

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
CURSO DE CIÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

ALMIR DE JESUS CAMPOS

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA MODALIDADE FAIXA 01 NO MUNICÍPIO
DE SÃO LUÍS - MA: estudo de caso sobre o Residencial Amendoeira**

São Luís
2019

ALMIR DE JESUS CAMPOS

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA MODALIDADE FAIXA 01 NO MUNICÍPIO
DE SÃO LUÍS - MA: estudo de caso sobre o Residencial Amendoeira**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Imobiliárias.

Orientador: Dr. Ariel Clodoaldo Magalhães Costa

São Luís

2019

Campos, Almir de Jesus.

Programa Minha Casa Minha Vida modalidade faixa 01 no município de São Luís - MA: estudo de caso sobre o Residencial Amendoeira. 97 f.

Orientador: Dr. Ariel Clodoaldo Magalhães Costa.
Monografia (Graduação) - Curso de Ciências Imobiliárias, Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2019.

1. 2. 3.. I. Costa, Ariel Clodoaldo Magalhães. II. Título.

ALMIR DE JESUS CAMPOS

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA MODALIDADE FAIXA 01 NO MUNICÍPIO
DE SÃO LUÍS - MA: estudo de caso sobre o Residencial Amendoeira**

Monografia apresentada ao Curso de Ciências Imobiliárias da Universidade Federal do Maranhão - UFMA, como requisito para obtenção do grau de Bacharel em Ciências Imobiliárias.

Aprovado (a) em: ____ / ____ / _____, às ____:____ horas.

Nota: _____ (.....)

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Ariel Clodoaldo Magalhães Costa
(Orientador)

Examinador(a) 1

Examinador(a) 2

AGRADECIMENTOS

A Deus, criador de tudo o que há.

Dedico este trabalho à minha família.

*A verdadeira felicidade está no próprio lar,
entre as alegrias puras da família.*

Tolstoi

RESUMO

O trabalho apresenta um estudo sobre a política habitacional do Brasil, uma análise sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade faixa 01 e seus efeitos sociais, bem como os impactos, implementação, perspectivas e as implicações desse programa. Tendo como ponto de partida o estudo de caso do Residencial Amendoeira, do município de São Luís – MA. Para tanto adotou-se como objetivo geral analisar os principais êxitos, dilemas e obstáculos enfrentados pelos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade faixa 1, em São Luís – MA. Elegeu-se o método qualitativo de pesquisa, adotou-se os procedimentos técnicos de investigação bibliográfica, documental e estudo de caso. Os objetivos propostos foram alcançados, uma vez que os resultados obtidos pela pesquisa restaram satisfatórios. Porém, convém destacar como ponto positivo desse estudo a possibilidade de famílias de baixa renda conquistarem uma moradia digna; por outro lado, um dos pontos negativos é a falta de planejamento para ofertar os serviços sociais básicos capazes de atender ao padrão mínimo de qualidade de vida e a precariedade da infraestrutura local.

Palavras-chave: *Déficit* Habitacional; Habitação; Programa Minha Casa Minha Vida.

ABSTRACT

The paper presents a study on housing policy in Brazil, an analysis of the Minha Casa Minha Vida Program, track 01 and its social effects, as well as the impacts, implementation, perspectives and implications of this program. Taking as its starting point the case study of Residencial Amendoeira, from the municipality of. Therefore, it was adopted as a general objective to analyze the main successes, dilemmas and obstacles faced by the beneficiaries of the Minha Casa Minha Vida Program, track 1 modality, in São Luís - MA. The qualitative research method was chosen, the technical procedures of bibliographic, documentary and case study investigation were adopted. The proposed objectives were achieved, since the results obtained by the research remained satisfactory. However, it is worth highlighting as a positive point of this study the possibility of low-income families to obtain a decent home; On the other hand, one of the negative points is the lack of planning to offer basic social services capable of meeting the minimum standard of quality of life and the precariousness of local infrastructure.

Keywords: Housing Deficit; Housing; Minha Casa Minha Vida Program.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BID	- Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNH	- Banco Nacional de Habitação
BID	- Banco Interamericano de Desenvolvimento
CEF	- Caixa Econômica Federal
CF	- Constituição Federal
CAEMA	- Companhia de Águas e Esgotos do Maranhão
CEMAR	- Companhia Energética do Maranhão
FAR	- Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	- Fundo de Desenvolvimento Social
FHC	- Fernando Henrique Cardoso
FIBGE	- Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
FGTS	- Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FGHab	- Fundo Garantidor da Habitação Popular
FGV	- Fundação Getúlio Vargas
FMI	- Fundo Monetário Internacional
FNHIS	- Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
IBGE	- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCID	- Instituto da Cidade
Ipea	- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
IAPs	- Institutos de Aposentadoria e Pensão
IDH	- Índice de Desenvolvimento Humano
PAC	- Programa de Aceleração do Crescimento
PNAD	- Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio

PCDs	- Pessoas com Deficiência
PAIH	- Plano de Ação Imediata para a Habitação
PLANHAP	- Plano Nacional de Habitação Popular
PMCMV	- Programa Minha Casa Minha Vida
PNHR	- Programa Nacional de Habitação Rural
PNHU	- Programa Nacional de Habitação Urbana
SAC	- Sistema de Amortização Constante
SEPLAN	- Secretária de Planejamento
SEMCAS	- Secretaria Municipal da Criança e Assistência Social
SEMURH	- Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação
Sepurb	- Secretaria de Política Urbana do Ministério do Planejamento
SIS	- Sistema de Indicadores Sociais
SFH	- Sistema Financeiro da Habitação
SBPE	- Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SNCH	- Sistema Nacional de Cadastro Habitacional
SNH	- Sistema Nacional de Habitação
ZEIS	- Zonas Especiais de Interesse Social

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Distribuição dos entrevistados quanto ao gênero	59
Gráfico 02: Distribuição dos entrevistados quanto à escolaridade	60
Gráfico 03: Distribuição dos entrevistados quanto à faixa etária.....	61
Gráfico 04: Distribuição dos entrevistados quanto números de pessoas que moram na residência	61
Gráfico 05: Distribuição dos entrevistados quanto à renda per capita	62
Gráfico 06: Distribuição dos entrevistados quanto transferência de renda de algum programa social	63
Gráfico 07: Perspectiva sobre serviços públicos básicos (iluminação, abastecimento de água, esgoto e coleta de lixo).....	64
Gráfico 08: Perspectiva acerca da existência de creches, escolas e serviços de saúde públicos na proximidade do Residencial.....	65
Gráfico 09: Perspectiva sobre a existência de posto policial, delegacia, batalhão ou guarnição policial nas proximidades do Residencial	66
Gráfico 10: Percepção sobre sustentabilidade ambiental e degradação de infraestrutura (alagamentos, inundações, assoreamento, devastação vegetal, acúmulo de lixo, problemas com esgotamento sanitário, etc.)	67
Gráfico 11: Percepção sobre a infraestrutura física das vias, passagens (calçadas) e equipamentos públicos (áreas verdes, praças, escadarias, paradas de ônibus) são satisfatórias.....	68
Gráfico 12: Qualidade dos serviços de transporte público	69
Gráfico 13: Percepção sobre frequência e qualidade do mobiliário urbano	70
Gráfico 14: Percepção acerca da incidência de indicadores de violência na comunidade.....	71
Gráfico 15: Percepção sobre frequência de rondas policiais na região.....	72
Gráfico 16: Percepção sobre nível de satisfação, qualidade de vida dos moradores e prosperidade social	73
Gráfico 17: Perspectiva acerca da qualidade das interações sociais no Residencial	74

