

PRODUÇÃO DO ESPAÇO E SEGREGAÇÃO: IMPLEMENTAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS NOS BAIRROS SANTA CLARA E RECREIO VALE DO SOL, MUNICÍPIO DE ALFENAS-MG

Space production and segregation: implementation of housing programs in the neighborhoods Santa Clara and Recreio Vale do Sol, the municipality Alfenas-MG

Clara Ribeiro Silva¹

Recebido em: dezembro de 2018
Aceito e publicado em: agosto de 2019

Resumo: As abordagens referentes à construção de moradia nas áreas periféricas urbana por meio da implementação de políticas habitacionais, está diretamente relacionada com as históricas e políticas formação espacial desigual e contraditória das cidades. A partir do período Vargas (1930-1945) e o primeiro ano do período militar de 1964, um dos direcionamentos escolhidos com o intuito do desenvolvimento econômico, foi a adoção das políticas habitacionais IAP e BNH (Banco Nacional de Habitação) para a construção de habitações para a classe trabalhadora nas periferias urbanas no país. O ramo habitacional pode ser representado historicamente pelas disputas de diferentes interesses e atores: aos movimentos populares por moradia, à especulação imobiliária e aos próprios gestores dessa política. De forma introdutória, o artigo apresenta a caracterização do objeto de estudo a formação histórica e geográfica do bairro Santa Clara, junto à construção de 96 Unidades Habitacionais (UHs), por meio do Programa Crédito Solidário, a partir do ano de 2008 no bairro, e a construção de 240 UHs do Programa Minha Casa Minha Vida, Residencial Jardim das Alterosas no bairro Recreio Vale do Sol, ambos situados no município de Alfenas-MG. Desta forma, torna-se essencial para compreender a relação dessas características na formação espacial no município. São apresentadas origens da política de habitação social no Brasil, abordando diferentes óticas dos contextos políticos, econômicos e sociais que sucederam o surgimento do Programa Crédito Solidário e do Programa Minha Casa Minha Vida. A pesquisa empregou abordagem geográfica sob perspectiva dialética e qualitativa, com base em importantes teóricos referenciais acerca do tema, o acompanhamento direto da intervenção municipal no bairro com os moradores, coleta de dados primários e secundários, entrevistas semiestruturada e aplicação de questionários direcionado aos moradores, poder público e demais agentes sociais envolvidos neste processo. Cabe questionar, junto à população e o poder público, se o bairro conquistou mudanças concretas em sua dinâmica espacial.

Palavras-chave: Políticas habitacionais; Programa Crédito Solidário; Programa Minha Casa Minha Vida; produção espacial; segregação.

Abstract: The approaches concerning the construction of housing in the urban peripheral areas through the implementation of housing policies, is directly related to the historical and political uneven and

¹ Graduanda em Geografia – UNIFAL-MG. E-mail: clara.rs33@gmail.com

contradictory spatial formation of cities. From the Vargas period (1930-1945) and the first year of the military period of 1964, one of the guidelines chosen for the purpose of economic development was the adoption of the housing policies IAP and BNH (National Housing Bank) for the construction of housing for the working class in the urban peripheries of the country. The housing sector can be represented historically by the disputes of different interests and actors: popular movements for housing, real estate speculation and the managers of this policy. In an introductory form, the article presents the characterization of the object of study the historical and geographical formation of the Santa Clara neighborhood, together with the construction of 96 Housing Units (UHs), through the Credit Solidary Program, starting in 2008 in the neighborhood, and the construction of 240 UHs of the Minha Casa Minha Vida Program, Residencial Jardim das Alterosas in the Recreio Vale do Sol neighborhood, both located in the municipality of Alfenas-MG. In this way, it becomes essential to understand the relation of these characteristics in the spatial formation in the municipality. The origins of the social housing policy in Brazil are presented, approaching different perspectives of the political, economic and social contexts that followed the emergence of the "Solidary Credit Program and the My Home My Life Program." The research employed a geographic approach under a dialectical and qualitative perspective, based on important referential theorists about the theme, direct monitoring of the municipal intervention in the neighborhood with the residents, collection of primary and secondary data, semi-structured interviews and application of questionnaires addressed to residents, public authorities and other social agents involved in this process. , together with the population and the public power, if the neighborhood has achieved concrete changes in its spatial dynamics

Keywords: Housing policies; Solidary Credit Program; My Home My Life Program; spatial production; segregation.

INTRODUÇÃO

O presente artigo é parte do desenvolvimento de pesquisa realizada pelo de Programa Iniciação Científica (IC), financiada pela Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG), iniciada em abril de 2018 no curso de Geografia da Universidade Federal de Alfenas (UNIFAL-MG). Essa pesquisa ainda em fase de conclusão, aborda uma análise sobre a construção de unidades habitacionais (UHs) nos bairros Santa Clara (Programa Crédito Solidário) e Recreio Vale do Sol (Minha Casa Minha Vida: Residencial Jardim das Alterosas), situados no município de Alfenas, Minas Gerais.

De forma inicial, as discussões sobre as políticas habitacionais que desenvolveram a construção de unidades habitacionais de âmbito social no Brasil vem sendo alvo de diversas discussões realizadas desde a década de 1930, envolvendo o poder público, pesquisadores, empreiteiras e organizações políticas em decorrência das novas possibilidades em se executar políticas habitacionais. Podemos associar esse movimento a partir das preocupações voltadas às questões do aumento populacional urbano, déficit habitacional, direito à moradia e, principalmente, gerado pela aproximação de diferentes grupos financeiros devido ao reconhecimento da política habitacional enquanto notável potencial para o aquecimento e geração de lucros econômicos atrelados à construção civil e produção do espaço urbano.

De lá pra cá, muitos pesquisadores, teóricos referenciais e movimentos sociais referentes à questão urbana e do direito à moradia têm contribuído de forma crítica denúncias, levantamento de dados sobre o que foi construído, e também, colaborando com concepções e fundamentos relevantes a respeito de reivindicações de políticas habitacionais que atenda de fato as necessidades da população mais pobre, não apenas associando a necessidade de ter um imóvel, mas sim, as complexas demandas humanas que envolve o local onde moramos: acesso aos serviços e aparelhos urbanos, ao mercado de trabalho e as relações diárias consideradas básicas para a reprodução da própria vida. Um dos desafios perante àqueles e àquelas que dedicam seus estudos atrelados à questão da habitação social é apontar os resultados da maior política habitacional do Brasil, o “Minha Casa Minha Vida”, que no ano de 2019 completam 10 anos.

