemas de infiltração na laje devido a uma canaleta do telhado que estava fora de lugar. Problemas com o caimento do piso do banheiro e cozinha também são relatados como um incômodo presente no cotidiano. Quanto às trincas e rachaduras os moradores que observaram essa questão as consideram comuns em qualquer construção. Problemas com as janelas foram os mais comuns: muitos as consideram difíceis de limpar, não só pela altura, mas principalmente pelo tipo de abertura; também foi citada a má qualidade dos vidros e principalmente a intenção de se colocar grades nas janelas.

Além das grades nas janelas alguns moradores desejam azulejar a cozinha e banheiro, colocar box nos banheiros, trocar as pias das cozinhas por gabinete. A maioria gostaria de aumentar a cozinha, mas todos sabem dessa impossibilidade e também que não se pode derrubar paredes, bater prego, ou alterar a fachada. Os moradores que tiveram condições de realizar melhorias no imóvel pintaram as paredes, fizeram texturas, azulejaram a cozinha e banheiro, colocaram box no banheiro, e a maioria trocou a pia. Muitos fizeram o trabalho eles próprios com a ajuda de alguém.

É unanime a opinião dos moradores sobre a cozinha e lavanderia serem conjugadas e possuírem área reduzida: para eles é muito difícil e apertado realizar as atividades ali e todos tiveram de comprar máquina de lavar roupa para auxiliar nas tarefas domésticas. Também apontam que só podem lavar pouca de roupa de cada vez, pois há pouco espaço para secagem.

A inflexibilidade do apartamento, que possui somente uma tipologia de planta para qualquer que seja a composição familiar gera opiniões diversas: as dificuldades quanto ao tamanho do apartamento vão aumentando conforme se aumenta o número de moradores. O mesmo serve bem a família de duas e três pessoas, a partir de quatro a dimensão reduzida dos cômodos, especialmente dos quartos, já começa a incomodar. Tal fato gera nos moradores o desejo ou a necessidade de se mudar, algum dia, quando os filhos crescerem, pois não gostariam que eles dividissem o mesmo quarto. Assim como tiveram de comprar uma máquina de lavar os moradores tiveram de adaptar os móveis aos tamanhos dos cômodos. A maioria alega que comprou novos móveis por opção, porque não tinha muita coisa, ou porque já estava com vontade de trocar, pois os móveis estavam velhos. O que se pode notar é que com a facilidade

do cartão “Minha Casa Melhor”⁹ cria-se um mascaramento do problema que se tem na compatibilização dos móveis com o apartamento. Os moradores se sentem em “lua de mel” com a nova morada, e querem utilizar o cartão para mobiliar o novo lar. Todos os entrevistados o utilizaram. O crédito concedido à essas centenas de famílias, multiplicadas em todo o Brasil aumenta o poder de compra e fomenta o mercado e a indústria do país, dando a ilusão de melhoria da qualidade de vida pelo consumo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento deste trabalho, ao considerar o caso específico de São João del Rei, MG, nos permite concordar com Rolnik (2010) quando afirma que o PMCMV se constitui essencialmente em uma “política industrial de produção de casas”. A prática do programa – para a faixa I de renda – permitiu observar que, também neste município, vem sendo reproduzidas paisagens fragmentadas, monótonas, e destituídas de identidade compondo um aglomerado de unidades habitacionais carentes de qualidade arquitetônica e urbanística. Ou seja, o programa vem garantindo, quantitativamente, o direito à moradia, mas deixa a desejar tanto no que se refere à qualidade da habitação quanto no que se refere à garantia ao direito à cidade.

Percebe-se que, embora a Política Nacional de Habitação aponte a importância dos elementos de regulação urbana, a interação entre os poderes municipal, estadual e federal no combate ao *déficit*; o aproveitamento de edificações que não cumpram seu papel social, e outros meios e ferramentas importantes para a geração de moradias de qualidade; o que tem sido implantado através do PMCMV se baseia em uma produção de habitações em larga escala alicerçada na possibilidade de fomentar a economia e o mercado da construção civil no país. Nota-se em São João del Rei que o PMCMV ocorre de forma desarticulada, sem diálogo ou qualquer interação que não a burocrática entre os setores envolvidos. Aparentemente a implantação do programa na cidade explicita certa omissão do poder público quanto aos critérios urbanísticos e questões de urbanidade que deveriam ser observados pelo poder público, delegando às construtoras o poder de intervenção no modo de vida de centenas de famílias.

⁹ O cartão “Minha Casa Melhor” é oferecido pela CAIXA aos beneficiários, com um crédito de R\$ 5 mil, para compra de móveis e eletrodomésticos pagando pelos produtos o preço a vista e com desconto de no mínimo 5%. O valor gasto é pago à CAIXA em até 48 vezes. FONTE: < <https://minhacasamelhor.com.br/> > Acesso em: 8 de fevereiro de 2015.