Gráfico 18: Existência de associação de moradores ou centro comunitário 75

Gráfico 19: Existência de equipamentos públicos voltados ao lazer e ao esporte (áreas verdes, praças, quadras esportivas, campos de futebol, aparelhos de ginástica, pista de *cooper*, etc.) de modo a interação social e qualidade de vida..... 76

Gráfico 20: Existência de infraestrutura comercial mínima (padarias, farmácias, mercadinhos, sacolões, etc.) nas proximidades do residencial..... 77

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 O “DIREITO” À HABITAÇÃO/MORADIA: uma breve retrospectiva histórica.....	15
3 PROGRAMAS HABITACIONAIS BRASILEIROS: uma retrospectiva histórica.....	24
4 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: algumas considerações	39
4.1 ASPECTOS JURÍDICOS DO PMCMV (normativas e generalizações)	42
5 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MARANHÃO	48
5.1 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS - MA	50
6 ESTUDO DE CASO: o Residencial Amendoeira	56
6.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS	56
6.2 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS.....	58
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	78
REFERÊNCIAS.....	80
ANEXOS	84
APÊNCIDE.....	90

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata da questão da habitação de interesse social em São Luís, a partir da investigação do Programa Federal Minha Casa Minha Vida faixa 01 em São Luís, no período entre 2009 a 2019, realizando um estudo de caso do residencial Amendoeira.

Mediante os subsídios teóricos obtidos a partir do tratamento das informações e por meio do aporte adquirido no processo de elaboração das propostas para a celebração dos convênios houve o despertar e interesse para melhor conhecer as políticas públicas habitacionais, o que desencadeou a elaboração de um estudo acadêmico-científico sobre a implantação dessas políticas e a análise do residencial Amendoeira.

A priori, o interesse pelo fenômeno socioterritorial que enreda a questão de ocupação do espaço urbano, do acesso à moradia e dos programas/políticas habitacionais voltados à população de baixa renda, deu-se em razão da consecução de atividades laborais junto às prefeituras dos municípios.

A colaboração num projeto que visava a inscrição/cadastramento de famílias em condição de vulnerabilidade social e em situação de área de risco, no sentido de se elaborar convênios com o Ministério das Cidades que objetivavam o reassentamento dessas famílias em novos empreendimentos residenciais, ensejou um maior empenho na aquisição de conhecimentos sobre a promoção das ações públicas nesse contexto.

Assim, oportunizou-se o contato direto com informações e orientações específicas sobre planejamento, elaboração e estudo de viabilidade de projetos sociais com ênfase na política habitacional, que visassem a celebração e gestão de convênios entre a municipalidade que tem como proponente o Conselho Municipal de Assistência e o Governo Federal representado pelo Ministério das Cidades.

Assim sendo, o objetivo central desse trabalho consiste em demonstrar como se dá o processo de implementação do empreendimento habitacional Residencial Amendoeira, do Programa Minha Casa, Minha Vida - faixa 1, após entrega aos beneficiários.

Por conseguinte, os objetivos específicos consistem em:

- Ampliar o debate sobre a complexidade das políticas habitacionais no Brasil voltado para famílias em condição de risco e de vulnerabilidade social, mediante suas características socioeconômicas;
- Analisar o Programa Minha Casa Minha Vida, modalidade faixa 1, a partir das regras de estrutura e implementação que incidem hodiernamente sobre a política de habitação social no Brasil;
- Apontar os aspectos facilitadores bem como os principais entraves que permeiam os meandros do processo de implementação e que influenciam a efetividade do Programa Minha Casa Minha Vida.

Quanto à metodologia, o presente trabalho foi desenvolvido com fundamento na pesquisa científica do tipo aplicada, qualitativa, exploratória, com procedimentos técnicos de investigação bibliográfica, documental e estudo de caso.

O segundo capítulo aborda o direito à habitação/moradia sob a perspectiva histórica. O terceiro capítulo discorre a retrospectiva histórica dos programas habitacionais brasileiros. O quarto capítulo exporá algumas considerações sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. O quinto capítulo demonstrará como o Programa Minha Casa, Minha Vida se dá no Estado do Maranhão e no município de São Luís. O sexto capítulo versará sobre o Residencial Amendoeira, demonstrando as características gerais e a análise e discussão dos resultados. Por fim, o sétimo tópico discorrerá sobre os resultados encontrados no estudo de caso e as considerações finais do presente trabalho.

2 O “DIREITO” À HABITAÇÃO/MORADIA: uma breve retrospectiva histórica

Desde os tempos mais remotos, o gênero humano sempre buscou um lugar no qual pudesse se estabelecer um ambiente em que pudesse chamar de seu e constituir nele sua moradia, um local ao qual teria o sentimento de pertencimento.

Não obstante, desde que as primeiras comunidades primitivas humanas iniciaram seu processo de sedentarismo, de socialização e de acomodação sobre o espaço geográfico, a humanidade estabeleceu a sua busca incessante por melhores condições para seu novo modo de vida, onde a habitação e a família passaram a ocupar lugar central, motivada pela necessidade de autopreservação e de proteção.

Dessa forma, ao longo da história humana, diversas e incontáveis foram as transformações onde intensos fluxos e refluxos populacionais, atrelados à postura beligerante do homem e à imposição dos modos de produção, determinaram padrões de aglutinação dos indivíduos em torno de paisagens naturais capazes de proporcionar alguma proteção e integração social.

Essa busca incessante por segurança e pela autopreservação da espécie era ensejada por diversos aspectos: fenômenos e desastres naturais, guerras, disseminação de doenças que ocasionavam fluxos migratórios ou ainda por interesses econômicos. Esses foram os principais fatores de mobilização e dispersão da atividade humana sobre a superfície terrestre, permanecendo assim por séculos a fio.

Ao longo de toda a Idade Média, as populações menos favorecidas e desamparadas buscaram constituir vínculos a terra como forma de assegurar uma moradia que lhes garantisse alguma segurança. Para tanto, estabeleceram relações de vassalagem que os tornaram dependentes dos senhores feudais, detentores de enorme poder e que juntamente com a Igreja Católica eram donos de todos os feudos da Europa.

Destaca-se que os mais pobres (servos e camponeses) não detiveram a posse da terra, viveram nos terrenos de domínio dos senhores feudais e mantiveram para com esses diversos deveres e obrigações (como a talha¹, a corveia² e as

¹ Consistia numa obrigação pela qual o servo deveria passar, para o senhor feudal, metade de tudo que viesse a produzir nas terras que ocupava no feudo.