De forma introdutória, foi realizada pesquisa teórica referencial sobre a origem, processo de implementação e dados sobre as origens das discussões e demandas de intervenção das políticas habitacionais no Brasil, culminando a criação do Programa Crédito Solidário (PCS) e do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV); a abordagem geográfica sobre o conceito de espaço e segregação relacionadas a produção de habitações sociais e os interesses e as insuficiências da política habitacional a partir da produção pela lógica capitalista; e por fim, discussões à cerca do direito à moradia e à cidade, como destaque de análise de consequência de implementação do programa no bairro Santa Clara e Recreio Vale do Sol.

METODOLOGIA

Caracterização da área de estudo

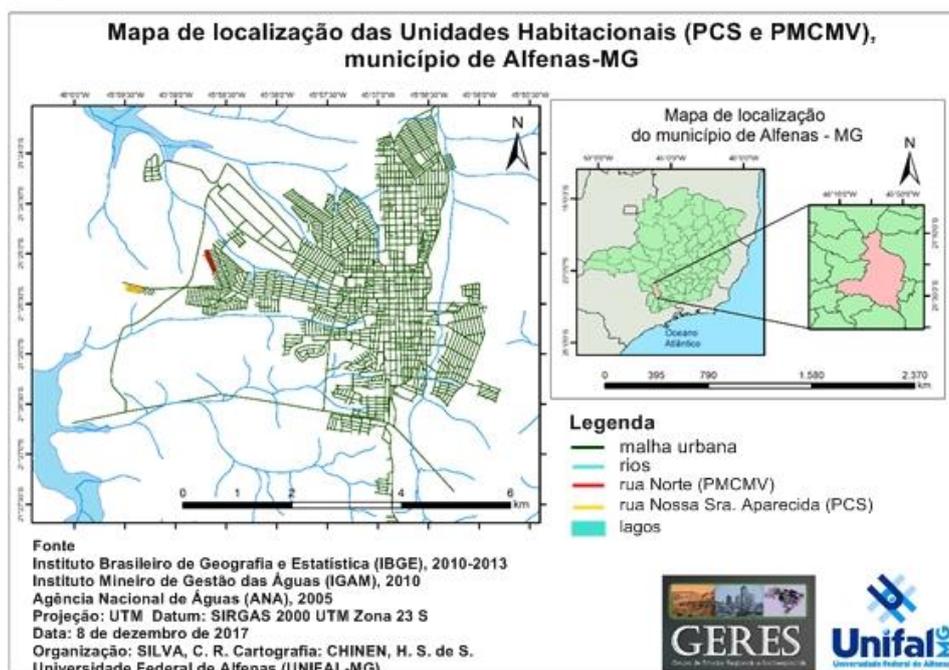
Sobre o município, Alfenas está localizado na mesorregião sul/sudoeste do Estado de Minas Gerais. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE), o município de Alfenas apresenta uma população estimada de 79.481 (2018), possuindo área aproximada de 851.000 km².

Os bairros Santa Clara e Recreio Vale do Sol, localizado a noroeste do município de Alfenas, está situado a aproximadamente 4 km do centro urbano (figura 1), o que lhe confere uma posição geográfica periférica por estarem presentes entre os limites urbanos do município. A partir dos relatos dos moradores do bairro Santa Clara e projetos de pesquisa na região desenvolvidos pela UNIFAL-MG, é possível afirmar que o bairro tem sua origem a partir da década de 1980. De acordo com De Paula (2017):

(...)em 1983, é que começou a desenvolver-se o bairro Pinheirinho, numa mancha a Oeste, isolada numa distância de aproximadamente 4 (quatro) quilômetros do centro da cidade, caracterizando como o primeiro espaço a figurar um vazio urbano. Ao mesmo tempo, algumas pessoas instalaram-se numa faixa de 300 metros adiante desse bairro, ocupando terrenos de forma irregular, como resposta a falta de condições de habitação, de sobrevivência. Surgia então o embrião do Santa Clara, chamado pelos fundadores vulgarmente pelo nome de “Corredor do Pinheirinho”. (DE PAULA, 2017, p. 30).

Desde os primórdios de seu surgimento, atrelado enquanto extensão/expansão espacial do bairro Pinheirinho, o bairro Santa Clara durante seu período de ocupação foi estigmatizado e popularmente conhecido como “Corredor do Pinheirinho”, devido ao seu formato espacial predominante em linha reta (rua Nossa Senhora Aparecida), e que, só a partir 2009 deixa de ser uma única devido as construções de 96 unidades habitacionais no Programa Crédito Solidário (PCS) (figura 2). Já o o MCMV Residencial Jardim das Alterosas, situado no bairro Recreio Vale do Sol (rua Norte) são popularmente mencionados enquanto “Predinhos”, com 240 UHs, formados em 24 blocos de prédios de quatro andares (figura 2 e 3).

Figura 1.: Mapa de Localização das Unidades Habitacionais



Fonte: (PCS e PMCMV). SILVA, C.R e CHINEN, H. S. de S. 2017

Figura 2. (à esquerda): fotografia aérea com pipa (FAP) do bairro Santa Clara identificando a padronização das 96 UHs do PCS no bairro Santa Clara.



Fonte: BRANQUINHO, E. S. 2016.

Figura 3.(à direita): Conjunto Habitacional situados no bairro Recreio Vale do Sol.



Fonte: autora

Metodologia empregada para pesquisa

O projeto, ainda em fase de realização, utiliza-se do método de pesquisa teórico referencial como base científica em relação as temáticas de programas de habitação social no Brasil, levando em consideração os aspectos políticos e econômicos do Estado e empresários do setor que possibilitaram as construções das UHs; coleta de dados como entrevistas e questionários aplicados aos moradores do bairro, agentes da prefeitura e secretarias. A pesquisa empregará uma abordagem geográfica sob perspectiva dialética, qualitativa, utilizando o conceito de espaço, enquanto forma de análise da segregação, que pretende compreender os processos de

produção do espaço urbano, a partir da adoção da política habitacional. Como parte das entrevistas e questionários, que ainda está em processo desenvolvimento, tem o objetivo de abordar os moradores com o reconhecimento espacial a partir dos processos de implementação do PCS e do PMCMV nos bairros Santa Clara e Recreio Vale do Sol.

