

Arquitetura e Urbanismo: Forma, Espaço e Design

Jeanine Mafra Migliorini
(Organizadora)



Atena
Editora

Ano 2019

Jeanine Mafra Migliorini
(Organizadora)

Arquitetura e Urbanismo: Forma, Espaço e Design

Atena Editora
2019

2019 by Atena Editora
Copyright © Atena Editora
Copyright do Texto © 2019 Os Autores
Copyright da Edição © 2019 Atena Editora
Editora Executiva: Prof^a Dr^a Antonella Carvalho de Oliveira
Diagramação: Lorena Prestes
Edição de Arte: Lorena Prestes
Revisão: Os Autores

O conteúdo dos artigos e seus dados em sua forma, correção e confiabilidade são de responsabilidade exclusiva dos autores. Permitido o download da obra e o compartilhamento desde que sejam atribuídos créditos aos autores, mas sem a possibilidade de alterá-la de nenhuma forma ou utilizá-la para fins comerciais.

Conselho Editorial

Ciências Humanas e Sociais Aplicadas

Prof. Dr. Álvaro Augusto de Borba Barreto – Universidade Federal de Pelotas
Prof. Dr. Antonio Carlos Frasson – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Antonio Isidro-Filho – Universidade de Brasília
Prof. Dr. Constantino Ribeiro de Oliveira Junior – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof^a Dr^a Cristina Gaio – Universidade de Lisboa
Prof. Dr. Deyvison de Lima Oliveira – Universidade Federal de Rondônia
Prof. Dr. Gilmei Fleck – Universidade Estadual do Oeste do Paraná
Prof^a Dr^a Ivone Goulart Lopes – Istituto Internazionele delle Figlie de Maria Ausiliatrice
Prof. Dr. Julio Candido de Meirelles Junior – Universidade Federal Fluminense
Prof^a Dr^a Lina Maria Gonçalves – Universidade Federal do Tocantins
Prof^a Dr^a Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof^a Dr^a Paola Andressa Scortegagna – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof. Dr. Urandi João Rodrigues Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará
Prof^a Dr^a Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande
Prof. Dr. Willian Douglas Guilherme – Universidade Federal do Tocantins

Ciências Agrárias e Multidisciplinar

Prof. Dr. Alan Mario Zuffo – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Alexandre Igor Azevedo Pereira – Instituto Federal Goiano
Prof^a Dr^a Daiane Garabeli Trojan – Universidade Norte do Paraná
Prof. Dr. Darllan Collins da Cunha e Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof. Dr. Fábio Steiner – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul
Prof^a Dr^a Girlene Santos de Souza – Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
Prof. Dr. Jorge González Aguilera – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Prof. Dr. Ronilson Freitas de Souza – Universidade do Estado do Pará
Prof. Dr. Valdemar Antonio Paffaro Junior – Universidade Federal de Alfenas

Ciências Biológicas e da Saúde

Prof. Dr. Benedito Rodrigues da Silva Neto – Universidade Federal de Goiás
Prof.^a Dr.^a Elane Schwinden Prudêncio – Universidade Federal de Santa Catarina
Prof. Dr. Gianfábio Pimentel Franco – Universidade Federal de Santa Maria
Prof. Dr. José Max Barbosa de Oliveira Junior – Universidade Federal do Oeste do Pará

Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Profª Drª Raissa Rachel Salustriano da Silva Matos – Universidade Federal do Maranhão
Profª Drª Vanessa Lima Gonçalves – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Profª Drª Vanessa Bordin Viera – Universidade Federal de Campina Grande

Ciências Exatas e da Terra e Engenharias

Prof. Dr. Adélio Alcino Sampaio Castro Machado – Universidade do Porto
Prof. Dr. Eloi Rufato Junior – Universidade Tecnológica Federal do Paraná
Prof. Dr. Fabrício Menezes Ramos – Instituto Federal do Pará
Profª Drª Natiéli Piovesan – Instituto Federal do Rio Grande do Norte
Prof. Dr. Takeshy Tachizawa – Faculdade de Campo Limpo Paulista

Conselho Técnico Científico

Prof. Msc. Abrãao Carvalho Nogueira – Universidade Federal do Espírito Santo
Prof. Dr. Adaylson Wagner Sousa de Vasconcelos – Ordem dos Advogados do Brasil/Seccional Paraíba
Prof. Msc. André Flávio Gonçalves Silva – Universidade Federal do Maranhão
Prof.ª Drª Andreza Lopes – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Acadêmico
Prof. Msc. Carlos Antônio dos Santos – Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
Prof. Msc. Daniel da Silva Miranda – Universidade Federal do Pará
Prof. Msc. Eliel Constantino da Silva – Universidade Estadual Paulista
Prof.ª Msc. Jaqueline Oliveira Rezende – Universidade Federal de Uberlândia
Prof. Msc. Leonardo Tullio – Universidade Estadual de Ponta Grossa
Prof.ª Msc. Renata Luciane Polsaque Young Blood – UniSecal
Prof. Dr. Welleson Feitosa Gazel – Universidade Paulista

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) (eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)	
A772	Arquitetura e urbanismo: forma, espaço e design [recurso eletrônico] / Organizadora Jeanine Mafra Migliorini. – Ponta Grossa (PR): Atena Editora, 2019. Formato: PDF Requisitos de sistema: Adobe Acrobat Reader Modo de acesso: World Wide Web Inclui bibliografia ISBN 978-85-7247-615-7 DOI 10.22533/at.ed.157190509 1. Arquitetura. 2. Desenho (Projetos). 3. Urbanismo. I. Migliorini, Jeanine Mafra. CDD 720
Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422	

Atena Editora
Ponta Grossa – Paraná - Brasil
www.atenaeditora.com.br
contato@atenaeditora.com.br

APRESENTAÇÃO

Discutir Arquitetura e Urbanismo é trazer à tona uma realidade cotidiana, é abordar a relação entre homem e espaço. Esta por sua vez, impacta diretamente na qualidade de vida das pessoas. Por isso pesquisar sobre Arquitetura e Urbanismo é abrir um leque de infinitas possibilidades de abordagem, que pode ser a arquitetura enquanto construção, o patrimônio, a cidade, os parques, as políticas de habitação, enfim, temas que parecem desconectados, mas que, na realidade, possuem uma ligação primordial: o espaço habitado pelo homem.