² Essa obrigação correspondia ao pagamento através de serviços prestados nas terras ou instalações do senhor feudal. Durante a semana, o servo era obrigado a cumprir diversos trabalhos para o senhor feudal (atividades como a manutenção, construção, limpeza, etc.). Os servos podiam ainda realizar

banalidades³ entre outras taxas e impostos), em troca da concessão do uso e ocupação da terra (manso servil), o que lhes garantia a subsistência e uma espécie de proteção em caso de guerra.

Com o advento da Era Moderna, em consequência de fatores como reaparelhamento da economia, renascimento das feiras e rotas comerciais, bem como adensamento populacional, ocorreu o ressurgimento das cidades (*burgos*⁴), o que proporcionou um novo fluxo de reorganização urbana.

Na sequência, com a consolidação do Estado moderno por meio do contrato social⁵, houve uma ampliação do controle estatal sobre a sociedade, cujo poder buscava possibilitar segurança aos indivíduos e garantir a preservação de suas posses.

Max Weber definiu o Estado como o agente que reivindica o monopólio dos meios de coerção e do uso deles em seu território soberano. Cornelius Castoriadis alerta contra o hábito muito difundido de confundir o Estado com o poder social enquanto tal: “Estado”, insiste ele, refere-se a uma forma específica de distribuir e condensar o poder social, precisamente tendo em mente a capacidade reforçada de “ordenar”. “O Estado”, diz Castoriadis, “é uma entidade *separada* da coletividade e instituída de modo tal a garantir a permanência dessa separação”. Deveríamos reservar o nome “Estado” “para os casos em que ele é instituído na forma de *Aparelho de Estado* - o que implica uma 'burocracia' separada, civil, clerical ou militar, ainda que rudimentar: em outras palavras, uma organização hierárquica com área de competência delimitada” (BAUMAN, 2009, p. 63).

Assim, o pensamento moderno impulsionado pelo humanismo, pelo racionalismo e pelo cientificismo empírico, engendrou importantes esforços construtivos que assinalaram medidas protetivas e assistencialistas culminando com as primeiras noções de direitos coletivos e individuais.

trabalhos de plantio e colheita no manso senhorial (parte das terras do feudo de uso exclusivo do senhor feudal).

3 Essa obrigação correspondia ao pagamento pela utilização das instalações e benfeitorias do castelo. Se o servo precisasse usar o moinho ou o forno ou outros equipamentos, deveria pagar uma taxa em mercadoria para o senhor feudal.

4 Em princípio, o termo burgo designa uma cidade murada autogovernada. Os burgos surgiram na Baixa Idade Média, na época da decadência feudal e do crescimento comercial e urbano. Os burgos desenvolveram-se pelo processo de troca de produtos entre um feudo e outro e seus habitantes dedicavam-se ao comércio e à produção artesanal. Seus habitantes eram chamados de burgueses, crescendo em poder econômico de modo que no século XIX formaram a burguesia.

5 O contrato social consiste num conjunto de teorias que buscam explicar os caminhos que suscitaram a formação do Estado. As teorias partem do pressuposto de que as pessoas abrem mão de certos direitos por vontade própria, numa espécie de acordo entre os membros da sociedade, e pelo qual reconhecem a autoridade, igualmente sobre todos, de um conjunto de regras, de um regime político ou de um governante ou outra autoridade a fim de obter as vantagens da ordem social.

Apesar dos avanços mínimos no campo social e dos direitos, a problemática acerca da demanda de habitação/moradia sequer era tratada. Mesmo com o surgimento das cidades por toda a Europa, as mesmas eram disfuncionais, insalubres e ineficientes. Eram, portanto, caracterizadas pela aleatória aglutinação humana, desordem, confusão, ausência de simetria e estética e assincronia; enfim, reinava o caos.

De acordo com a bibliografia sobre o tema, a questão habitacional constituiu-se gradualmente a partir da concepção da saúde e da transmissão de doenças que começava a se desenvolver, tornando a insalubridade das habitações um problema público. Esse momento histórico coincide com os primeiros surtos de urbanização acompanhados de epidemias sanitárias em decorrência do grande afluxo de trabalhadores do campo para a cidade em meados do século XVIII (RUSSO *apud* CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017. p. 54).

Enfatiza-se que o entendimento das nuances que permearam a sociedade moderna e as teorias do contratualismo⁶ foram fundamentais para se compreender como sucedeu o processo de evolução da organização política e jurídica do Estado e seus consequentes desdobramentos.

Ademais, as transformações advindas com a modernidade foram fundamentais para que a humanidade pudesse insculpir posicionamentos singulares, tais como: uma nova concepção de organização e ocupação dos espaços, uma inédita noção do próprio homem (encarado agora sob o prisma de homem histórico que convive em sociedade), assim como a inovadora e incipiente ideia de propriedade privada.

Planejado, o espaço moderno tinha que ser rígido, sólido, permanente e inegociável. Concreto e aço seriam a sua carne, a malha de ferrovias e rodovias os seus vasos sanguíneos. Os escritores das modernas utopias não distinguiram entre a ordem social e a arquitetônica, entre as unidades e divisões sociais ou territoriais; para eles — assim como para seus contemporâneos encarregados da manutenção da ordem social — a chave para uma sociedade ordeira devia ser procurada na organização do espaço. A totalidade social devia ser uma hierarquia de localidades cada vez maiores e mais inclusivas, com a autoridade supra-local do Estado empoleirada no topo, supervisionando o todo e ao mesmo tempo protegida da vigilância cotidiana (BAUMAN, 2009, p. 23).

⁶ Todos os filósofos e historiadores concordam que o **contratualismo** consiste, basicamente, na concepção de que os homens viviam em um estado de natureza (sem organização estatal), que é alterado por estado político ou civil por meio de um contrato social, surgido por opção e livre vontade dos participantes. Os conteúdos do estado de natureza, do contrato social e do estado político variam conforme o entendimento de cada pensador. Os principais pensadores contratualistas foram Thomas Hobbes, Jean-Jacques Rousseau e John Locke.

Por conseguinte, com a desregulamentação do poder estatal face a concretização do liberalismo (Estado liberal), preponderou a ideia do contrato social *lockiano* como o garantidor da paz social, tendo como premissas a conservação da liberdade, do trabalho e da **propriedade privada da terra**, fatores que passaram a balizar as ações capitalistas nas disputas em nome da reorganização do espaço face ao contínuo crescimento urbano.

Estabeleceram-se então as prerrogativas básicas do moderno modelo capitalista de produção que são a livre iniciativa, a exploração da força de trabalho e o direito à propriedade privada. Assim, todos, indistintamente, passaram a “possuir o direito” a uma propriedade, ou em outra perspectiva, a adquirir seu próprio espaço [sua habitação].

A habitação é um bem de consumo durável de alto valor, do qual a população necessita de forma prontamente acabada para consumi-lo ao longo de um extenso período de tempo. Cabe, portanto, destacar que todas as formas de construção habitacional, seja do ponto de vista individual ou, ainda mais, da produção global, implicam a necessidade de acumulação prévia de uma soma elevada de recursos - seja de quem vai consumi-lo, do proprietário ou de terceiros -, devido à sua própria característica de bem de consumo durável de alto valor (SANTOS, 1994, p. 15).

