

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PRECISA SER AVALIADO

NOTA PÚBLICA DA REDE CIDADE E MORADIA



Conjunto Jardim Vitória, Belo Horizonte-MG. Fonte: Praxis/EAUFMG

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi tema recorrente nas campanhas à Presidência da República e vem sendo reafirmado pelo governo federal como a maior política habitacional da história do Brasil, tendo sido anunciado o lançamento de sua terceira etapa até Junho de 2015. Trata-se de um programa que representou uma grande ruptura em relação às práticas anteriores, por trazer a questão da habitação para o centro da agenda governamental, pela escala de intervenção, pelo volume de recursos empregados, pelas concessões de subsídios de até 96% para as camadas com renda de até R\$1.600,00 e de subsídios parciais para as camadas de renda de até R\$5.000,00, viabilizando o acesso à moradia para os setores de mais baixa renda, historicamente excluídos dos financiamentos para aquisição da casa própria.

Com o objetivo de avaliar o PMCMV, o Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e o Ministério das Cidades lançaram em 2012 um edital de pesquisa. Onze das equipes contempladas formaram a Rede Cidade e Moradia e avaliaram empreendimentos em 22 municípios de 6 estados: Pará, Ceará, Rio Grande do Norte, Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. Partindo de um objetivo comum de análise sobre os processos de inserção urbana dos conjuntos construídos para a chamada Faixa 1, voltados a famílias de mais baixa renda, as equipes abor-

daram temáticas e localidades específicas: dos projetos arquitetônicos e urbanísticos aos canteiros de obra e desempenho ambiental das unidades entregues; dos agentes operadores do programa, que passam pelos poderes locais, Caixa Econômica Federal e movimentos sociais, ao trabalho social realizado em empreendimentos selecionados. Os relatórios de pesquisa apontam para problemáticas estruturais do Programa que têm impactado as cidades e a vida das famílias beneficiárias. As considerações que se seguem foram baseadas nas principais conclusões e resultados dessas pesquisas.

Programas habitacionais específicos e adequados às realidades locais que porventura existiam foram desmobilizados para “fazer rodar” o PMCMV, em função do montante de recursos disponíveis, da lógica privada de produção, da agilidade e facilidade para que municípios e estados construam “casas populares” em seus territórios. Como são as construtoras — em sua relação com a Caixa — que definem o projeto e sua localização, tem prevalecido no Programa um padrão de produção com fortíssima homogeneização das soluções de projeto arquitetônico e urbanístico e das técnicas construtivas, independentemente das características físicas dos terrenos ou das condições bioclimáticas locais.

Os municípios, em geral, limitam-se a aprovar os empreendimentos, flexibilizando suas legislações para adaptá-las ao modelo do Programa e permitir a construção dos empreendimentos em localizações mais baratas, como por exemplo, antigas zonas rurais englobadas por alterações nos perímetros urbanos. A despeito das mudanças de normativas que passaram a exigir das prefeituras um mínimo de equipamentos sociais no entorno dos empreendimentos, são áreas que “viabilizam” financeiramente as obras dentro dos tetos estabelecidos, mas que reproduzem um padrão de cidade segregada e sem urbanidade, pois são mal servidas por transporte, infraestrutura ou ofertas de serviços urbanos adequados ao desenvolvimento econômico e humano.

Do ponto de vista do atendimento da demanda, verificamos que os moradores dos conjuntos habitacionais estudados realmente pertencem às camadas de menor renda e que, em sua maioria, de fato, teriam grande dificuldade em acessar a moradia formal antes da existência do PMCMV. Entretanto, os processos de seleção da demanda feitos por meio de cadastros das prefeituras nem sempre são transparentes. Além disso, o Programa vem sendo utilizado para viabilizar remoções forçadas, muitas vezes não justificadas por necessidades habitacionais. Particularmente nestes casos, verificamos uma inadequação das alternativas ofertadas em relação às estratégias de sobrevivência das famílias, especialmente em função da localização periférica e distante das fontes de emprego da cidade.

Verificamos também a incompatibilidade entre as tipologias habitacionais com seu programa arquitetônico único (sala, cozinha, banheiro e dois dormitórios) e a diversidade das composições familiares dos beneficiários, além da impossibilidade de readequações da unidade habitacional ao longo do tempo, segundo as necessidades dos moradores. Da mesma forma, observamos a presença massiva de conjuntos monofuncionais, devido ao impedimento ou a dificuldades de caráter administrativo para a viabilização de usos complementares ao uso residencial ou para a incorporação de espaços para o desenvolvimento de atividades para geração de renda, especificamente na primeira fase do Programa.