REFERENCIAL TEÓRICO

O surgimento da habitação social no Brasil

As pesquisas voltadas ao histórico da produção habitacional e as discussões sobre essa política é apresentada de forma abundante por profissionais e pesquisadores das áreas de arquitetura e urbanismo no Brasil, colocando em evidência a menor proporção existente na produção de pesquisas pelos geógrafos. Apesar disso, os grandes teóricos da arquitetura não deixam de utilizar os conceitos geográficos durante a abordagem habitacional, indicando que estas duas ciências, arquitetura e geográfica, se casam e se complementam de forma auxiliadora para investigações sobre o tema.

O trabalho realizado pelo arquiteto urbanista Nabil Bonduki (2017) aborda importantes investigações sobre as origens e transformação da habitação a partir das questões sociais motivadas pelo aumento da ocupação urbana na cidade de São Paulo a partir do final do século XIX, dando assim um panorama sobre os pressupostos que originaram as políticas habitacionais pelo Estado e setores privados. O Governo Vargas (1930-1943) é apontado como primeiro a protagonizar a construção de moradia pelo Estado. Isso só foi possível com as novas regulamentações dos direitos trabalhistas, criando o Instituto de Aposentadoria e Pensão (IAP). Tendo sua atividade a partir de 1933, o IAP tinha o principal objetivo previdenciário, enquanto seguridade social. Apenas de forma secundarizada, o fundo poderia ser destinado para a construção de habitações de interesse social. Financiada pelos próprios trabalhadores, os objetivos do fundo também tornaram-se ambíguo, no sentido de análise dos reais interesses do Estado de Vargas. Por um lado o propósito da construção de moradia principal propósito do IAPs não foram a construção de casas enquanto um direito para a classe trabalhadora, mas sim a produção rentista de apartamentos para classes médias alta (BONDUKI, 2017).

Durante o primeiro ano do governo militar no Brasil em 1964, pode-se dizer que neste período houve a criação da primeira política habitacional brasileira na construção de moradias para a população. Boulos (2014) argumenta que as estratégias políticas habitacionais adotadas pelo estado brasileiro na época foi a constituição de um banco público especializado no financiamento

habitacional, o Banco Nacional de Habitação (BNH). O lançamento do BNH não teve como contraponto a exclusiva garantia do direito à moradia para a população de menor renda, mas sim, aprofundar o caráter excludente e mercantil por meio da lógica capitalista, “fruto da coalização de interesses empresariais, particularmente ligados à indústria da construção civil” (ROLNIK, 2015, p. 282). Como forma de legitimidade do governo dos militares, o programa teria a proposta de transformar o trabalhador de classe média em proprietário do imóvel, contribuindo fortemente para a propaganda positiva durante o período repressivo e antipopular dos militares.

O Programa Crédito Solidário

A identificação e conhecimento do Programa Crédito Solidário implementado no bairro Santa Clara, responsável pela construção de 96 Unidades Habitacionais (UHs), não foi uma tarefa simplista e propriamente reconhecida de prontidão pelos próprios moradores do bairro. Como resultado de pesquisas iniciadas desde o ano de 2015, como a realização de entrevistas semiestruturadas, questionários e conversas com diversos agentes responsáveis pelo processo, foi possível constatar e distinguir os diferentes programas habitacionais presentes no município. É importante ressaltar que os próprios moradores, pessoas com quem criei primeiros vínculos sobre a pesquisa, afirmavam que as moradias foram financiadas pelo PMCMV. Essa evidência tornou-se uma questão e investigação sobre o êxito na organização política e efetivação das UHs a partir da política habitacional de autogestão do Programa Crédito Solidário promovida com a Associação Habitacional de Alfenas (AHA) que realizou a importante tarefa em construir, junto com os moradores as UHs, caracterizada enquanto “programa habitacional entidades”.

De forma cronológica, antecessor à criação do Programa Crédito Solidário, o Estatuto da Cidade foi aprovado pelo Congresso Federal em 10 de julho de 2001 pela lei 10.257 tendo como objetivo a regulamentação do capítulo de Política Urbana dispostas na Constituição Federal de 1988 (artigos 182 e 183). Esses artigos estão relacionados com a função social da cidade e da propriedade urbana afim de destinar o solo urbano não utilizado ou subutilizado, adequando os interesses sociais enquanto demanda da população (SAULE JÚNIOR, ROLNIK, 2001; VILLAGA, 2001). O Estatuto tem o objetivo de instrumentalizar legalmente a forma como o espaço urbano deverá ser direcionado durante sua produção territorial levando em consideração o planejamento e regularização. Uma das formas consideradas inovadoras dessa nova política é a inserção da participação dos cidadãos nas decisões sobre as cidades na busca formular

democraticamente e colocar em prática instrumentos além dos interesses financeiros e especulativos. .

A partir das reivindicações dos movimentos organizados pelo governo Lula, foi possível o surgimento de programas habitacionais geridos e organizados pelos movimentos de moradia, do qual, a principal bandeira eram as autoconstruções a partir da vinculação de entidades enquanto protagonistas. De acordo com Drago (2011), em 2004 foi criado o Conselho das Cidades (ConCidades) onde entidades como a Confederação Nacional de Associação de Moradores (CONAM), o Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLM), a União Nacional de Movimentos Populares (UNMP), e a Central de Movimentos Populares (CMP) reivindicaram ao recente Ministério das Cidades (MCIDADES), criado em 2003, a produção de moradias populares através de associações para práticas de autoconstrução com o objetivo de fortalecer a organização dos movimentos sociais a partir das demandas sociais reconhecidas e defendidas pelo governo Lula e o PT desde a construção da Constituinte de 1988, como o déficit habitacional e o direito à moradia.

Desta forma, o Programa Crédito Solidário é implementado em 28 de abril de 2004 por meio da resolução de nº 93 do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). O programa visa o atendimento dos déficits habitacionais para a população de baixa renda organizada por cooperativas ou associações, visando a produção de novas moradias, reformas, a partir da concessão de financiamento habitacional por meio dos recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). As operações financeiras acontecem pela CEF. O PCS tem a finalidade de construir casas para a população de baixa renda organizadas em movimentos de moradia, entidades sem fins lucrativos ou associações. Desta forma, os recursos para a construção das obras são repassados à organização para a execução das obras. Também o PCS apresenta 4 (quatro) modalidades: (1) *terrenos*; (2) *construção*; (3) *reformas*; e (4) *compra de imóvel pronto* (CEF, 2017).