A partir de então, com a definição das pré-condições capitalistas que garantiram a aquisição de uma habitação, passou-se a encarar a moradia com um viés capitalista, em que se vislumbrava a perspectiva de lucro, seja por meio da venda ou do aluguel de habitações. Surgiu o capitalismo imobiliário.

Nessa nova contextualização, ainda que de forma latente, iniciou-se o processo de inculcação sobre a aquisição de bens [dentre eles a moradia] onde o incentivo ao consumo passou a mover a força de trabalho da classe operária da época.

Mencione-se que o surgimento de grandes aglomerados urbanos, a insalubridade das cidades, a penúria e péssima qualidade dos espaços residenciais são aspectos decorrentes dos movimentos de concentração humana impulsionados pela industrialização que cada vez mais necessitava de mão de obra potencial. Esse conjunto de fatores fez eclodir uma crise habitacional e uma demanda por moradia que os centros urbanos eram incapazes de atender.

Nesse panorama, caracterizado por uma emergente sociedade capitalista, dois fatores principais concorreram negativamente para que não houvesse um imediato aumento da produção habitacional.

O primeiro fator foi à monopolização da propriedade privada da terra, ou seja, a terra nas mãos de poucos. O controle por alguns desses elementos fundamentais no processo de “popularização” da habitação obstaculizou a ação capitalista produtor. O segundo foi a inexistência de uma demanda solvável, posto que a maioria da classe trabalhadora não tinha recursos acumulados que garantisse a compra de uma habitação. Ademais, o domicílio era tido como o bem/objeto mais oneroso das condições sociais de produção do mercado, característica que persiste até os dias atuais.

Numa sociedade capitalista, a produção, a distribuição e o consumo da habitação, entendida aqui como mercadoria, tendem a ser determinados pelas regras do mercado. É preciso, portanto, mostrar como a lógica deste bem, e quais as condições de financiamento - da produção e consumo - e de acesso da população a uma habitação adequada que dela resultam.

Vivendo exclusivamente de seus salários, a grande maioria da população trabalhadora não tem recursos acumulados ou uma poupança prévia suficiente para financiar seu próprio consumo habitacional através da compra (à vista) de uma habitação. A propriedade de uma habitação adequada assim como o impulso para sua construção tende a ser quase que uma exclusividade da classe capitalista e das camadas médias e mais favorecidas, que além das habitações para uso próprio também podem promover a produção rentista da moradia de aluguel.

(...)

Dessa forma, a crise habitacional tende a acentuar-se nos segmentos da população cujo nível de renda tende a ser menor e num patamar incompatível com o preço resultante das condições gerais de produção prevaletentes em dado contexto histórico. Assim, a classe trabalhadora e, principalmente seus integrantes de menor nível de renda, serão, em geral, os mais atingidos pela crise habitacional.

Portanto, o ritmo de urbanização, o nível de renda - principalmente o da classe trabalhadora, que é teoricamente desconstituída de patrimônio -, as condições (dentro ou fora do setor de produção habitacional capitalista), que incluem as condições de financiamento da produção e/ou do consumo, podem ser considerados como os principais elementos na análise da situação habitacional de determinada sociedade capitalista, em regime de “mercado livre” atuando no setor habitacional, ou seja, na ausência de intervenção pública (SANTOS, 1994, p. 16 - 18).

Observa-se que a perspectiva capitalista acerca da produção habitacional tinha como variável preponderante a expectativa de lucratividade com a aplicação/alocação de recursos na produção para a venda ou aluguel de habitações.

Para Santos (1994) foi essa visão especulativa de ganhos com o monopólio da terra urbana que dificultou, ao longo da história, uma maior generalização da produção do setor habitacional e não o direito à propriedade privada em si.

Após diversos ciclos revolucionários (como a Revolução Francesa e a Revolução Industrial) num curto espaço temporal, alcançou-se a

contemporaneidade, num complexo processo de avanços e retrocessos, sempre dominado pela lógica ascendente da concentração da renda e da exclusão social.

Nesse período, consubstanciaram-se acontecimentos importantes como a consolidação do capital industrial e financeiro, a deflagração das lutas de classe, o ultrajante processo de alienação, os avanços tecnológicos e científicos e a compressão do lapso espaço-tempo que permitiu o surgimento de novas interfaces e engendramentos na mobilização e comunicação humanas nunca antes imaginados.

Esta nova e desconfortável percepção das “coisas fugindo ao controle” é que foi articulada (com pouco benefício para a clareza intelectual) num conceito atualmente na moda: o de *globalização*. O significado mais profundo transmitido pela ideia da globalização é o do caráter indeterminado, indisciplinado e de autopropulsão dos assuntos mundiais; a ausência de um centro, de um painel de controle, de uma comissão diretora, de um gabinete administrativo. A globalização é a “nova desordem mundial” de Jowitt com um outro nome.

(...)

A “globalização” não diz respeito ao que todos nós, ou pelo menos os mais talentosos e empreendedores, desejamos ou esperamos *fazer*. Diz respeito *ao que está acontecendo a todos nós*. A ideia de “globalização” refere-se explicitamente às “forças anônimas” de von Wright operando na vasta “terra de ninguém” - nebulosa e lamacenta, intransitável e indomável - que se estende para além do alcance da capacidade de designio e ação de quem quer que seja em particular (BAUMAN, 2009, p. 61 - 62).

Esses eventos históricos mudaram a dinâmica das relações sociais e da ocupação dos espaços urbanos moldando os alicerces do processo de globalização vivenciado a partir do último século. Bauman (2009), assinala que uma parte integrante desse processo de globalização é a progressiva segregação espacial, a gradativa separação e exclusão.

Num desenvolvimento complementar, esses espaços urbanos onde os ocupantes de diversas áreas residenciais podiam se encontrar face a face, travar batalhas ocasionais, abordar e desafiar uns aos outros, conversar, discutir, debater ou concordar, levantando seus problemas particulares ao nível de questões públicas e tornando as questões públicas assuntos de interesse privado - essas ágoras “públicas/privadas” de que fala Castoriadis - estão rapidamente diminuindo em número e tamanho. Os poucos que restam tendem a ser cada vez mais seletivos - aumentando o poder das forças desintegradoras, em vez de reparar os danos causados por elas (BAUMAN, 2009, p. 26).

Mediante essas nuances, as políticas habitacionais seguiram a tônica do que ditava o mercado capitalista imobiliário em detrimento de qualquer possibilidade de organização/efetivação de programas habitacionais estruturados com alguma nuance social.

No que diz respeito especificamente à questão habitacional, observa-se que até a primeira metade do século XX o enfrentamento do quadro de *déficit* habitacional não tinha sido plenamente resolvido nem pelos chamados países capitalistas desenvolvidos, o que denota que nem sempre essa temática esteve na pauta de compromissos e prioridades de agentes públicos e econômicos.