Os três empreendimentos propostos na cidade – embora apenas um foi analisado para os objetivos deste trabalho – foram implantados em regiões carentes de infraestrutura e serviços básicos, expandindo o tecido urbano para antigas áreas rurais e ocupando áreas que deveriam ser preservadas, situação agravada pela não previsão de ZEIS na cidade e pela ausência de elementos reguladores do solo urbano. Soma-se a isso uma implantação descuidada dos conjuntos que tornam os blocos inacessíveis e não preveem condições mínimas de conforto térmico a partir da orientação solar e de estudos sobre as condições climáticas do local.

Os aspectos arquitetônicos e urbanísticos levantados a respeito do Residencial Risoleta Neves I revelam falhas em todos os setores envolvidos na gestão do programa. Enquanto as especificações apresentadas pelo FAR trazem aspectos superficiais a respeito do morar, desconsiderando os diferentes perfis familiares, a contrapartida das construtoras é seguir o mínimo necessário dentro do orçamento limitado produzindo exemplares carentes de acessibilidade, conforto térmico, ergométrico e acústico e flexibilidade. Por sua vez o poder público aprova os projetos que, mesmo se enquadrando nas especificações mínimas exigidas, carecem de unidades efetivamente acessíveis e equipamentos coletivos de esporte e lazer, conforme analisamos no Residencial Risoleta I, levando-nos a uma conclusão de que há um grande descuido na proposta de oferecer uma moradia de qualidade às pessoas de baixa renda e certa conivência do poder público local quanto ao não atendimento a certos critérios. Parece que, o que importa é colocar as pessoas em sua habitação própria, não importando a qualidade da mesma e do espaço público que a envolve.

Para os moradores, o fato de a habitação ser própria, bem acabada e ainda possibilitar a compra de móveis novos, minimiza os efeitos negativos da unidade habitacional e da má inserção urbana dos empreendimentos, bem como dos percalços que isso promove no cotidiano familiar. Com efeito, seduzidos pelo *status* da moradia disseminado pela poderosa retórica mercadológica da “casa própria” e da *ilusão* da ascensão social, produzida pelo consumo de bens materiais, os indivíduos pertencentes aos estratos populares, por não possuírem o capital cultural¹⁰ necessário para compreender sua própria condição social de consumidores, a naturalizam, sem, obviamente, questionar, o modelo de consumo que lhes é imposto.

O grande desafio da questão habitacional envolvendo o PMCMV não só no município de São João del Rei, mas em todo país é atrelar o incentivo econômico do governo à técnica e à percepção das demandas reais dessas famílias na busca pela elaboração de exemplares de

¹⁰ O termo capital cultural, amplamente difundido na praxiologia de Pierre Bourdieu, refere-se ao conjunto de saberes e disposições herdados, em sua maioria, do *habitus* desenvolvido no interior das classes sociais, que são incorporados inconscientemente ao longo da vida social (BOURDIEU, 1979, p.3).

qualidade que atendam as inúmeras tipologias familiares contempladas por programas como esse. Para isso, é preciso que haja uma maior articulação entre os envolvidos e que exista a possibilidade do diálogo e da reflexão acerca desses e de outros problemas urbanos. Alternativas diferenciadas e eficazes devem ser aplicadas no cotidiano das cidades deixando de ser apenas objeto teórico presente nas legislações e passando a funcionar como soluções efetivas na dinamização do espaço urbano.

Ressalta-se ainda a impossibilidade de se cumprir, efetivamente, o direito à cidade, pois o problema de acesso a terra urbanizada permanece. Problema que se agrava com o *boom* imobiliário ocasionado pelo próprio Programa federal, com a disponibilização de recursos de financiamento e de subsídio que aumentam substancialmente a demanda por terra, e que tem como contrapartida a inoperância dos instrumentos de política fundiária estabelecidos pelo Estatuto das Cidades (a exemplo da ZEIS que não é aplicada em SJDR) e a ausência de programas de investimentos em infraestrutura urbana, particularmente de transportes e saneamento. Talvez seja o momento de revisar a política pública de habitação, pensando em outras formas de acesso à moradia que não somente a casa própria (atrelada à ideia de propriedade privada).