O Programa Crédito Solidário criado no ano de 2004 é fundido ao Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, sendo este último um dos maiores programas habitacionais no país em termos de financiamento público, unidades habitacionais construídas em todo o país e de ampla abrangência ao associar as famílias de diferentes rendas (de zero a quinze salários mínimos), sendo esse atendimento à população de baixa renda considerada inédita na história e consequentemente na transformação geográfica no país.

O Programa Minha Casa Minha Vida: mudanças e aperfeiçoamentos da política habitacional ou escapatória da crise econômica?

O Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) representa um dos principais e mais significativos programas de habitação social adotada no Brasil até os dias de hoje. De acordo com Fix e Arantes (2009), o MCMV anunciado no mês de abril no ano de 2009 e sancionado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, faz parte da política anticíclica e de caráter social. Em resposta aos tremores que alcançavam o país pela grave crise imobiliária norte americana em 2008 (tratado mais a frente), o programa foi elaborado exclusivamente por setores que não representam e compreendem as principais demandas e reivindicações da luta pela moradia, déficit habitacional e planejamento urbano:

O pacote foi elaborado pela Casa Civil e pelo Ministério da Fazenda, em diálogo direto com representantes dos setores imobiliários e da construção, como uma política de governo em resposta à crise, desconsiderando diversos avanços institucionais na área de desenvolvimento urbano bem como a interlocução com outros setores da sociedade civil. O Ministério das Cidades, que foi uma inovação do primeiro mandato do governo Lula, com toda uma nova estrutura operacional – que articula as políticas de habitação, saneamento, transportes e desenvolvimento urbano –, foi posto de lado na concepção do programa. (ARANTES, P.; FIX, M. 2009. p. 10)

A intervenção do governo petista caracterizado de forma keynesiana, enquanto método econômico de alívio momentâneo das fortes ondas de crises cíclicas no sistema capitalista de cenário nacional e internacional, é sem dúvida a principal responsável pelas construções padronizadas dos programas de habitação social. As construções dos imóveis jamais podem estar desassociadas da produção espacial reconhecida e vivenciadas pelos moradores desta região, principalmente nos bairros periféricos.

Durante ano de 2008 no Brasil, em meio a queda na Bolsa de Valores de São Paulo, gerou perspectivas de insegurança para os grandes investidores – baixos lucros e até a falências. A proposta do PMCMV foi um grande fator para o desvio da chegada grande crise no país. Para Boulos (2014):

O programa foi desenvolvido com o objetivo central de salvar o capital imobiliário, injetando R\$ 34 bilhões em recursos públicos para as empresas privadas em sua primeira fase (MCMV 1). E neste ponto deu certo: as empresas do ramo puxaram a alta da Bolsa de Valores de São Paulo em 2009 e atraíram interesses no mundo todo. Hoje, 75% das ações das maiores construtoras do país estão nas mãos de investidores estrangeiros! (BOULOS, 2014, p. 21).

Assim, seguindo a mesma lógica do BNH, o PMCMV representava uma conciliação entre o capital e o trabalho atendendo aos interesses de todos e amenizando os conflitos. Sobre essa aliança entre o governo e as grandes empresas, é importante salientar a garantia de

impressionantes doações de campanhas eleitorais pelas empreiteiras, a partir de 2010, que antecedem do governo Lula e Dilma.

Boulos (2014) afirma que a execução do projeto (construção dos imóveis) ficou sob responsabilidade das próprias empreiteiras, surgindo assim péssimas construções das casas e de menores tamanhos, em média 39 metros quadrados. A localização das construções do MCMV, segundo Boulos (2014), segue a lógica de empreender, principalmente, em terrenos mais baratos nas cidades, ou seja, nas periferias, onde se encontra pouca infraestrutura e, em muitos casos, a ausência de equipamentos essenciais e também os de serviço comercial.

Para Rolnik (2015), os empreendimentos do PMCMV 1 estão claramente dispersos pelas periferias mais afastadas, às margens das cidades, sendo estes não apenas distantes de áreas privilegiadas, como também apresentam homogeneidade no ponto de vista social, por não interferir nas estruturas precárias destas regiões que historicamente são ocupadas pela população de baixa renda. De modo geral, estes locais apresentam poucas oportunidades de desenvolvimento econômico e cultural, caracterizando-se em “bairros dormitórios” devido a maior concentração de empregos nas áreas centrais e bairros de maior consolidação, com a presença de comércio e sede de empresas.

O PMCMV apresenta diferentes fases de diferentes faixas de renda assistidas pelo programa, de 0 a 3 salários mínimos e os de renda superior a 3 salários mínimos, sendo esse alcance de renda uma das grandes estratégias para filiar eleitorado da população mais empobrecida no país, visto que a política de coalização do “ganha-ganha”, onde empreiteiras, setor de construção e população de baixa renda saíram satisfeitos em meio à crise econômica. Desta forma, os apontamentos e estudos que buscam a compreensão desta política habitacional nacional, são representados por uma diversidade considerável de interpretações e escalas.

Boulos (2014) aponta que cerca de 22 milhões de pessoas no Brasil não tem casa para morar (estudo realizado pela Fundação João Pinheiro, publicado em novembro 2013, dados utilizados oficialmente pelo Governo). A maioria dos sem-teto vive em condições de extrema de informalidade, devido ao difícil acesso do mercado imobiliário e a expulsão (direta e indireta) pelos altos preços dos aluguéis, aumentando os índices e qualificação da segregação espacial para lugares mais periféricos e marginalizados na cidade, onde o capital especulativo não despertou interesses de desenvolvimento. Isso ocorre devido aos fatores que valorizam locais com a presença de infraestrutura (luz, água, asfalto, esgoto, ponto de ônibus, coleta de lixo) e de equipamentos públicos e comerciais (hospitais, escolas, bancos, correio, bancas de jornais, padarias, farmácias). Outro grande fator crucial – e histórico – para a compreensão do

desenvolvimento das cidades (explicados mais a frente) é a localização de todos estes equipamentos e serviços encontrados justamente nas áreas centrais das cidades. Desta forma, os centros urbanos possuem diferentes e altos preços comparados com os imóveis da periferia, devido grande valorização espacial, valor de uso e de troca (monetário).