Até a Segunda Guerra Mundial, em vários países desenvolvidos a crise habitacional ainda era bastante marcante, expressando-se não somente em termos da falta de um número de moradias suficientes para toda a população, mas principalmente pelas precariedades no estoque existente. Além das precariedades existentes em parte do estoque habitacional, em alguns países o problema do *déficit* habitacional era ainda grave (caso da Suécia) ou foi acentuado com a Segunda Guerra Mundial (caso da Alemanha). Em 1950 o *déficit* habitacional da Alemanha ainda era de cerca de 35%. Mas em outros países como na França, por exemplo, a crise refletia principalmente o baixo padrão das moradias e suas diversas precariedades, com a alta densidade, instalações sanitárias inadequadas, domicílios comuns para várias famílias, entre outros.

Assim, até a Segunda Guerra Mundial a crise habitacional em vários países desenvolvidos ainda estava bastante presente, e o capitalismo apresentava claramente a sua tendência à concentração e exclusão. Até a década de 20 sua tendência à satisfação das necessidades habitacionais do conjunto da população estava, praticamente em todos os países, quase que inteiramente entregue aos mecanismos de mercado. As iniciativas públicas tanto na área social como particularmente na área de provisão habitacional - seja de intervenção, institucionalização e de promoção de alguns direitos sociais, seja de incentivos ou intervenções públicas diretas, na área habitacional -, foram, em geral, muito restritas, implementadas de forma desarticulada e não conformaram um conjunto de políticas que efetivamente viessem alterar o padrão de vida da população.

(...)

Até a 2ª Guerra Mundial, não se desenvolvem, portanto, condições econômicas e sócio-políticas que pudessem viabilizar, ainda neste período, a superação da crise habitacional em diversos países avançados, sendo incomparável a evolução da situação habitacional com a forma que ela viria ganhar no período pós-2ª Guerra Mundial.

Foi essencialmente na etapa de grande prosperidade econômica do pós-guerra que as condições habitacionais de diversos países do capitalismo avançado se alteraram significativamente. Nesse período, parcelas significativas das populações desses países, ainda que pertencentes a estratos de baixa renda, tiveram acesso a moradia com padrões minimamente adequados (SANTOS, 1994, p. 35 - 37).

Foi somente com o pós-guerra da Segunda Grande Guerra que se efetivou um conjunto de políticas com vertentes compensatórias e redistributivas com o intuito de se buscar a redução de desigualdades e dos diversos níveis de pobreza. Com isso, possibilitou-se o avanço de diversos direitos sociais, dentre eles o de moradia, passando-se a inserir aqueles que estiveram alijados desse processo de “equalização” de desequilíbrios sociais.

A questão habitacional, assim como outras questões sociais, seriam minimamente resolvidas ou bastante melhoradas somente numa nova etapa

do capitalismo, onde se afirmaram o capital monopolista, uma forte intervenção do Estado na área econômica e social - com o reconhecimento de vários direitos sociais em muitos países, e se desenvolveram em geral, num ambiente de crescimento econômico sustentado, um conjunto de políticas sociais distributivas e compensatórias que caracterizaram o Estado do Bem Estar e a formação de sociedades de consumo de massas, sob a liderança de um novo padrão de industrialização e de crescimento econômico e social (SANTOS, 1994, p. 35).

Isso só foi possível em virtude de mudanças no processo produtivo capitalista como maior intervenção estatal na economia, implantação de políticas keynesianas⁷, incremento de programas sociais, estabilização do pleno emprego, crescimento real dos salários das classes mais pobres e desenvolvimento de esquemas de financiamento e de fomento ao crédito habitacional de modo a proporcionar as bases adequadas para que uma parcela significativa da população tivesse acesso a bens de consumo duráveis, inclusive a habitação.

A afirmação do Estado do Bem-Estar no pós-2ª Guerra Mundial significou a incorporação de critérios diferentes daqueles do mercado, sobre a utilidade e necessidade de certos bens e serviços sociais. Ele passa a conferir direitos sociais (padrões mínimos de saúde, educação, habitação, segurança e assistência social, entre outros), ao contrário do período pré-1940, onde os direitos de cidadania conferiam *status* civil (direitos civis) e político (direito à participação democrática) (SANTOS, 1994, p. 51 - 52).

Por seu turno, vive-se hodiernamente um novo ciclo de mutações. Chamada de era da pós-contemporaneidade e da pós-verdade é caracterizada, sobretudo, pela celeridade de informações, pela comunicação em tempo real, pelo individualismo, pelo consumismo, pela fluidez das relações sociais, pela vida no ciberespaço, pela ideologização por meio da propaganda e do *marketing*, pela homogeneização de comportamentos e pela mutação contínua de valores que são reorientados sob a égide dos meios de comunicação de massa.

É nessa sociedade marcada pela imponderabilidade do poder, pela reorganização instantânea de valores, comportamentos, relações e significados que se busca compreender como ocorre o processo de requalificação dos espaços urbanos mediante as forças capitalistas e as políticas públicas diretas de provisão habitacional.

Frise-se que, na pós-contemporaneidade, os espaços territoriais urbanos são cada vez mais privatizados (embora muitas vezes adquiridos com subsídios

⁷ Consistiam em políticas voltadas para uma elevação dos gastos públicos, com uma atuação/intervenção regulatória maior do Estado em alguns setores considerados fundamentais para o desenvolvimento da sociedade.

públicos), transformados em espaços de consumo, e que são mediatizados consoante a capacidade de pagamento. Vale, prioritariamente, os interesses do mercado.

Mediante o exposto, nesse breve recorte histórico, vê-se que a questão da moradia não surgiu como uma demanda exclusiva decorrente do processo de urbanização, mas sim, em razão das contingências sociais da produção de bens (oferta e procura), sendo ela própria um cobiçado objeto de mercado, desejado por muitos e alcançado por poucos.

3 PROGRAMAS HABITACIONAIS BRASILEIROS: uma retrospectiva histórica

As cidades brasileiras são fruto de um processo de urbanização extremamente desigual. Há décadas a crise urbana se aprofunda devido às relações clientelistas entre o setor político e econômico, que têm nas disparidades de um voraz processo de acumulação capitalista a força para uma produção excludente do espaço urbano, culminando em evidente segregação socioespacial.

Quando se faz uma revisão histórica da formação do problema habitacional brasileiro, é possível perceber que somente na primeira metade do século passado o Brasil se debruçou sobre essa questão, criando Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) no período Vargas (1930 - 1945) para tentar solucionar a questão do *déficit* habitacional de então.

Sobre esse recorte histórico, vale mencionar os pensamentos de Cymbalista & Moreira (2006) bem como Bonduki (2011), expressos no estudo de Lima e Zarinato (2014, p. 02):

É no período do primeiro governo de Getúlio Vargas (1930-1945) que se iniciam as primeiras iniciativas públicas de produção da moradia, com a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), órgãos vinculados as diversas categorias profissionais, sendo que cada uma delas contava com seus distintos institutos.