É em busca de qualidade desse espaço vivido que os artigos deste livro se conectam. O espaço construído é discutido enquanto verticalização e também patrimônio, as políticas de habitação e seus impactos na urbanização; o espaço aberto aparece nas discussões acerca dos parques e patrimônio natural. Os relatos aqui apresentados oportunizam reflexões sobre o urbano, sua segregação, sua degradação, suas inclusões e exclusões, e vislumbram um horizonte de possibilidades para nossos espaços.

A relevância de trazer à tona discussões atualizadas para nossos espaços, faz deste *e-book* uma contribuição efetiva para diversas áreas que estudam o espaço e sua relação com o homem, disseminando visões acerca desses conhecimentos.

Jeanine Mafra Migliorini

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	1
ARRANHA-CÉU NO SÉCULO XXI: SENTIDO DE CHEGADA E O SENTIDO DE LUGAR. O CASO DO LEADENHALL BUILDING	
Luís Henrique Bueno Villanova	
DOI 10.22533/at.ed.1571905091	
CAPÍTULO 2	14
PARQUES LINEARES COMO ELEMENTOS DE CONEXÃO: UMA ANÁLISE DA EVOLUÇÃO DA COBERTURA VEGETAL	
Gisele Aparecida Nogueira Yallouz	
Bruno Silva Ferreira	
Fabiany Sampaio Bertucci Tavares	
Jussara Maria Basso	
DOI 10.22533/at.ed.1571905092	
CAPÍTULO 3	25
A PAISAGEM DA BAIÁ DA GUANABARA: PATRIMÔNIO, SEGREGAÇÃO E DESENVOLVIMENTO	
Leonardo Marques de Mesentier	
Evelyn Furquim Werneck Lima	
DOI 10.22533/at.ed.1571905093	
CAPÍTULO 4	40
PATRIMÔNIO INDUSTRIAL E ECONOMIA CRIATIVA CONVERGÊNCIAS	
Elisabete Barbosa Castanheira	
DOI 10.22533/at.ed.1571905094	
CAPÍTULO 5	54
AS JANELAS QUEBRADAS NO QUARTO DISTRITO DE PORTO ALEGRE	
Daniel Barreto Dillenburg	
Marina Machado Dillenburg	
DOI 10.22533/at.ed.1571905095	
CAPÍTULO 6	65
FRAGMENTOS URBANOS: SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM UBERLÂNDIA/MG	
Guilherme Augusto Soares da Motta	
DOI 10.22533/at.ed.1571905096	
CAPÍTULO 7	79
O MINHA CASA MINHA VIDA “EMPRESAS” NA CIDADE DE SÃO PAULO: UMA ANÁLISE DO CONJUNTO HABITACIONAL “TEOTÔNIO VILELA – PIRACICABA”	
Marcelo Álvares de Lima Depieri	
DOI 10.22533/at.ed.1571905097	

CAPÍTULO 8	91
ANÁLISE DA VIABILIDADE AMBIENTAL DA CONSTRUÇÃO DE FOSSAS SÉPTICAS DE PNEUS DE DESCARTE EM ÁREAS RURAIS DO MUNICÍPIO DE ITAJUBÁ - MG	
Bruna Horta Bastos Kuffner	
Claudio Marcelino de Toledo	
Demarcus Werdine	
José Maurício Pereira dos Santos	
Leyde Kelly Miranda	
Maira de Mendonça	
DOI 10.22533/at.ed.1571905098	
CAPÍTULO 9	104
AUTENTICIDADE EM RISCO ONDE ESTA O ARCO? O GATO COMEU!	
Eder Donizete da Silva	
Adriana Dantas Nogueira	
DOI 10.22533/at.ed.1571905099	
SOBRE A ORGANIZADORA.....	120
ÍNDICE REMISSIVO	121

O MINHA CASA MINHA VIDA “EMPRESAS” NA CIDADE DE SÃO PAULO: UMA ANÁLISE DO CONJUNTO HABITACIONAL “TEOTÔNIO VILELA – PIRACICABA”

Marcelo Álvares de Lima Depieri

É Economista, Doutor em Ciências Sociais e Mestre em Economia Política pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP).

É professor de Economia da Universidade Paulista (UNIP) e pesquisador do Núcleo de Estudos e Pesquisas Urbanos (NEPUR) e do Grupo de Pesquisa – Política para o Desenvolvimento Humano (GPDH), ambos certificados pela PUC-SP junto ao CNPq.

RESUMO: Este artigo tem como objetivo analisar o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), modalidade “Empresas”, como política que se insere com o compromisso de atender a demanda habitacional para as camadas mais pobres da população, com destaque para as ações da política na cidade de São Paulo. Cabe salientar o caráter inovador do Programa em ofertar moradia subsidiada em 96% do imóvel à parcela da população de baixa renda que, a chamada Faixa 1. A análise parte da constatação de que a modalidade “Empresas” do Programa é majoritária, responsável por 77% das entregas dessa faixa. No entanto, os dados do Ministério das Cidades nos mostram que o impacto do Programa ao combate do déficit na cidade de São Paulo está sendo inexpressivo. Além das análises quantitativas,

o trabalho tem por objetivo analisar questões qualitativas da política. Nesse sentido foram realizadas entrevistas com moradores de um determinado Conjunto Habitacional do MCMV, o “Teotônio Vilela – Piracicaba”, localizado no bairro de Sapopemba na periferia da cidade de São Paulo. Ao analisar a política a partir da avaliação daqueles que são o seu público foi possível apreender os fatores de satisfação e insatisfação dos beneficiários com a política habitacional. Portanto, foi possível constatar que a questão da habitação para a baixa renda, tanto no combate ao déficit quanto na qualidade de morar, está longe de uma resolução concreta.