Produção do espaço e segregação: o conceito geográfico enquanto análise

Os estudos acerca da produção do espaço são amparados por diversos autores da geografia, sociologia, política e econômica. A compreensão epistemológica de seu significado necessita de ampla consulta em diversas fontes. Desta forma, foram consultados quatro importantes geógrafos que transcrevem sobre o tema: Antônio Carlos Robert Moraes, Wanderley Messias da Costa e David Harvey e Ana Fani A. Carlos. Ao se debruçarem sobre o tema da produção espacial e o significado espaço enquanto um conceito geográfico, os quatro autores buscam explicar o conceito sobre fontes mais distantes e complexas. Entre elas, destaca-se o conceito de *valor de uso e valor de troca*, a partir da ótica marxista sobre as teorias econômicas sobre o capital, formulados no século XIX.

Moraes e Costa (1987) discutem a relação da valorização espacial na sociedade, e para isto, examinam as diferentes formas elementares da relação entre sociedade e espaço. O primeiro conceito de sociedade está diretamente relacionado com as necessidades e organização da produção; enquanto o espaço é subentendido pelo uso material e imediato, representado pela natureza e recursos naturais. De acordo com os dois autores, o ponto de vista marxista põe em evidência a compreensão do *trabalho humano* como ideia central. Desta forma, o intercâmbio da relação espaço natural e sociedade faz parte do arcabouço social, pelo ato do homem apropriar-se da natureza.

A partir dos processos econômicos e políticos ao longo das civilizações, ocorrem diversas transformações estruturais a cerca deste conceito. Moraes e Costa (1987) discorrem que a sociedade apresentava uma organização simples, no sentido de se produzir valores de uso para consumo imediato. As mudanças ocorrem a partir de uma nova significância com a expansão comercial, atividade industrial a acumulação de capital culminam no aumento significativo da produtividade, passando a produzir, de forma intensificada, valores de troca enquanto

organização, ou seja, a produção de excedentes (mercadorias). No que se refere aos valores de uso e de troca sobre a questão de moradia, Harvey (2016):

Consideraremos, como exemplo, o valor de uso e o valor de troca de uma casa. Como valor de uso, a casa fornece abrigo; é um lugar onde se pode construir um lar e uma vida afetiva; é um espaço de reprodução diária e biológica (onde cozinha, fazemos amor, discutimos e criamos filhos); oferece privacidade e segurança em um mundo instável. A casa também pode funcionar como símbolo de *status* ou pertencimento social a um subgrupo, como sinal de riqueza e poder. (...) E o valor de troca da casa? Na maior parte do mundo contemporâneo, precisamos compra-la, arrendá-la ou alugá-la para ter privilégio de usá-la. Precisamos gastar dinheiro com isso. (HARVEY, 2017, p. 27-28).

As análises de Moraes e Costa (1987) e Harvey (2017) tornam-se importantes para a compreensão da produção espacial das periferias relacionados aos programas habitacionais, como o PCS e PMCMV. É necessário apontar que o acesso ao solo está diretamente relacionado com o valor atribuído e o que se pode pagar por ele, sendo o preço a expressão de seu valor. Os atributos que podem valorizar ou desvalorizar a terra é sua função, localização e infraestrutura. Para Carlos (2001), os fatores que ditam a valorização dos preços têm como ponto de partida a localização do terreno, o acesso a locais considerados privilegiados (escolas, *shopping*, hospitais, praças, comércio, etc.) e a infraestrutura (água, luz, esgoto, asfalto, ponto de ônibus, iluminação pública, etc.).

Portanto, no campo da geografia urbana, segregação é considerada por Corrêa (2013) a diferenciação ao acesso dos recursos da vida, sobretudo estes apenas encontrados em áreas onde vive a população de maior renda e poder político. Esta classe apresenta maiores condições de pressionar o Estado para a criação de espaços favoráveis na cidade. Somado a essas questões com a lógica imobiliária e da produção espacial pela escolha da implementação de moradias sociais, o direito à cidade é posto de lado. O que torna evidência é a escolha de terrenos mais baratos, desta forma, em áreas mais afastadas do centro, com o menor valor de troca possível do terreno. As adoções das empreiteiras pela construção das moradias apenas visam lucro, e alinhada a este projeto, o poder público. Este último executa ações sob falta de planejamento e a concessão de terrenos inapropriados sem a participação popular. O programa habitacional social, enquanto resultado, não geram a redução do déficit habitacional, mas sim, espaços de segregação espacial nas cidades capitalistas. Sobre a abolição da produção espacial intensificadora da segregação.

Do ponto de vista sobre o uso e ocupação de solo urbano, a cidade constitui-se pela produção espacial (utilização e ocupação), se materializando em processos de produção de mercadorias, circulação e reprodução das necessidades da vida humana. No que se refere a

localização, cada ponto da cidade é destinado às diferentes formas de uso (industrial, comercial, residencial), e este diferencial de ocupação está relacionado com o momento histórico e sua valorização monetária, “orientados pelo mercado, sendo este mediador fundamental das relações capitalista na sociedade” (CARLOS, 2001, p. 47).

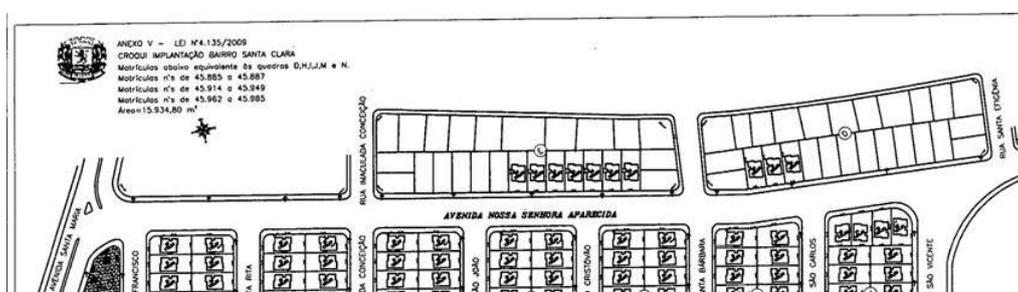
A partir deste aspecto, os mecanismos de compra e venda do solo seguem a lógica do mercado financeiro especulativo: as classes que podem pagar pela terra possuem privilégios de usufruir de todas as condições e estruturas localizadas geograficamente nas regiões que apresentam terrenos mais valorizados; aqueles que não podem pagar pela terra sobrevivem nos locais menos favorecidos, como as moradias mais simples à alta precarização, em bairros mais afastados dos centros, somados a forte tendência local (bairro) não apresentar adequadas ou nenhuma infraestrutura e disposição de equipamentos públicos mais próximos.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A pesquisa de Iniciação Científica que ainda está em fase de desenvolvimento, apresenta de forma preliminar, os resultados da primeira etapa que constituiu a investigação de dados primários sobre a construção das 96 UHs no bairro Santa Clara. A partir dos primeiros resultados obtidos, verificou-se a participação da Associação Habitacional de Alfenas, enquanto responsável pela construção das UHs a partir do ano de 2009 no bairro, sendo esta uma entidade civil organizada pelo movimento União Nacional por Moradia Popular (UNMP).