Apesar da tentativa governamental em se buscar soluções para a mitigação do problema habitacional, o incipiente programa não deslanchou. Dentre os diversos entraves inerentes a essa sensível questão, a permissividade estatal no que diz respeito a incidência de ocupações indevidas foi fator preponderante para o fracasso dessa primeira tentativa de aplacamento do *déficit* habitacional brasileiro.

Ressalte-se que os loteamentos periféricos, além de conformarem uma solução barata à produção habitacional, contribuíram para a retenção especulativa de grandes vazios urbanos, localizados entre os centros urbanos consolidados e as mais distantes periferias, as quais não apresentavam qualquer infraestrutura urbana (BOTELHO, 2005).

Na mesma linha, como exemplifica Lima e Zanirato (2014), o Estado não impediu que ocorresse um desenfreado processo de loteamento e ocupação de áreas inadequadas à produção da moradia, processo que foi essencial à transição da economia brasileira de um período agrário-exportador para um período urbano-industrial houve, sistematicamente, exclusão das classes populares.

No Brasil, o agravamento da crise habitacional se dá principalmente com o avanço do processo de urbanização a partir da década de 50, que é acentuado com a fase de industrialização pesada, principalmente a partir do Plano de Metas no Governo de Juscelino Kubitschek.

(...)

Mas o quadro de grave crise habitacional que se estabeleceu no país surge de forma marcante e se acentua na etapa recente de industrialização pesada, de constituição do Brasil urbano, do surgimento de grandes metrópoles regionais, da constituição do mercado de trabalho capitalista. Estas transformações originavam-se do avanço do processo de industrialização no país, da forma pela qual esse processo desenvolveu-se e foi conduzido pelas forças políticas e econômicas dominantes (SANTOS, 1994, p. 70).

Insta salientar que, o desenvolvimento da sociedade brasileira, desde a época das capitanias hereditárias, sempre esteve pautado pela abissal disparidade entre ricos e pobres, elitização, segregação social e concentração de terras nas mãos de poucos.

Foi apenas com o processo de industrialização tardio, ocorrido a partir da década de 1950, que a questão da urbanização se intensificou provocando as primeiras reflexões sobre a necessidade de se buscar alternativas para compensar o histórico *déficit* habitacional brasileiro em decorrência de seu modelo de desenvolvimento supressor.

Sobre o contexto sociopolítico de então, Santos (1994), enfatiza que a articulação de alianças conservadoras, o bloqueio de amplas reformas democráticas, a expressiva desorganização popular e sindical, entre outros aspectos determinaram o caráter excludente desde o início do processo de industrialização-urbanização no Brasil.

O capitalismo apresenta claramente, e por suas próprias leis imanentes, uma tendência à exclusão, e isso não é uma especificidade do capitalismo brasileiro, nem de um processo de industrialização tardia, no que concerne ao sentido econômico do desenvolvimento de suas forças produtivas.

(...)

No Brasil a situação de exclusão não resultou da forma como desenvolveu-se a estrutura produtiva. Ao contrário, ela também foi capaz de criar as condições para o crescimento econômico, já que o seu desenvolvimento significou um dinâmico processo de elevação do nível de produção, do emprego, da renda, da riqueza e, portanto, das condições materiais para a elevação do padrão de vida.

(...)

A dificuldade de determinados setores ou regiões – resultantes da formação histórica do país – foram os responsáveis pela exclusão de uma parcela da população, que nem sequer foram incorporadas ao processo produtivo tipicamente capitalista e nem puderam participar dos benefícios do desenvolvimento capitalista no Brasil. A heterogeneidade da estrutura produtiva e da sociedade e a exclusão social como uma de suas manifestações, surge na manutenção de estruturas produtivas e

conformação política e que não se alteraram significativamente com o avanço da industrialização, caracterizando regiões e espaços econômicos ligados ao atraso, de baixa produtividade que levam a exclusão social e à pobreza. Assim, não só a exclusão não resulta da estrutura produtiva moderna como também ela não é resultado da superexploração capitalista (SANTOS, 1994, p. 86 - 87).

O Brasil antes predominantemente rural e agrário urbanizava-se agora a passos largos, em razão do rápido e intenso crescimento econômico que se estendeu do período de implantação do Plano de Metas⁸ até a crise do início dos anos 1980, apresentando ao final desse breve período características de uma sociedade tipicamente urbana e industrial.

A elevada migração do campo para as cidades, principalmente as grandes metrópoles que foram se constituindo - com destaque para as regiões de São Paulo e Rio de Janeiro -, juntamente com elevadas taxas de crescimento vegetativo, resultou num rápido, elevado e desordenado crescimento das principais cidades brasileiras. A concentração do crescimento urbano em determinadas regiões impulsionou a criação de metrópoles de enormes dimensões, onde iriam se concentrar uma grande parcela do estoque de moradias urbanas precárias do país (SANTOS, 1994, p. 74 - 75).

Observa-se que apesar do forte crescimento econômico vivenciado, diferentemente do que aconteceu com os países desenvolvidos, no Brasil não se implementaram mecanismos de adequação/suplementação de renda da população menos favorecida como forma de possibilitar uma diminuição das disparidades sociais e da concentração de renda, o que por consequência, proporcionaria a uma faixa mais ampla da população o acesso ao consumo de bens duráveis, dentre eles a moradia própria.

Apesar do aumento progressivo dos níveis globais de renda, emprego, produtividade, capacidade de gasto do Estado, etc., a situação habitacional no Brasil, com o decorrer dos anos, torna-se bastante precária, principalmente para os segmentos menos favorecidos da população. O quadro habitacional agrava-se, ainda mais, em alguns aspectos particulares, com o avanço do processo de urbanização, como a falta de saneamento básico, o favelamento, os cortiços, e outros tipos de moradias insalubres, com alta densidade construídas com materiais e em locais impróprios (SANTOS, 1994, p. 79).

Além disso, no âmbito da situação habitacional, não houve preocupação em se implementar um controle governamental mais apurado e arrojado acerca do planejamento e do uso do solo urbano. Ações diretas como medidas de

⁸ O **Plano de Metas** foi um importante programa de industrialização e modernização levado a cabo durante o governo de Juscelino Kubitschek (1956-1961), na forma de um ambicioso conjunto de objetivos setoriais, que daria continuidade ao processo de substituição de importações que se vinha desenrolando nos dois decênios anteriores.

estruturação do setor imobiliário para suprir as demandas de financiamento e produção habitacional, o combate à especulação do mercado habitacional ou a operacionalização de organismos sem fins lucrativos [atuando na área do interesse social] sequer foram imaginadas pelo poder público.

Nas décadas de 30, 40 e meados da de 50, a grande maioria das habitações construídas não contavam com nenhum tipo de política dos órgãos públicos. A produção habitacional ficou praticamente restrita ao setor privado, que em muitos períodos obteve condições de boa rentabilidade nos investimentos realizados no setor, seja para construção de imóveis ou na compra de terrenos, com ganhos também derivados do avanço do processo especulativo nas cidades (SANTOS, 1994, p. 95).