PALAVRAS-CHAVE: Minha Casa Minha Vida; Habitação; Cidades; Política Habitacional;

THE ‘MINHA CASA MINHA VIDA PROGRAM’ – “EMPRESAS” – IN SÃO PAULO’S CITY: AN ANALYSIS OF SOCIAL-HOUSING CONDOMINIUM “TEOTONIO VILELA – PIRACICABA”.

ABSTRACT: This paper aims to analyze a specific part of ‘Minha Casa Minha Vida’ Brazilian social program, called ‘Empresas’, as a government politics developed to respond to the poorest’s housing demands, particularly on the politics that took place in São Paulo’s city. It should be noticed it’s innovative character on what concerns a 96% government subsidy of the house price for lower classes, the so called

“Faixa 1”. Inside the “Faixa 1” group, ‘Empresas’ section was responsible for 77% of the houses built. However, Ministry of Cities data shows that the program impact on São Paulo’s city housing demand has not been significant. Besides the data quantitative analysis, we intend to focus on qualitative political issues. As referred to this last concern, we interviewed the area residents of ‘Teotônio Vilela, Piracicaba’, a social-housing condominium built by ‘Minha Casa Minha Vida’ program at Sapopemba, São Paulo’s suburb. From their stories and impressions it was possible to connect the political field with the reality of those who were affected by these politics, so as to measure the level of acceptance. The several aspects that involves the lower classes housing problem in Brazil, as we try to suggest, is far from a definite resolution..

KEYWORDS: Minha Casa Minha Vida; Housing; Cities; Housing Policy;

1 | INTRODUÇÃO (O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA CIDADE DE SÃO PAULO)¹

O PMCMV lançado em 2009, no segundo mandato de Luis Inácio Lula da Silva, se insere na realização de programas sociais de combate a uma desigualdade específica na sociedade brasileira²: o acesso a moradias³. O PMCMV prevê a oferta de moradias para diferentes estratos de rendas⁴, mas se apresentou como um programa de oferta de moradias para quem mais precisava de uma. De acordo com a Fundação João Pinheiro (2013), o déficit habitacional no Brasil em 2010 era de 6,49 milhões de unidades habitacionais. Quase 70% desse déficit estavam concentrados em famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos. Na tentativa de atacar esse problema o Programa prevê, para o beneficiário da Faixa 1⁵, o subsídio do imóvel em 96%. O pagamento do financiamento do imóvel pelos beneficiários da primeira faixa é de 10⁶% da renda familiar por um período de 10 anos. Há o valor mínimo da

1 O presente capítulo foi publicado anteriormente em forma de artigo nos anais do “IV Colóquio Brasil-Portugal – estratégias de projeto e intervenção nas metrópoles contemporâneas: experiências e perspectivas” organizado pelo Programa de Pós-Graduação em arquitetura e urbanismo FAU - Universidade Presbiteriana Mackenzie e pelo programa de estudos pós-graduados em ciências sociais da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

2 Além do combate ao déficit nacional o PMCMV possuía objetivos econômicos. Um deles era reativar a economia, como uma política anticíclica contra os efeitos negativos da crise econômica imobiliária de 2008. O outro era auxiliar as empresas do setor da construção civil. Para mais detalhes ver Rolnik, (2015).

3 Principais pré-requisitos para a pessoa acessar o Programa: não ter posse de algum imóvel; é necessário estar dentro dos limites das faixas de renda familiar exigidas pelo Programa; não pode estar em outro financiamento de imóvel; não ter sido beneficiada anteriormente por outro programa habitacional.

4 Faixa 1: de 0 a 3 salários mínimos; Faixa 2: de 3 a 6 salários mínimos; Faixa 3: de 6 a 10 salários mínimos. Cabe esclarecer que durante a vigência do Programa os valores de cada faixa passaram por alterações. Até meados de 2016 a divisão estava dessa forma: a Faixa 1 até R\$ 1.800,00; Faixa 2 de R\$ 1.800,00 até R\$ 3.600,00; Faixa 3 de R\$ 3.600,00 até R\$ 6.500,00.

5 A Faixa 1 é dividida em quatro modalidades, são elas: Empresas, Entidades, Oferta Pública e Rural. Para mais detalhes das características das modalidades ver Portal Brasil, 2014.

6 Ao longo do programa esse percentual passou para 5% da renda familiar.

7 Ao longo do programa o valor mínimo da parcela foi alterado para R\$ 25,00.

parcela mensal de R\$ 50,00⁷. Esse foi um diagnóstico muito lúcido da política. O baixo valor das parcelas do financiamento dá possibilidades da população de baixa renda pagar pelo seu imóvel, dada sua realidade financeira. Historicamente, o alto número dos que necessitam de uma moradia no Brasil é explicado por Vêras (1987) pela carestia: pelo fato da classe trabalhadora não conseguir adquirir sua habitação com os salários que recebem.

Esse processo é bastante visível na cidade de São Paulo, onde mais de 57,97% dos trabalhadores com vínculos empregatícios ganhavam, em 2014, até três salários mínimos⁸, portanto, representam a maioria dos trabalhadores da capital paulista. Ainda, se incluirmos a faixa seguinte, até quatro salários mínimos, esse percentual chega a 68,68% de todos os trabalhadores formais na capital paulista⁹.

Se observarmos a variação dos preços dos metros quadrados de casas e apartamentos na capital paulista, e levarmos em conta a remuneração da maioria dos moradores, podemos constatar a dificuldade da população que vive em São Paulo em adquirir um lugar para morar que seja compatível com seu salário. De Janeiro de 2008 a dezembro de 2014, os preços do m² de imóveis em São Paulo aumentaram 216,8%¹⁰, enquanto o IGP-M variou positivamente 47,3% no mesmo período. As variações dos preços dos metros quadrados superam até as variações do aumento do salário mínimo no período¹¹.