A partir do site da Câmara Municipal de Alfenas, do qual, é disponibilizado todas as leis do município digitalizada de livre acesso, foi possível localizar a lei aprovada no ano de 2009 pelo prefeito Pompilho de Lourdes Canavez (PT, 2006-2010): a Lei Municipal de nº 4.135 de 21 de agosto de 2009. Esta lei estabelece ao Poder Executivo a doação de áreas a Associação Habitacional de Alfenas, com a finalidade na construção de casas populares pelos programas habitacionais: (1) *Nossa Casa Nosso Lar*, (2) *Programa Crédito Solidário*, (3) *Minha Casa Minha Vida* e demais programas habitacionais de interesse social. A lei também apresenta anexos referentes a localização de 4 (quatro) terrenos destinados para a construção de casas populares: bairro Jardim Tropical, bairro Pôr do Sol, bairro Jardim São Carlos e bairro Santa Clara.

Figura 4 – Croqui para a construção de Moradias Populares no bairro Santa Clara. Lei Municipal de nº 4.135 de 21 de agosto de 2009.



Fonte: Câmara Municipal de Alfenas

O croqui (figura 4) foi realizado pela prefeitura Municipal de Alfenas, junto à Secretaria de Habitação, e evidência a localização aonde as UHs do PCS no bairro Santa Clara seriam construídas, bem como, a abertura de ruas, o padrão das edificações das habitações. De acordo com o croqui, a área total a ser destinada para a construção das casas possui 15.934,80 m².

A segunda etapa da investigação sobre a construção das 96 UHs teve como objetivo entrevistar agentes públicos e sociedade civil organizada, do qual, participaram da construção das habitações e/ou representam publicamente atualmente as políticas de habitação no município. De acordo com as consultas preliminares em relação ao tema, foram entrevistados: a Assistente Social da Associação Habitacional de Alfenas); O Coordenador do Programa de Regulamentação Fundiária do município de Alfenas; e os moradores do bairro Santa Clara.

A primeira entrevista oral cedida pelo responsável em Assistência Social da Associação Habitacional de Alfenas (AHA), relata sobre a história, funções e trabalhos já realizados por eles. A AHA está vinculada ao movimento União Nacional por Moradia Popular (UNMP). Esse movimento começou a partir da criação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS). Em Alfenas, o movimento deu início enquanto AHA em 2005. Um dos primeiros projetos desenvolvidos foram o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) com a construção de 53 unidades habitacionais e o PCS na construção de 150 casas. Dentre elas, as 96 UHs no bairro Santa Clara. Hoje a AHA atua no cadastramento de famílias de baixa renda na construção de um futuro empreendimento do PMCMV (Residencial Tupã), no bairro Recreio Vale do Sol. Em relação ao déficit habitacional no município de Alfenas, o entrevistado conta que em 2010 houve um estudo encomendado pela prefeitura: Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS). Este é o último dado informação sobre a habitação. O trabalho aponta a existência de “necessidades habitacional” contabilizando no total de 8.492 unidades no

município. Este valor é dividido em déficit habitacional de 3.382 casas; e habitações inadequadas de 5.110 famílias (partes com lona, presença de muito mofo, ausência de janelas, portas).

A segunda entrevista foi concedida pelo Coordenador do Programa de Regularização Fundiária da *Secretaria Municipal de Habitação e Participação Popular* de Alfenas. Foi abordada questões referentes a irregularidade dos terrenos e a necessidade dos moradores em obter as escrituras da casa. Sobre a previsão de regularizações das casas, o entrevistado afirma que em outubro de 2017 um projeto de lei (PL), elaborado pelo poder executivo, foi protocolado e enviado à Câmara Municipal de Alfenas e ainda segue em tramitação. Ele também afirma que a criação deste PL foi baseada na Lei federal de nº 13.465 de 11 de julho de 2017. A partir da publicação desta nova lei irá ser possível iniciar o projeto de regularização das casas no bairro Santa Clara. É importante salientar que a maioria dos moradores não possui a posse das casas desde os anos de 1980 até o presente momento. De acordo com o entrevistado, hoje o bairro apresenta aproximadamente um número superior à 200 (duzentas) casas, incluindo habitações do PCS e demais de autoconstrução pelos demais moradores.

Na época da entrevista já estava sendo previsto para a iniciação do processo de regularização a realização de levantamentos topográfico, perfil socioeconômico e o cadastro das famílias. E que hoje, no primeiro semestre de 2019 a situação de regularização das habitações em todo o bairro Santa Clara já está em estágio final.

A nova lei municipal de Regularização Fundiária Sustentável de nº 4792 de 10 de maio de 2018 estipula à população de baixa renda e não possuidora de nenhum imóvel e terreno em seu nome, o direito e acesso à regularização de sua moradia de forma gratuita. No dia quinze de julho de 2018, foi realizada uma leitura comunitária da recente lei junto aos moradores, sendo possível esclarecer algumas dúvidas sobre o processo de regularização dos imóveis. Com isto, a Secretaria Municipal de Habitação foi responsável pela abertura do processo de licitação de empresas que possam realizar o serviço de georeferenciamento e participação de agentes sociais. A vencedora do processo licitatório é a empresa URBIS. Neste sentido, é importante salientar a importância do conhecimento das leis, de forma democrática e cidadã, à população, principalmente àqueles que moram nas áreas mais periféricas e de baixa renda na cidade. Torna-se essencial intensificar amplo diálogo com os moradores beneficiados pelo programa e os demais moradores do bairro sobre as contradições na construção de habitação social e até mesmo o processo de regularização das habitações, junto ao direito à cidade. Ainda sob construção teórica e prática, a relação entre regularização dos bairros ainda apresenta diversos questionamentos, muito deles relacionado ao

processo de especulação imobiliária e beneficiamento do capital, acarretando demais pesquisas na investigação da chegada de mais benefícios e para quem, ou mesmo, mais problemas aos bairros mais pobres.