6 REFERÊNCIAS

AGUIAR, Marcos. H. **Habitação de interesse social:** Possíveis tendências e impactos do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade do Rio de Janeiro. In: 14º Encuentro de Geógrafos de America Latina (EGAL), 2013, Lima, Peru. **Anais do 14º EGAL, 2013.** Lima, Biblioteca Nacional de Peru, pp. 01-20.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS NBR 9050. **Acessibilidade de pessoas portadoras de deficiência à edificação, espaço mobiliário e equipamentos urbanos.** Associação Brasileira de Normas Técnicas. Rio de Janeiro, ABNT, 2004.

AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (orgs). **Minha casa... e a cidade?** avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados. 1. ed. - Rio de Janeiro, Letra Capital, 2015.

AZEVEDO, S. e ANDRADE, L.A.G.de. **Habitação e Poder:** da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1982.

BELLO, A. A. C. ; SABACK, V. F. ; COSTA, D. B. (2014). “Análise da viabilidade econômica de certificação ambiental de empreendimentos habitacionais de interesse social na região metropolitana de Salvador-BA”. In: CÂMARA, F.; RIBEIRO, J. de A. M. (Org.). **Prêmio Odebrecht - Livro Comemorativo 2013: Compilação dos Melhores Projeto**. São Paulo, Coleção Prêmio Odebrecht para Desenvolvimento Sustentável, v. 6.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil**. Análise Social, 1994. Disponível em: <http://www.ufpel.edu.br/faurb/prograu/documentos/artigo1-habitacao-social.pdf>. Acesso em outubro 2013.

BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Cadernos MCidades 4 - Política Nacional de Habitação**. Brasília, Ministério Das Cidades, 2004.

BRASIL, MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Plano Nacional de Habitação**. Versão para debates. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação, 2010.

BOURDIEU, Pierre. Les trois états du capital culturel. **Actes de la recherche en sciences sociales**, Paris, n. 30, nov. 1979, p. 3-6.

CARDOSO, A. L. (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A. L. Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas. In: **Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal**, IPPUR/UFRJ – FASE. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ-FASE, 2003. Disponível em: http://web.observatoriodasmetropoles.net/index.php?view=article&catid=36%3Acoleta-textos&id=155%3Apolitica-habitacional-no-brasil-balanco-e-perspectivas&option=com_content&Itemid=82. Acesso: nov. 2012.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T.A.; ARAÚJO, Flávia de Sousa (2011). Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a Construção do Espaço Metropolitano. Rio de Janeiro, RJ – Brasil. In: XIV Encontro Nacional da ANPUR, 2011, Rio de Janeiro. **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR**, 2011. Rio de Janeiro, ANPUR, pp.01-20.

COTA, D. A. **A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte**. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2013.

COTA, D. A.; DIÓRIO, A. C. D. A produção (formal) do espaço urbano e arquitetônico de interesse social: reflexões a partir de quatro empreendimentos em São João del Rei, MG – Brasil. In: In: 14º Encuentro de Geógrafos de America Latina (EGAL), 2013, Lima, Peru. **Anais do 14º EGAL, 2013**. Lima, Biblioteca Nacional de Peru, pp. 01-19.

FERNANDES, E. (Org.). **Direito urbanístico e política urbana no Brasil**. Belo Horizonte, Del Rey, 2001.

FERREIRA, J. S. W. (2011) Perspectivas e desafios para o jovem arquiteto no Brasil. Qual o papel da profissão?. **Arquitextos**, 12.133. São Paulo, Vitruvius. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3950>>. Acesso em agosto de 2014.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2014). **Indicadores sociais municipais**. Brasília, IBGE.

MARQUES, E.; RODRIGUES, L. (2013). O Programa Minha Casa Minha Vida na metrópole paulistana: atendimento habitacional e padrões de segregação. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**. RJ, V.15, N.2 / Novembro 2013. pp.159-177.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Portaria nº 521, de 22 de outubro de 2012**. Dá nova redação à Portaria nº 465, de 3 de outubro de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Brasília, 2012.

_____. **Curso IV: Projetos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV**. Programa nacional de capacitação das cidades – Programa de formação em gestão de projetos urbanos. Brasília: Ministério das Cidades, 2014. Arquivo digital do curso.

NASCIMENTO, Denise Morado. TOSTES, Simone Parrela. Espaço público e políticas habitacionais lusófonas. **Anais do I Congresso Internacional da Habitação no Espaço Lusófono**. 22 a 24 de Setembro de 2010. Lisboa, Portugal. pp.01-23.

PALHARES, Sérgio. (2001). **Variantes de modificação em habitação popular**: Do espaço planejado ao espaço vivido/“Estudo de Caso” Conjunto Habitacional Esperança. Dissertação de mestrado. BH: UFMG/Escola de Arquitetura.

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

SÃO JOÃO DEL REI, Prefeitura Municipal de (2010). **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**. 2010. SJDR, Prefeitura Municipal. Arquivo digital.