Através dos números apresentados acima podemos constatar um descompasso entre as remunerações da maioria dos paulistanos e o preço dos imóveis na cidade. De acordo com a fundação João Pinheiro (2013) o déficit habitacional na capital Paulista em 2010 era de 474 mil unidades habitacionais, o maior número dentre as capitais brasileiras.

No Brasil a questão da moradia é bem amparada juridicamente, o que não se vê é a sua efetivação na prática. A moradia é um direito social previsto na Constituição brasileira que prevê não somente a moradia em si (teto, parede e piso), mas também um *entorno* equipado (a infraestrutura de serviços públicos próxima) para a realização desse direito de maneira digna. A realização da política habitacional carrega outra dificuldade: a moradia tem sua especificidade por possuir uma relação com a terra. Antes de se efetivar a moradia, é necessário um pedaço de terra urbanizada com redes de saneamento básico, coleta de lixo, hospitais, postos de saúde, escolas, creches e um comércio local relativamente desenvolvido. Dessa forma, entende-se que a política habitacional está inserida na política urbana das cidades. Nas grandes cidades há frequentemente a disponibilidade de áreas carentes de serviços urbanos, os quais são aqueles financeiramente acessíveis pela maior parcela da população.

8 Dados da Relação Anual de Informações Sociais de 2014 (RAIS).

9 Dados da Relação Anual de Informações Sociais de 2014 (RAIS).

10 Ver Índice Fipe-zap.

11 O salário mínimo teve aumento acumulado de 2009 a 2014 de 74,38%. Cálculo próprio, de acordo com os valores do salário mínimo vigente em cada ano de 2008 até 2014.

Neste trabalho, partimos da ideia de que a cidade é um ambiente construído por todos, mas é apropriada de maneira privada por poucos. No desenvolvimento urbano de São Paulo a lógica do capital é bastante visível, a cidade é dividida por estratos sociais. Há o espaço destinado para as altas rendas e “sobrando aos mais pobres as moradias degradadas, a periferia *desequipada*, as favelas, os cortiços, os loteamentos irregulares, que pressupõem diferentes estratégias de sobrevivência” (VERAS, 2010, p.35).

As construções do Minha Casa Minha Vida na cidade de São Paulo são exemplos desse processo excludente, pois foram concentradas nas regiões periféricas da cidade. É a adoção de um modelo bastante conhecido, que coloca os mais pobres nas periferias das cidades e deixa regiões centrais “livres” para projetos de urbanização, os quais contêm construções de vias e revitalização de bairros degradados. Isso tudo “mesmo depois da Constituição de 1988 e do Estatuto da Cidade – grandes passos na direção da democracia da cidade -, ainda se assistem a processos excludentes nesse âmbito” (VÉRAS, 2003, p.348).

A proximidade das empresas do setor da construção civil na formulação e execução da política habitacional é uma realidade do plano. Um fato que corrobora isso é a modalidade “Empresas¹²” ser responsável pela maior parte da oferta habitacional do Programa. De acordo com números do Ministério das Cidades, 78,77% das unidades entregues do Programa, para a Faixa 1, até agosto de 2016, eram vinculadas à modalidade “Empresas”. Ainda, até Agosto de 2016, a modalidade “Empresas” era a única que havia entregado unidades para a faixa 1 na cidade de São Paulo. De todos os 50 contratos de conjuntos habitacionais dessa modalidade na capital paulista apenas 1 é localizado no centro da capital.

Essa larga produção responsável pelas empresas no programa só se realiza porque o Estado as ampara jurídica e financeiramente. Um dos principais auxílios está no momento de aquisição de terrenos por parte do governo para as construções dos conjuntos: os terrenos são comprados pelo mesmo preço independente de sua localização na cidade. As empresas do setor da construção civil, maiores detentoras de terrenos nas cidades, oferecem os espaços que adquiriram com menor custo financeiro, ou seja, na periferia das cidades. Há também a possibilidade de o governo financiar de maneira integral os custos de incorporação e construção: há desonerações fiscais para as empresas; há redução de custos administrativos de cartório; e a demanda é garantida, pela facilidade do beneficiário adquirir o imóvel através do Programa.

Diante das facilidades para as empresas concedidas pelo Programa, nossa

12 A modalidade “Empresas”, que é o foco desta análise, utiliza a verba do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) advindo de recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e tem a Caixa Econômica Federal como administradora desse fundo e é a responsável pela oferta do financiamento e do subsídio ao beneficiário que deve possuir renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos. A Caixa contrata as construtoras, as quais são responsáveis pela execução de entregas das obras. Os imóveis são propriedades do FAR e são transferidos ao beneficiário ao final do pagamento do financiamento.

análise, nas próximas páginas, visa fazer um balanço de questões qualitativas do que se avançou e dos problemas que foram reproduzidos com as ações do Programa Minha Casa Minha Vida “Empresas” para a habitação dos mais pobres na cidade de São Paulo.

Nesse sentido, com o intuito de olhar para a realidade daqueles que acessaram este programa e procurar compreender quais os avanços e contradições da política pública, foi realizada uma pesquisa de campo¹³ em um dos conjuntos habitacionais do MCMV localizados na periferia da cidade de São Paulo. Ali pudemos observar e constatar, através de conversas com os moradores, uma realidade que os números das construções habitacionais não conseguiram dizer.

2 | O CONJUNTO TEOTÔNIO VILELA – PIRACICABA

O Conjunto Habitacional em questão é o Conjunto Teotônio Vilela II – Piracicaba, produto do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), modalidade “Empresas”, e destinado para a população com menor renda, na faixa entre 0 e 3 salários mínimos. O empreendimento possui 9 prédios com 4 andares cada. Em cada andar, inclusive o térreo, há 4 apartamentos por andar, o que totaliza 180 apartamentos.