A terceira entrevista, concedida pelos moradores do bairro Santa Clara, possui depoimentos sobre a história do bairro, o processo de construção das 96 UHs e os serviços e equipamentos ausentes no bairro. No que se diz respeito a construção das casas, os moradores relatam casos de extrema complexidade em relação a ocupação e situação atual das casas. De forma inicial, é apresentado o relato de um dos moradores do bairro. Referente à Associação Habitacional de Alfenas, foram indagadas as seguintes questões: Como se deu a organização inicial para o projeto? Os moradores participaram das construções? Como foram entregues as casas aos moradores?:

No início tinha muito material de construção... depois começou a ter muito roubo de material... Quando eles colocaram as casas de pé, e colocaram telhado (...) teve muita invasão. E o pessoal que tinha casa, começou a entrar na casa por medo de ser invadida... O pessoal que já sabia aonde era sua casa, por conta própria, começaram a terminar a obra... Não tinha porta, muro, janela, água, luz, nada! Eu te confesso que nessa hora não era pra ser desse jeito. Aqui foi uma coisa muito bagunçada, foi muito absurdo.

É possível observar por meio dessas elementares informações as mais variadas contradições sob as circunstâncias da produção de habitação popular como solução do problema habitacional municipal, em especial, no bairro Santa Clara. E que este problema referente às 96 UH prolonga-se até hoje desde o ano de 2009.

O morador entrevistado afirma que as obras foram realizadas por funcionários da prefeitura, mas que viu de fato um real 'mutirão' no momento em que os moradores ocuparam as casas, devido a especulação de informações na época de que as casas não seriam concluídas e entregue aos moradores já destinados pelo programa. Por receio, os moradores cadastrados no PCS ocuparem de forma desordenada seus respectivos imóveis ainda não concluídos, tanto na etapa de alvenaria, como no processo de oficialização e registro final dos moradores.

A quarta etapa resulta na compilação dos dados coletados a partir da aplicação de questionário aos moradores das 96 UHs no bairro. A proposta de entrevistar os moradores das unidades habitacionais teve o intuito de investigar sobre a participação e vínculo com a AHA; entrega das UHs; a avaliação qualitativa destes imóveis; e por fim, demandas de equipamentos urbanos no bairro. O questionário foi aplicado entre os dias 29 e 20 de novembro de 2017. Foi

somado um total de 15 questionários aplicados sobre: regularização dos imóveis; a estrutura de alvenaria das casas; e os principais serviços e aparelhos públicos que faltam no bairro. Desta forma, pode-se avaliar uma quantidade superior a 10% das casas, em relação a quantidade de 96 UHs no bairro.

Sobre a ocupação irregular das casas, os moradores relatam muitos problemas e ausência de soluções até nos dias de hoje. Dos entrevistados, 97% afirmam que no momento da ocupação, faltavam os seguintes equipamentos: janela, porta, muro, portão, lavatório, piso, padrão, fiação elétrica, instalação de água, esgoto e a construção do asfalto.

As famílias relatam que a partir da ocupação, tiveram que investir com recursos próprios para a finalização das casas. Em média, os moradores já gastaram entre 10 a 30 mil reais para a conclusão das casas. No que diz respeito a instalação de água, luz e esgoto, a maioria dos moradores comentam que entre os anos 2011 e 2012 – anos da ocupação das famílias – a água captada pelos moradores nas 96 UHs era provinda do cemitério. Muitos moradores relataram que na época da construção das casas, os funcionários utilizavam água de um cano que vinha a partir do encanamento do cemitério, auxiliando nas obras. Desta forma, os moradores improvisaram canos para conectar e abastecer as caixas d'água de cada casa, enfrentando problemas no abastecimento. De acordo com os relatos, os moradores revezavam a utilização da água para as tarefas domésticas e de higiene, como as atividades de lavar roupa, limpeza da casa e banho dos moradores, devido ao racionamento gerado pela improvisação na obtenção do recurso.

As principais queixas sobre a avaliação das casas construídas foram classificadas entre *muito ruim*, *ruim*, *mediana*, *boa* e *excelente*. Os resultados apresentados no questionário mostram a avaliação dos moradores a estrutura de alvenaria com *muito ruim* (33%); *ruim* (13%); *mediana* (27%); *boa* (20%); e *excelente* (7%). De acordo com as famílias, a maioria das casas sofre problemas com o telhado, principalmente com as goteiras. A maioria dos entrevistados relatam que “chove mais do lado de dentro do que do lado de fora”. A exemplo da magnitude deste problema, a casa, um dos imóveis apresenta uma alternativa para amenizar graves problemas com goteiras, além disso, a umidade da casa já danificou móveis e isso também afeta a saúde dos que residem no imóvel (figura 5).

Figura 5: As soluções improvisadas contra as permanentes goteiras nos imóveis construídos pela AHA, por meio do PCS. Janeiro de 2018.



Fonte: Acervo pessoal.

Em relação aos equipamentos urbanos ausentes no bairro, foi perguntado às famílias quais equipamentos públicos e privados que são necessários para o bairro. A maior demanda apontada neste estudo foi uma área de lazer para as crianças, enquanto espaços, parques e brinquedos (26%). Em segundo lugar, as famílias sentem com a falta de Posto de Saúde (18%). Essas duas primeiras exigências se relacionam diretamente com a presença de muitas crianças no bairro.

Outra demanda importante relacionada com o direito e acesso às cidades, voltam-se a serviços e comércios considerados básicos para a reprodução do cotidiano. O bairro aponta uma maior demanda de comércios como padarias para 29% dos moradores, seguidos de supermercados (24%) e farmácias (20%). As famílias relatam que o mercado mais próximo possui altos preços e pouca variedade, sendo este como única opção na maioria das vezes. Os moradores manifestam grande preocupação no descolamento diário de atividades comuns no dia a dia, onde a realização de compras em padarias e açougues de forma corriqueira torna-se uma tarefa mais cansativa devido ao deslocamento às áreas mais centrais e de sub-centros próximos ao bairro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo da pesquisa no bairro Santa Clara, essa que dedico estudos desde o ano de 2015, devido ao interesse de analisar o bairro pela sua proximidade à Universidade Federal de Alfenas, Campus II, é possível avaliar que nesse momento, o presente processo de transformação espacial na cidade de Alfenas atinge os bairros de forma rápida a partir de novas formas de fluxos (circulação financeira e de pessoas) e da transformação espacial, até então inexistentes, através dos fixos (estradas, avenidas, postos de gasolina, supermercados). A inauguração e a criação