Vale lembrar que no início dos anos 1960 o país passava por um período de forte efervescência política e social - influenciada por fatores endógenos e exógenos - que através do clamor social de vários segmentos populares, exigiam a efetivação de reformas como forma de verem suas reivindicações atendidas pelo Estado, essas reformas foram chamadas de “Reformas de Base⁹”. Dentre as solicitações exigidas pelos movimentos populares estava a reforma urbana que pleiteava melhores condições de acesso a moradias adequadas.

Contudo, tais medidas não foram aprovadas, sofrendo enorme pressão de grupos conservadores de todas as classes sociais interessadas em manter seu poder econômico e das Forças Armadas, já que o movimento reformista buscava alterar estruturas seculares de dominação existentes no país.

Assim, com a deflagração do Golpe Militar, em 31 de março de 1964, houve uma rápida e abrupta reação das classes dominantes do país que interrompeu o frágil regime democrático vigente nessa época. Com a instalação dos militares nos postos de poder, o emprego de políticas conservadoras, antidemocráticas e coercitivas, com uma postura repressiva e desmobilizadora, passou a fazer parte do cotidiano dessa nova conjuntura política do país.

O Golpe Militar de 1964 significou uma ruptura como período anterior de avanço do processo democrático, de organização popular e de tentativas de

⁹ As **Reformas de Base** constituíram-se num conjunto de medidas nacionalistas propostas pelo então presidente João Goulart com o intuito de atender às reivindicações pleiteadas por diversos setores populares além de tentar diminuir as profundas desigualdades sociais do país. A amplitude das reformas abrangia as searas agrária, bancária, fiscal, urbana, administrativa e universitária. No **espaço urbano**, a reforma consistiria na criação de condições para que as classes de renda mais baixa pudessem comprar as moradias nas quais viviam, mediante a ação do Estado e também por meio de pagamento com títulos da dívida pública. Era uma tentativa de resposta aos anseios das classes trabalhadoras urbanas que pressionavam o Governo por soluções viáveis para a crise habitacional do período.

implementação de reformas do “modelo de desenvolvimento concentrador e excludente”, período no qual se colocava, com a mobilização de segmentos importantes da classe trabalhadora, também a luta pela superação do modo de produção capitalista no Brasil (SANTOS, 1994, p. 114).

Inaugurou-se assim um período obscuro da história do país, que no plano sociopolítico foi caracterizado pelo autoritarismo, centralismo, perseguição política, limitação de direitos constitucionais e segregação social; e no plano econômico, pelo arrocho salarial, concentração de renda, caráter concentrador e excludente do modelo desenvolvimentista adotado pelo Estado ditatorial.

Apesar da supressão de diversos direitos no campo social e político, os governos militares promoveram uma série de reformas no plano econômico que proporcionaram um novo “boom” de crescimento econômico de industrialização no país. Esse curto período de esplendor registrado na década de 1970, denominado de “milagre econômico”, só foi possível em razão de elevadas taxas de crescimento econômico, altos índices de investimento e ganhos de produtividade.

Entretanto, isso não representou uma melhoria efetiva para a classe trabalhadora de renda mais baixa haja vista que esse “crescimento” não possibilitou a inserção de grande parcela da população na cadeia produtiva, ocasionando, por consequência, forte arrocho salarial e o agravamento da péssima distribuição das riquezas geradas.

Eis que a diversidade social, as enormes desigualdades salariais, a excessiva concentração de renda com uma abissal distância entre os mais ricos e os mais pobres e a segmentação do mercado de trabalho caracterizaram essa fase de brevíssimo apogeu econômico.

Foi a partir das reformas implementadas pelos primeiros governos militares do longo período autoritário que seriam criados diversos instrumentos de intervenção na área habitacional (e também de infraestrutura urbana), com a criação do B.N.H. e de uma política habitacional de âmbito nacional. Além disso, esse período é comumente usado como marco histórico de uma nova etapa de desenvolvimento econômico e sócio-político do país (SANTOS, 1994, p. 115).

Com essa nova formação econômico-político-social estabelecida por meio do regime ditatorial viu-se surgir, como justificativa para resolver a situação da crise habitacional, uma política nacional de habitação que teve na criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) seu principal instrumento de ação.

Para Silva (2013), a criação do BNH era duplamente vantajosa para o Governo Militar, pois além de gerar um clima de “estabilidade social”, criaria também,

“aliados da ordem” social, fazendo com que o mesmo através de abusos de poder política, econômica e militar promovidos pelos militares as massas não se rebelariam e poderiam até se tornar aliados da ordem.

O BNH, Banco Nacional de Habitação, fundado em 1964, marcou uma nova fase da política habitacional federal. Criado pelo regime militar, o BNH teve como objetivo central dar sustentabilidade ao sistema de crédito habitacional através da instituição de uma fonte de recursos permanente, o FGTS, como financiadora da produção de moradias. A ideia do SFH (Sistema Financeiro da Habitação) era minimizar os investimentos a fundo perdido, criando uma base sustentável para o financiamento e impedindo a descapitalização do sistema. Pautou-se por uma gestão centralizada e portanto raras foram as realizações dos governos municipais ou estaduais na área de habitação, independentes do BNH, tal o acentuamento da centralização de recursos e decisões nas mãos do governo federal, durante o período que vai do início do regime militar, 1964, até seus últimos anos, 1982 a 1985 (MARICATO, 1987, p. 31).

Insta lembrar que o BNH foi criado por meio da Lei Federal nº. 4.380, de 21 de agosto de 1964, que além disso, instituiu as Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e o procedimento de correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social.

Denote-se que essa política habitacional foi concebida, articulada e incrementada para servir aos interesses de empreiteiras, incorporadores imobiliários, escritórios de engenharia e projetos, agentes financeiros (bancos) e ao capital especulativo imobiliário que se aproveitaram da passividade e da permissividade do poder público em relação à questão habitacional.

A efetiva intervenção pública na área habitacional ocorreu no Brasil a partir da criação do B.N.H., num contexto autoritário que levou à exclusão da participação dos segmentos organizados da sociedade e parcelas da classe trabalhadora na formação da política habitacional. Esse aspecto autoritário daria importantes contribuições à implantação dessa política. Foi com a criação dessa instituição que se deu a formulação de uma política de âmbito nacional.

(...)

Sem uma maior preocupação com o caráter social que deveria ser priorizado, inclusive não contemplando subsídios explícitos nem mesmo à população carente, a lógica dessa política encontrou resposta essencialmente nas camadas médias que constituíam a demanda solvável do sistema, justamente as camadas que tinham maior capacidade de resolverem suas necessidades habitacionais com menores generosidades do poder público (SANTOS, 1994, p. 130 - 131).

Com aporte de recursos permanentes advindos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS¹⁰), a lógica do programa baseava-se no enfoque financeiro

¹⁰ Criado por meio da Lei n. 5.107/66, o FGTS consiste num fundo nominal ao trabalhador descontado 8% sobre os salários pagos mensalmente. Cada trabalhador, portanto, possui uma conta junto a

visando a rentabilidade e a auto sustentação do sistema de empréstimos, o que culminou com a exclusão dos segmentos de baixa renda, privilegiando-se assim a classe média considerada demanda solvável e apta a pleitear sem maiores obstáculos o financiamento habitacional.