A escolha do Conjunto Habitacional Teotônio Vilela II – Piracicaba foi feita por alguns motivos. O primeiro deles por ser o empreendimento contratado mais antigo do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de São Paulo. Esse fator foi de grande importância e relevância na seleção do conjunto, pois a vivência por um tempo maior na moradia auxilia no conhecimento para avaliação sobre as satisfações e insatisfações com a moradia em si e seu entorno. Outro motivo para a sua escolha refere-se à localização do conjunto, pois é situado no bairro de Sapopemba, extremo leste da cidade de São Paulo, região periférica do município. As questões levantadas na conversa com os moradores foram no sentido de compreender satisfações e insatisfações sobre a vida no Conjunto, sobre o acesso a serviços públicos, sobre conforto do apartamento e sobre o custo de se viver em um conjunto habitacional¹⁴.

2.1 Habitabilidade

Um dos fatores importantes para as análises qualitativas no tema habitacional

13 Nossa amostra contou com 22 moradores, os quais eram os representantes de suas famílias. O roteiro de entrevista contava com cerca de 40 questões para cada entrevistado. As perguntas abordavam diversos temas: condições socioeconômicas, condições do apartamento, utilização dos serviços públicos do bairro e vida social no bairro e na cidade. As entrevistas duraram em média de 35 a 45 minutos. Do ponto de vista ético foi combinado com aqueles que aceitaram participar da pesquisa que se manteria o anonimato dos entrevistados, sem mencionar informações de nome, dessa maneira usamos nomes fictícios para a identificação dos moradores.

14 As entrevistas com os moradores foram realizadas ao longo do segundo semestre de 2015 e a organização do material no primeiro semestre de 2016. Diante dessa periodicidade, os dados gerais em relação ao Programa Minha Casa Minha Vida utilizados neste trabalho estão atualizados até Agosto de 2016.

é o de habitabilidade. Esse conceito leva em conta, além das condições de saúde que o apartamento em si pode oferecer, condições mais amplas dos aspectos da configuração urbana que a moradia está inserida. Assim, estão inseridas no conceito de habitabilidade questões da qualidade sanitária e física do apartamento, o tamanho do imóvel, o número de pessoas vivendo no local, e a oferta de infraestrutura próxima à moradia (BONDUKI, 2002).

No modelo dos apartamentos analisados do Conjunto Teotônio Vilela, as unidades possuem dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço e banheiro, distribuídos em um espaço privativo de 42m². É um modelo único independente das características das famílias que vivem no apartamento. Aqui nos deparamos com o primeiro problema da construção. Além das mudanças que uma família pode passar durante a vida, os apartamentos construídos são pequenos. O questionamento principal que se deve fazer é se a construção desses apartamentos levou em conta a necessidade da demanda, ou seja, se as famílias que necessitavam de uma moradia, que estão nos números do déficit habitacional, foram mapeadas no sentido de se conhecer um pouco mais como é a estrutura familiar dessa demanda.

Ali no conjunto, 9% dos entrevistados moram sozinhos na habitação, outros 13,63% moram com mais uma pessoa (duas pessoas vivendo na habitação), 40,9% em três ou quatro pessoas e, por fim, com um percentual significativo, 36,36% dos entrevistados, vivem com cinco ou mais pessoas na habitação. Esses números se tornam graves visto o tamanho do apartamento, 42m². Esses números explicam o porquê de alguns moradores se expressarem com insatisfação às condições dentro do apartamento. Em nossa coleta esse percentual é de 27,27% dos entrevistados.

Eu não gosto de morar nesse apartamento. É muito apertado pra muita gente. Lá pra frente eu quero conseguir comprar uma casa pra mim (SENHORA CRIS).

A senhora entrevistada mora com mais dez pessoas no apartamento, ou seja, 3,81m²/pessoa. A política habitacional do Banco Nacional de Habitação (BNH) indicava uma taxa de 12m²/pessoa. Na nossa pesquisa, 15 entrevistados, 68,18% das famílias da amostra estão abaixo do índice indicado décadas atrás pelo BNH. Há outros dois casos que chamam atenção por apresentarem índices de 5,25 m²/pessoa e 4,66 m²/pessoa.

2.2 Segurança da Posse

A segurança de posse¹⁵ é o fator principal para os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida apresentarem satisfação com o imóvel. Mesmo com um

15 Para garantir a segurança da posse é imprescindível que o Poder Público reconheça que há uma grande diversidade de uso e ocupação do espaço nas áreas urbanas: como ocupações em áreas públicas, prédios abandonados, lotes irregulares. Assim, o Estado tem o dever de assegurar a essa população o acesso à moradia adequada, a proteção de despejos e remoções forçadas e atue de forma ativa, utilizando os instrumentos legais para efetivar esse componente do direito à moradia. No entanto, no Brasil, a segurança de posse só se efetiva na prática com a compra do imóvel.

alto percentual de apartamentos com 5 ou mais moradores, a maior parte dos entrevistados se considera satisfeita com sua habitação. O percentual de satisfeitos com a habitação é de 72,73%. Isso se explica pelas condições que viviam anteriormente e pelo fato de agora serem proprietários, o que faz com que algumas questões qualitativas, relacionadas ao conforto, não entrem nas considerações para definirem se estão satisfeitos ou não.

A posse do imóvel dá ao beneficiário uma segurança de uma moradia estável. O medo do despejo ou alguma remoção, que outrora pairavam em suas mentes, é amenizado pelo contrato privado em nome do beneficiário. Em relato de uma moradora pode-se perceber a satisfação com a habitação:

Eu gosto daqui. Eu falo pra todo mundo, pra Deus que pra mim essa vida aqui é um palácio... De onde eu tava, Deus me tirou e me trouxe pra cá... Porque quem faz o lugar é *nois* mesmo. Se o ser humano respeitar um ao outro, ajudar *uma* ao outro, não só o lugar, mas o país se torna melhor (SENHORA ANA).