desses novos comércios, serviços e estruturas chegam e transforma o bairro Santa Clara, aonde até o dado momento das entrevistas e visita ao bairro que não existiam, transformam o cotidiano dos moradores, podendo mudar toda a concepção sobre as condições até então mencionadas nessa pesquisa, como insatisfatórias sobre o direito à cidade. Assim, a consolidação e desenvolvimento nas cidades, principalmente nas áreas periféricas, chegam e transformam o dia a dia dos habitantes com o surgimento de atividades até então concentradas nos centros. As cidades vão se expandido horizontalmente, criando avenidas, pontos de ônibus, instalação de água, esgoto, luz, a construção de escolas e creches. Entretanto, esse aumento das cidades em serviços e atividades, além da ocupação e circulação de pessoas, não acontecem de forma naturalizada ou orgânica, mas sim, através do desenvolvimento do capital, onde muitas vezes o Estado auxilia preferencialmente demandas dos empresários, e não as necessidades básicas para a população de baixa renda.

Outra questão importante é avaliar aspectos qualitativos, e não somente quantitativos, dessas próprias infraestruturas que estão sendo geradas de formas rápidas e contínuas. O questionamento surge, por exemplo, sobre a qualidade do asfalto, o tamanho das ruas e calçadas, os pontos de ônibus sem cobertura, além dos serviços que deveriam ser essenciais, como escolas e principalmente a demanda de creches, são o suficiente para toda a demanda? Em termos comparativos, essas mesmas estruturas e serviços são diferenciadas daquelas situadas nas áreas centrais das cidades?

A pesquisa nos serve para sairmos de estigmas e de achismos, e quando se trata de políticas de implementação de unidades habitacionais, durante o primeiro contato, o pesquisador tem uma visão – ainda mais sendo que muitos não moram ou nunca moraram nesse tipo de empreendimento – sem profundidade e principalmente de estereótipos criado pela própria sociedade, como o estigma de um bairro mais violento ou de pouca perspectiva cultural. De fato, apenas com constatações e investigações, envolvimento e diálogo entre os moradores, é possível construir discussões sobre as reais necessidades da população que vive nesses espaços situados na borda das cidades, e também, transparecer sobre o “morar” em habitações construídas pelo Estado e empreiteiras, onde por exemplo, a chegada repentina de um número considerado de pessoas que se inserem bruscamente em espaços já habitados por outros moradores posteriormente, torna-se uma problemática de harmonia e convívio social.

O desafio proposto é que esse estudo possa abrir novas discussões para os agentes envolvidos nessas políticas habitacionais, podendo esses se voltarem (e solucionarem) aos

problemas de forma antecipada, atendendo demandas citadas pelos próprios moradores. Outro fator importante, de espectro mais abrangente, é saber se de fato a construção massiva de empreendimentos, como os de apartamentos e casas com apenas, em média, 42 m² por UH, e principalmente, a não participação real dos futuros moradores durante todo o processo de construção desses imóveis, é de fato a política mais adequada para a atual situação do problema após consolidação e ocupação dos empreendimentos. Outro fator preocupante é as formas de ocupação desses imóveis, onde apresenta um grande número de irregularidades, onde de forma ilegal, moradores não “quebraram” contratos judicialmente perante à Caixa Econômica Federal de das Associações Habitacionais que estão mais próximas (ou deveriam estar) dessas famílias. Muitos moradores alugam e vendem suas unidades habitacionais, agravando a problemática do convívio entre vizinhos e precariedade no sentido de seu imóvel ser seguro e sólido, evitando despejos e desapropriações forçadas pelo Estado.

A partir desses estudos, o que torna-se evidência é a necessidade do poder público estar mais presentes dentro desses espaços habitacionais, promovendo políticas educacionais e culturais, estimulando a integração dos moradores enquanto verdadeiros participantes do local onde convivem todos os dias, cuidando um dos outros e tendo uma nova visão sobre os cuidados com o espaço e das relações harmônicas entre todos. Seja por meio da criação de associações, contando com a presença de educadores, psicólogos, pedreiros, advogados e assistentes sociais. Além do poder público, é de extrema importância a investigação e produção de materiais sobre o período de pós ocupação e consolidação dessas famílias, em especial as das habitações destinadas à população de baixa renda (renda mensal zero a cinco salários mínimos), compreendendo as reais demandas dessa população durante os dez anos do PMCMV.

REFERÊNCIAS

- ARANTES, P. F.; FIX, M. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação**. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. 2009. Disponível em: <http://web.observatoriodasmetropoles.net/download/gthab/text_ref_outros/fix_e_arantes_MCMV.pdf>. Acesso em: dez. 2017.
- BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. 7^a ed. São Paulo: Estação Liberdade. FAPESP, 2017.
- BOULOS, G. **Por que ocupamos?: uma introdução à luta dos sem-teto**. 2. ed. São Paulo: Scortecci, 2014.

BRASIL. Programa Minha Casa Minha Vida. – **Resolução Nº 11.977, de 7 de julho de 2009**
Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm>. Acesso em: 03 de dezembro de 2018.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade**. Coleção Repensando a Geografia. 6ed. São Paulo: Editora Contexto, 2001.

CORREA, R.L. Segregação residencial: classes sociais e espaços urbanos In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

DE PAULA, I.R. **Trabalhando a educação geográfica para o direito à cidade na escola - para quem tem servido a nossa geografia?** Trabalho de Conclusão de Curso (Geografia). Universidade Federal de Alfenas, Alfenas, 2017.

DRAGO, Felipe. **Autogestão na Produção Habitacional: Programa Crédito Solidário, entre a institucionalização e o confronto político**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2011.

HARVEY, D. **17 Contradições e o fim do capitalismo**. Tradução Rogério Berttoni. 1ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

IBGE. Cidades: **Alfenas**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=310160>>. Acesso em 22 de julho de 2017.

MARICATO, E. **Habitação e Cidade**. São Paulo: Editora Atual, 1997.

ROLNIK, R. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

SACHS, C. **São Paulo: Políticas Públicas e Habitação Popular**. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo, 1999.

SAULE JÚNIOR, Nelson; ROLNIK, Raquel Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana. São Paulo, Pólis, 2001. xxp. (Cadernos Pólis, 4)