É particularmente preocupante nos conjuntos analisados, a forma-condomínio que predomina; preocupante, sobretudo, para os setores mais vulneráveis na Faixa 1 — com menor renda, com menor escolaridade, com vínculos de trabalho mais precários, fortemente dependentes de programas sociais e de transferência de renda. Uma situação

inexplicável de não aplicação de tarifas sociais para os serviços de água e de energia pelas concessionárias se alia a taxas de condomínio e têm impactado fortemente o aumento das despesas associadas à moradia, já gerando problemas sérios de sustentabilidade econômica e social dos conjuntos. Verificamos, em vários casos estudados, o colapso da gestão condominial por conta dos custos de manutenção de espaços coletivos em relação à renda dos moradores, resultando em alta inadimplência e conflitos com os síndicos. Na prevalência de relações privadas e de espaços isolados, são favorecidas as mediações do narcotráfico e de milícias, organizações que tomaram a gestão de alguns dos condomínios estudados pelas equipes.

São aspectos que preocupam os pesquisadores, todos militantes da luta pelo direito à cidade, pois um programa habitacional que atende primordialmente aos interesses do setor privado, sem os vínculos necessários com uma política urbana e fundiária que lhe dê suporte, estimula, como efeito de seu próprio êxito, o aumento do preço dos imóveis da cidade e tem gerado péssimas inserções urbanas, correndo o risco de cristalizar, na velocidade alucinante das contratações, novos territórios de guetificação e segregação social.

Uma política habitacional de abrangência nacional, em um país de dimensões continentais, não pode ter como único programa a construção e a transferência de propriedade de novas unidades habitacionais. É preciso associar programas de urbanização de favelas e assentamentos precários, melhorias habitacionais, regularização fundiária, ocupação de áreas vazias e subutilizadas, recuperação de imóveis em áreas centrais para moradia social e, ainda, um programa de locação social para as famílias de menor renda, que não têm condição de arcar com os custos decorrentes da propriedade individual.

O Ministério das Cidades foi criado em 2003 justamente para formular e apoiar a implementação de uma política urbana integrada em um país que tem mais de 80% de sua população vivendo em cidades, de forma que não se limitassem a programas de financiamento de obras. Os avanços que o país tem feito no sentido de se comprometer com os subsídios necessários para que a urbanidade seja um direito de todos nós carecem hoje de uma ação inovadora no campo urbano e habitacional.

O Programa se apresenta, enfim, como solução única e pouco integrada aos desafios das cidades brasileiras para enfrentamento de complexo “problema habitacional”, baseado numa produção padronizada e em larga escala, desarticulada das realidades locais, mal inserida e isolada da cidade, a partir de um modelo de propriedade privada condominial. Esperamos, firmemente, que os resultados das pesquisas possam levar a terceira etapa do Programa a correção de rumos, aperfeiçoamento em direção às reais necessidades habitacionais da população, à construção de moradias e cidades dignas, justas e incluídas e que a política urbana e habitacional nacional a ser empreendida pela próxima gestão da presidenta Dilma Rousseff assuma compromissos com as questões sinalizadas nessa nota.

Assina, a **REDE CIDADE E MORADIA**:

UFRJ – IPPUR | coord. Aduino Lucio Cardoso | adcard.cardoso@gmail.com

UFRJ – PROURB – CiHabE | coord. Luciana da Silva Andrade | luciana_andrade@ufrj.br | [informações da pesquisa](#)

USP – FAU – LabCidade | coord. Raquel Rolnik | labcidade@usp.br | [informações da pesquisa](#)

Instituto Pólis | coord. Nelson Saule Jr. | matiuemura@polis.org.br; danielle@polis.org.br

PUC-SP – CEDEPE – Nemos | coord. Rosângela Dias Oliveira da Paz | rdopaz@pucsp.br | [informações da pesquisa](#)

USP/São Carlos – IAU | coord. Lúcia Zanin Shimbo | luciashimbo@gmail.com

USP/São Carlos – IAU+ Peabiru | coord. Cibele Rizek | cibelesr@uol.com.br; caio@peabirutca.org.br | [informações da pesquisa](#)

UFMG – Escola de Arquitetura – PRAXIS | coord. Denise Morado Nascimento | dmorado@gmail.com | [informações da pesquisa](#)

UFRN – DARQ – LaHabitat | coord. Maria Dulce Picanço Bentes Sobrinha | dubentes@gmail.com

UFC – DAU – LEHAB | coord. Luis Renato Bezerra Pequeno | luisrenatobp@uol.com.br

UFPA – FAU – LABCAM | coord. José Júlio Ferreira Lima | jjlima@ufpa.br

Pesquisadores:

Adauto Lucio Cardoso • Alessandra Vitti Brusantin • Alexsandro Ferreira C. da Silva • Álvaro Luis dos Santos Pereira • Ana Carolina Campos de Melo • Ana Carolina Carracena de Souza • Ana Carolina Maria Soraggi • Ana Clara Mourão • Ana Cláudia Duarte Cardoso • Ana Cristina Gentile Ferreira • Ana Freitas • Ana Lucia Britto • Ana Luiza Brandão • Ana Paula de Oliveira Lopes • Ana Rúbia Ferraz • Ana Teresa de Carvalho • André Costa Braga Soares • Andrea Quintanilha de Castro • Beatriz Luiza Leal Fiock dos Santos • Bárbara de Carvalho • Bruna Maria Biagioni • Caio Santo Amore • Caio Rodrigues Ávila Jacyntho • Camila Mariana Gonçalves Vieira da Rocha • Camila Moreno de Camargo • Carola Carbajal Arregui • Carolina Rago Frignani • Caroline Freitas • Cecília Barone Kohara • Cesar José Desiderá Neto • Cibele Saliba Rizek • Daniel Medeiros de Freitas • Daniel Polistchuck • Daniela Perre Rodrigues • Danielle Cavalcanti Klintowitz • Danilo Caporalli Barbosa • Débora Jun Portugheis • Décio Rodrigues Nunes Junior • Denise Morado Nascimento • Diego Quesado • Eliana Costa Guerra • Eric Ferreira Crevels • Evelin Caroline de Souza Vieira • Fabiana Oliveira Araújo • Felipe de Freitas Moreira • Fernanda Accioly Moreira • Fernanda Carpanelli • Fernanda Serrato Podzwato • Fernanda Silva Moura • Filipe Maciel Paes Barreto • Francis L. Barbosa da Silva • Gabriel Martins Delduque • Giovanni Bussaglia • Gilsiane Lima de Souza • Giselle Mansur • Glenda Dantas Ferreira • Guilherme Teixeira, Gustavo Silveira • Grazia de Grazia • Hana Souza de Carvalho • Heloísa Soares de Moura Costa • Henrique Alves da Silva • Irene de Queiroz e Mello • Isabela Couto • Isabela Rapizzo • Isabelle Baroni • Isabelly Campos • Isadora Tenório, Isadora Vida Menfano • Jaqueline Quaglio • João Marcos de Almeida Lopes • João Paulo Huguenin • José Fabrício Ferreira • José Júlio Ferreira Lima • Júlia Ferreira de Sá Borrelli • Juliana Demartini • Juliano Pamplona Ximenes Ponte • Julio Cezar Pinheiro de Oliveira • Junia Maria Ferrari de Lima • Jupira Gomes de Mendonça • Karin Maria Soares Chvatal • Kelen Dornelles • Kleyd Junqueira Taboada • Lais Boni Valieris • Larissa de Alcantara Viana • Lilian Fessler Vaz • Lívia Camargo Marinelli • Luanda Villas Boas Vannuchi • Lucas Pacobahyba • Lúcia Zanin Shimbo • Luciana Cristina Ceron • Luciana Corrêa do Lago • Luciana de Oliveira Royer • Luciana da Silva Andrade • Luenne Albuquerque Neri • Luis Guilherme Alves Rossi • Luis Renato Bezerra Pequeno • Luiz Tokuzi Kohara • Marcela Larissa Apolinario Mian • Marcela Silvano Brandão Lopes • Marcela Abla • Marcele Carvalho Lauande • Marcelo Bezerra de M. Tinoco • Marcelo Borges • Maria Beatriz Cruz Rufino • Maria Dulce Picanço Bentes Sobrinha • Maria de Lourdes P. Rodrigues • Maria Laís Pereira da Silva • Maria Lúcia Carvalho da Silva • Maria Pereira Green • Mariana Bubantz Fantecelle • Mariana de Jesus Terra • Mariana Téó Reche • Mariangela Belfiore Wanderley • Marina Barrio Pereira • Marisa A. Blanco • Monaliza de Souza • Naila Paiva • Natália Moura • Nathan Ferreira da Silva • Natasha Mincoff Menegon • Nayara Sales Barros • Nelson Saule Jr. • Paula Albernaz • Paulo F. Rodrigues • Priscila Hisae Akiyama • Rachel Araújo da Rocha • Rachel Coutinho • Rafael Borges Pereira • Rafaela Souza • Raquel Martins • Raquel Oliveira de Moraes • Raquel Raichelis Degenszajn • Raquel Rolnik • Rayane Souza e Silva • Renan Augusto Ferreira Mendes • Rita de Cássia Gouveia Jácome • Roberta Menezes Rodrigues • Rodrigo Faria Gonçalves Iacovini • Rogério Cruz Oliveira • Rogério Soares Andrade • Rone Martins • Rosamônica Fonseca Lamounier • Rosangela Dias Oliveira da Paz • Samuel Thomas Jaenisch • Sara Vieira Roas • Stéfany Britto • Taynara do Vale Gomes • Taís Sayuri Sujuki • Thais Nassif Mariano Salomão • Tiago Medeiros dos Santos • Valéria Pinheiro • Vanessa Damasceno • Vanise Pedreira Dona • Vergílio Alfredo Santos • Victor Figueiredo Roriz • Victor Huggo Fernandes • Victor Iacovini • Vitor Castro França • Vitor Coelho Nisida • Vivian Santos da Silva • Vyrna Jacomo • Wallace de Miranda Avelar.