Sobre as moradias anteriores que habitavam na cidade de São Paulo nenhum entrevistado possuía uma casa própria, fator importante para a satisfação com a atual moradia. Muitos entrevistados, 54,54% deles, já haviam morado em mais de três bairros na cidade de São Paulo anteriormente ao atual. Isso é um fator de incomodo, pois os processos de frequentes mudanças de lugares e bairros exigiam novas adaptações, que os exauriam. A mudança de escolas dos filhos, os médicos conhecidos dos postos de saúde local, tudo isso somado à sensação de insegurança do dono do imóvel pedir a casa a qualquer momento ou serem despejados por alguma reintegração de posse ou problemas de enchente.

2.3 Disponibilidade de Serviços, Infraestrutura e Equipamentos Públicos

“Sem dúvida, a habitação no meio urbano implica em diversas e complexas obras complementares, e não apenas o edifício residencial”.

Ermínia Maricato

A epígrafe acima de Ermínia Maricato nos remonta àquela ideia exposta na introdução deste trabalho de que habitação é moradia (teto, parede e piso), mas é também seu *entorno*. A casa ou apartamento deve estar ligada à rede de água, saneamento básico e de eletricidade. Ainda os serviços de saúde, educação, esporte, lazer, coleta de lixo e limpeza devem estar disponíveis no bairro do imóvel (ROLNIK et. al., 2015).

De acordo com os relatos dos moradores há escolas infantis municipais e escolas estaduais para o fundamental I e II e também há para o ensino médio. Na área da saúde há somente um posto, a Unidade de Saúde Básica (UBS) Jardim Tietê II, a qual fica situada a quase dois quilômetros do Conjunto. No âmbito do comércio há alguns estabelecimentos de itens de primeira necessidade, mas para compras em supermercados necessitam se deslocar para o bairro mais próximo. Na área de

lazer e cultura não há nenhum espaço específico. Essas atividades são usufruídas quando as escolas fazem algum evento extracurricular.

O acesso a lugares para lazer e diversão é ponto de insatisfação para a maioria dos moradores, 68,18% dos entrevistados reclamam da falta de opções culturais para adultos, jovens e crianças. Se desejarem se divertir precisam se deslocar para um bairro mais próximo (no caso, muitos citaram o Parque do Carmo, em um bairro vizinho) e na maior parte das vezes o deslocamento é até o centro da cidade. Nesse quesito, a maior preocupação dos moradores que se declaram insatisfeitos com esse tipo de serviço é a falta de opções para os seus filhos quando estão fora das salas de aulas.

A Senhora “Bia”, ex-empregada doméstica, que trabalhou em bairros com maior poder aquisitivo fez um relato comparativo de atividades extracurriculares que fazem seus filhos com as que os filhos de suas ex-patroas fazem.

Por que o filho do rico tem tudo aquilo e ele não desfruta de nada? Da piscina, do playground? Por quê? Sabe por quê? Ele tem o que fazer. Ele vai pra escola de manhã, chega de tarde ele almoça, toma banho, vai pro espanhol, vai pro inglês, depois ele vai pra academia, depois vai pra aula de não sei o que. Então a vida dele é muito cheia. E o filho do pobre não. Quando ele volta da escola, ou ele fica dentro de casa ou vai se juntar com os colegas na rua e lá vai ficar pensando outros tipos de coisas. Ele não tem um lazer ou um curso pra *evolui* (...) e amanhã? Ele vai ser um professor? Não, ele não vai ser um professor. (...) Se você pegar uma criança hoje de doze anos e falar assim, eu vou acompanhar o crescimento dele com doze anos até quinze anos aqui na periferia, vê o que acontece na vida dele, você vai ver a transformação do jeito que ele vive aqui. (SENHORA BIA).

Os lugares onde são construídos os conjuntos habitacionais parecem ter a primazia para o capital especulativo se reproduzir. A precariedade da oferta de serviços e a ausência de locais lazer e cultura para os moradores da região não pode ser explicada por falta de lugar para se implementar. A mesma moradora questionou o porquê não se constroem algum espaço cultural no bairro, já que terrenos para isso há disponíveis.

Podia-se fazer uma associação, porque tem um monte de terreno cheio de bagulho e *dizerem* “eu preciso desse espaço para fazer um espaço para as crianças desse bairro”. Na cidade Tiradentes tem um espaço, “Fábrica de Cultura”, na cidade Tiradentes investiram mais em cultura, tem o CÉU que oferece teatro, essas coisas. Aqui não, aqui o pessoal deixa muito a desejar (SENHORA BIA).

Outro ponto que incomodou parte dos entrevistados foi sobre a localização. Para 45,45% dos entrevistados sua última moradia era mais próxima do centro da cidade de São Paulo do que a atual. Dessa forma o acesso a serviços e a mobilidade urbana pioraram para essa parcela dos moradores. Esse é um dos pontos para grande parte dos entrevistados desejarem outro lugar para viver. O percentual foi de 77,27%, e deste percentual, 70,59% gostariam de se manter na própria cidade, mas

em um bairro mais próximo do centro.

2.4 Custo Acessível

A habitação se apresenta socialmente na cidade com um duplo caráter, ora como abrigo e necessidade básica do ser humano ora como mercadoria cara e custosa. Como vimos na introdução deste trabalho há um descompasso entre o salário dos trabalhadores e os preços de imóveis na cidade. A dificuldade financeira em ter um local digno para se morar e conseguir mantê-lo apareceu em nossas entrevistas. No trecho abaixo o morador faz uma análise relacionando os salários e os custos de moradia.

Não pode equiparar o salário mínimo com preço de dois cômodos, que agrega só uma pessoa. Que uma família não se agrega em dois cômodos. E com o salário do governo que é R\$ 780 e você pedir R\$ 700 numa casa, num barraco. Tudo tem que custar, pelo menos, a metade do que se ganha. E se o piso salarial do país é R\$ 700, nada pode subir a R\$ 700, que é um salário todo, e nós temos mais de 10 milhões de aposentados no país, então são 10 milhões de pessoas na mesma situação, não falo só por mim. Você já pensou? Que pra *nóis*, eu tenho que fazer uns biquinhos pra sobreviver com as pernas veia, sangrando, porque é R\$ 700 a casa e R\$ 700 é o que eu ganho (SENHOR ANTÔNIO).

O questionamento é de extrema importância, uma vez que boa parte dos que não possuem uma moradia digna no Brasil é porque não têm condições financeiras, ou por não ter um emprego ou por não possuir renda suficiente.

Dentre os entrevistados a maioria está desempregada ou faz parte do mercado de trabalho informal. Apenas 4,5% dos entrevistados disseram possuir um emprego com carteira assinada. Outros 9,14% se denominaram “do lar” e afirmaram não estarem procurando emprego. O restante, 86,36% disseram estar desempregados ou vivendo de trabalhos esporádicos de uma a duas vezes por semana e de bicos que aparecem.

A gente sempre quer voltar pra ter uma carteira assinada, tudo. *A gente estamos* numa crise, tem que sobreviver. Seja de qualquer forma a gente tem que procurar o sustento da família. Então, enquanto não vem a carteira registrada, a gente precisa comer, beber e pagar conta de algum jeito (SENHORA BIA).

Um ponto importante de insatisfação da maioria dos entrevistados foi em relação às novas obrigações financeiras com a aquisição de um imóvel do MCMV. Os “novos” custos de moradia para as famílias beneficiárias como as contas de luz, água¹⁵ e principalmente a taxa condominial pesam bastante no orçamento. Dos

15 No entanto é importante ressaltar, que muitos que agora vivem com o imóvel, viviam anteriormente em condições precárias de acesso aos serviços básicos de saneamento e eletricidade. Obviamente que a partir do momento que são beneficiados com o imóvel terão alguns custos dos serviços institucionalizados, que apresentam seu lado positivo, pois se há algum problema nessas redes de serviço, a partir de agora, têm para quem recorrer. Ainda, não necessitam mais dos chamados “gatos” na rede elétrica, que colocam em risco o próprio imóvel e as pessoas que ali residiam.. As vantagens de se viver em um conjunto são muitas. No quesito da infraestrutura urbana há evidente melhora no acesso a serviços de água potável, sistema de esgoto sanitário, luz domiciliar e coleta de lixo. Em outros tipos de moradia como favelas, loteamentos irregulares, cortiços o acesso a esses serviços pode ser mais raro.

entrevistados, 86,36% reclamaram do valor do pagamento mensal do condomínio e da conta de luz, afirmando que em alguns meses não conseguem pagar essas contas pelo seu alto valor.

3 | CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo procurou demonstrar o papel do MCMV “Empresas” na tentativa de oferta de habitações para a população de baixa renda na cidade de São Paulo. Após a análise da política, através dos dados do Ministério das cidades, e as conversas com moradores do Conjunto Teotônio Vilela – Piracicaba deixa clara a complexidade que é a análise da política habitacional. Isso está diretamente relacionado com a complexidade do significado social de “habitação” no Brasil.

Retomando o que foi explicado no início deste trabalho, conseguir uma habitação no Brasil não é tarefa simples por uma série de motivos, dentre os quais: a necessidade de possuir uma terra urbanizada; a não efetivação de formas alternativas, como a usucapião e ocupações de imóveis que não cumprem sua função social, restando somente como alternativa para a posse do imóvel pagar por ele; e, por fim, ser um bem caro e custoso. Na cidade de São Paulo podemos observar um grande descompasso entre a maioria das remunerações e o preço dos imóveis na cidade. Essa dificuldade cria um forte imaginário do sonho da casa própria. E independente das questões qualitativas da moradia ofertada pelo programa, a maioria dos entrevistados da nossa amostra se diz satisfeito com o apartamento. O subsídio em 96% do imóvel é a forma possível para as pessoas pobres no país tornarem-se proprietárias do lugar que vivem. Nesse ponto consideramos um avanço da política habitacional do PMCMV.

No entanto os relatos nos mostraram também algumas contradições da política. A maioria dos moradores apresentaram insatisfações em muitos temas que são importantes para a qualidade da habitação em seu sentido mais amplo. A forte presença do capital privado no MCMV e sua lógica de rentabilidade é que fazem se manifestar os problemas da qualidade da habitação, principalmente no que diz respeito ao tamanho/conforto do apartamento e a localização dos conjuntos habitacionais.

Um exemplo disso é que a política habitacional do PMCMV não fez uma análise cuidadosa do perfil das famílias de baixa renda no Brasil, nem das famílias que vivem na cidade de São Paulo. A padronização dos apartamentos em 42 m² mostra que a política não levou em consideração a adequação de famílias grandes nas unidades habitacionais entregues.

Outro ponto que foi motivo de insatisfação para a maioria dos moradores diz respeito às novas responsabilidades financeiras, as quais os beneficiários tem que arcar morando em Conjunto habitacional, que não são gratuitas e nem subsidiadas como o imóvel. A questão que fica é: isso é responsabilidade também das políticas

habitacionais? Acreditamos que sim. Se a política se propõe a ofertar moradias à famílias de baixa renda, é necessário pensar formas de isenção ou subsídio para as novas despesas de se morar em um conjunto habitacional. A taxa do condomínio, item de maior queixa por parte dos moradores por não possuírem condições financeiras de pagá-la, em certos casos, chega a ser cinco vezes mais cara do que o valor da parcela do financiamento do imóvel.

Um tema importante a destacar é sobre a localização dos conjuntos contratados pelo PMCMV “Empresas”. De 50 contratações do Programa na cidade de São Paulo apenas uma é localizada na região central, ou seja, uma política habitacional que pensa a moradia para a baixa renda na periferia da cidade. A aquisição de terrenos nas áreas periféricas apresenta duas funções para o processo de acumulação das empresas utilizando a cidade e a política habitacional pra isso. A primeira delas refere-se ao preço dos terrenos nessa área, que é mais barato comparado a regiões mais próximas do centro. O governo, no PMCMV, paga o mesmo valor do m² independente da região. Dessa forma, as empresas, detentoras de terrenos na cidade, já obtém lucro no comércio dos terrenos oferecendo terras mais afastadas para a compra por parte do Governo. A segunda é que, construindo em lugares menos habitados, estimula-se a valorização de imóveis e terrenos próximos à construção, pois o Estado levará os serviços públicos básicos (posto de saúde, escolas, creches, saneamento básico) à região que será construído o Conjunto, ou seja, valorizam-se terrenos enquanto onera-se o Estado¹⁶.

Portanto, concluímos que o Programa Minha Casa Minha Vida apesar de ofertar moradias para a população de baixa renda, ainda carrega um viés segregador. No PMCMV “Empresas” na capital paulista, a apropriação da cidade é feita pelo capital, na forma das empresas do setor da construção civil, as quais delineiam a direção do desenvolvimento urbano: seja impondo o local da habitação dos mais pobres, seja no nível de conforto que aquelas pessoas terão dentro de suas casas. Ainda, se analisarmos o MCMV somente através dos números absolutos de entregas do programa, sem levar em conta as questões qualitativas, os números mostram que as unidades que foram entregues (3.451 unidades) até o mês de Agosto de 2016 na cidade de São Paulo para faixa 1 representam apenas 0,73% do déficit municipal (474.000 unidades). Os resultados são tímidos para o combate ao déficit habitacional na cidade. Para a realidade nacional do Programa muitos problemas como o de localização, conforto, o custo de se morar em um conjunto estão presentes, mas foi construído um número significativo de moradias¹⁷. Para São Paulo nem isso podemos apontar como positivo do MCMV na cidade.

16 É dessa forma que se mostra a desorganização da política urbana, que aparentemente passa a ideia de má gestão de governantes e de técnicos que trabalham na burocracia do Estado, mas a raiz desse problema é a primazia do lucro que se impõe na implementação das políticas urbanas.

17 De acordo com dados do Ministério das Cidades, até Julho de 2016 foram entregues 1,05 milhão de unidades habitacionais para a Faixa 1 do Programa em todo Brasil.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. **Tendências e perspectivas na avaliação de políticas e programas sociais – Uma metodologia para avaliar programas de habitação**. São Paulo: IEE/PUC-SP, 2002.

BRASIL Senado Federal. **Programa Minha Casa Minha Vida. 1 Milhão de Casas – crédito, emprego, benefícios e esperança para os brasileiros**. 2009. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/385446/Programa%20Minha%20Casa%20Minha%20Vida.pdf?sequence=1> Acesso em 01/03/2016.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estudos Políticos e Sociais. **Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte, 2013.

MARICATO, Ermínia. **O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada**. Carta Maior, 2009. Disponível em <http://cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160> Acesso em 02/03/2016.

PORTAL BRASIL. **Entenda Como Funciona o Minha Casa Minha Vida**. 2014. Disponível em: <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2014/04/entenda-como-funciona-o-minha-casa-minha-vida> Acesso em: 30/05/2016.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares – A colonização da terra e da moradia na era da finança**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel et. al. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. In AMORE, Caio Santo; SHIMBO Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. (Orgs.). **Minha Casa... E a Cidade?** 1ª edição, Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. *Novos Nômades Urbanos na Cidade Contemporânea: Desigualdade e Exclusão Sociais em São Paulo*. In SILVA, Ana Amélia da. E CHAIA, Miguel. (Orgs.). **Sociedade, Cultura e Política: ensaios críticos**. São Paulo: Educ, 2003.

_____. **Os Impasses da Crise Habitacional em São Paulo ou os Nômades Urbanos no Limiar do Século XXI**. *Revista São Paulo em Perspectiva*, 1(1): 40-58, abr./jun. 1987. Disponível em: http://www.seade.gov.br/produtos/spp/v01n01/v01n01_07.pdf Acesso em 01/10/2014.

ÍNDICE REMISSIVO

A

Arranha-Céu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12

B

Baia de Guanabara 26, 34

C

Cidades 3, 24, 25, 29, 30, 31, 32, 34, 41, 50, 54, 55, 62, 64, 65, 66, 67, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 88, 89, 92, 103

Condição da Base 1, 3

Conectividade 14, 15, 16, 22, 23, 24, 45

Contemporaneidade 36, 65, 76, 77

Contexto 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 16, 28, 29, 30, 41, 42, 44, 52, 54, 67, 68, 76, 77

Corredores Verdes 14

Criatividade 40, 46, 48, 52, 63

D

Desenvolvimento Urbano 25, 32, 41, 48, 66, 76, 82, 89, 103

E

Economia Criativa 40, 47, 50, 51, 58

Espaços Públicos 4, 12, 14, 22, 54, 63, 76

H

Habitação 5, 30, 47, 48, 65, 66, 71, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 83, 84, 85, 87, 88, 89, 90

I

Inovação Social 40

Intervenção 38, 45, 46, 48, 50, 53, 54, 55, 59, 60, 63, 77, 80

M

Mercado Imobiliário 30, 37, 65, 66, 67, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78

Minha Casa Minha Vida 65, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 89, 90

N

NDVI 14, 15, 18, 19, 21, 23

P

Patrimônio Cultural e Paisagístico 25, 33

Patrimônio Industrial 40, 41, 42, 47, 51, 53

Política Habitacional 66, 67, 76, 78, 79, 81, 82, 84, 88, 89

Práticas Criativas 40, 52

R

Regeneração 14, 54, 55, 62

S

Segregação 5, 6, 25, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 65, 66, 67, 68, 70, 75, 76, 77, 90

Segregação Socioespacial 65, 67, 75, 76, 77

Sensoriamento Remoto 14, 16, 18, 23

Sentido de Chegada 1, 2, 4, 5, 8

Sentido de Lugar 1, 2, 5

T

Teoria das Janelas Quebradas 54, 55, 56

Agência Brasileira do ISBN
ISBN 978-85-7247-615-7