O modelo de financiamento do BNH baseou-se fortemente na tentativa de um “equilíbrio” econômico, por meio do financiamento da habitação centralizado em um Sistema Financeiro de Habitação (SFH) alimentado tanto com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) quanto pelas cadernetas de poupança privadas (LIMA; ZARINATO, 2014, p.4).

Santos (1994) pondera que sem a subvenção à população de baixa renda, essa política habitacional excluiu as camadas menos abastadas que, originariamente, deveria constituir o público alvo a ser contemplado por programas habitacionais dispendidos pelo FGTS. Essa distorção, que deixou de fora famílias carentes, permitiu um forte avanço do processo de especulação imobiliária prontamente incentivado pelo capital especulativo.

A grande maioria da população - principalmente parcelas da classe trabalhadora e outros segmentos, como os desempregados, famílias problemáticas, entre outros - era incapaz de remunerar adequadamente os recursos aplicados sob uma racionalidade puramente financeira, com uma renda familiar reduzida, salários arrojados (e sem perspectiva de crescimento no regime autoritário), ainda que num contexto de elevados ganhos de produtividade alcançados com o enorme desenvolvimento econômico do período. Parcela considerável da população esteve impossibilitada de ter acesso aos programas do B.N.H., até mesmo pela incapacidade de comprovação de renda.

(...)

Assim foram excluídos os segmentos da população que mais necessitavam de apoio público, nos quais o nível de precariedade habitacional era dos mais elevados. Eram esses segmentos que a política habitacional tinha como objetivo atender, pelo menos a nível de retórica e dos discursos presentes nos projetos iniciais de elaboração dos instrumentos de política habitacional (SANTOS, 1994, p. 136-137).

Por outro lado, deve-se ressaltar que o aspecto centralizador da política habitacional proposta também contribuiu para sua ineficiência e ineficácia. O modelo de gestão implantado caracterizou-se pela ausência de diretrizes claras de planejamento, falha na alocação/distribuição de recursos e ausência de mecanismos capazes de alcançar uma parcela maior da população carente (devido a falta de

Caixa Econômica Federal (CEF) onde pode sacá-la somente em casos específicos como, por exemplo, demissão involuntária, invalidez permanente, casamento, aquisição da casa própria e outros casos previstos em lei (VALENCIA, 2001).

projetos adequados) que em nada colaboraram para o êxito no combate à crise habitacional há muito existente.

No que diz respeito ao sistema de cálculo das prestações dos financiamentos, foi criada uma nova forma de operacionalização, a saber:

Deixa-se de adotar a tabela PRICE¹¹ e adota-se o sistema SAC – Sistema de Amortização Constante o que elimina, pelo menos em termos nominais, os efeitos de correção monetária, pois como no sistema SAC os juros são calculados sobre o saldo devedor e não sobre o montante como seria pela tabela PRICE, o que contribui para uma melhor previsibilidade das prestações para o mutuário. Além é claro de uma prestação decrescente típica do SAC, o que corrobora em um alívio das prestações, ao menos em termos nominais, mesmo que apresente uma parcela inicial mais elevada se comparada à tabela PRICE (AZEVEDO; ANDRADE, 2011 p. 83).

A apatia no combate à dinâmica especulativa do processo de ocupação e uso do solo urbano foi outro ponto negativo verificado na pífia performance dos instrumentos e aparatos institucionais de intervenção dos entes públicos - que apesar de criados e existentes - eram ineficientes em termos de atuação e efetivação de políticas públicas no âmbito do espaço urbano.

Nenhuma política pública foi implementada com força capaz de disciplinar a ocupação e planejar de forma efetiva o processo de urbanização e crescimento das cidades, que se deram rapidamente e em taxas elevadas. Assim, a política habitacional implementada pós-1964, com o regime militar, também não conseguiu mudar sensivelmente as formas de acesso da população de baixa renda à moradia. Essa política não ampliou significativamente a parcela da demanda solvável da população de baixa renda e não desbloqueou a oferta de lotes urbanos. Com isso a intervenção pública não conseguiu realizar aqueles que deveriam ser seus principais objetivos e cumprir o papel que caberia à intervenção do Estado no setor habitacional (SANTOS, 1994, p. 145).

Outra reprimenda pertinente ao sistema habitacional mantido pelo BNH é concernente aos custos das unidades habitacionais construídas e ao padrão de qualidade dos empreendimentos. A crítica encontrou fundamentação no grande volume da produção habitacional, que apresentava baixo padrão de qualidade e péssima localização.

Outra ressalva negativa que deve ser disposta sobre o programa habitacional dos governos militares, diz respeito aos investimentos indiscriminados, desvios e desperdícios de recursos do SFH e do FGTS para além de suas

¹¹ A **Tabela Price** também chamada de **sistema francês de amortização**, consiste num método usado na amortização de empréstimos, cuja principal característica é apresentar prestações iguais. Criado pelo filósofo e político inglês **Richard Price** (1723 - 1791), o método foi apresentado em 1771, na obra "*Observações sobre pagamentos Remissivos*", tendo sido idealizado inicialmente para o cálculo de pensões e aposentadorias.

competências, sendo assim utilizados para outros fins, como por exemplo, o custeio de grandes obras públicas, ou ainda, o financiamento da dívida interna do próprio governo. A má gestão dos aportes e a alocação indevida de recursos certamente contribuíram, posteriormente, para a derrocada e extinção do BNH.

Retomando o recorte histórico, no início da década de 1970 o Governo Federal lançou o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), que teve por objetivo, acabar com o *déficit* habitacional de famílias que possuíam renda bruta entre 01 a 03 salários mínimos no prazo de 10 anos a contar de sua implementação.

Traçado o objetivo do Programa, o mesmo desconsiderou fatores importantes no segmento habitacional que acabaram por prejudicar sua efetividade e execução. Dentre eles vale mencionar: tamanho médio das cidades brasileiras, nível de urbanização e crescimento econômico do país.

Levando em consideração que a política habitacional, em tese, deveria atender famílias de baixa renda (famílias com renda de 01 até 03 salários mínimos por mês) o objetivo primevo do Programa não foi alcançado,

Sobre isso, Andrade (1976, p. 134), atesta veementemente que “a política habitacional teve efeito perverso, concebida para atenuar desigualdades sociais, termina ela por acentuá-las mais ainda, concorrendo para agravar a concentração de renda no país”.

Enfatizando essa assertiva, reitera-se que na década de 1970, apesar do incipiente aquecimento econômico, verificava-se forte arrocho econômico das classes menos favorecidas, o que ocasionou um estrangulamento no poder aquisitivo dessas famílias.

Esse quadro socioeconômico desfavorável, por sua vez, inviabilizava, sobremaneira, a inserção das camadas menos favorecidas da população no único programa estatal de habitação da época, conforme dados disponibilizados, a seguir:

Porcentagem da população incluída e excluída dos financiamentos do BNH - 1970

Percentil	Renda Familiar (Cr\$ por mês)	Posição da população com relação ao financiamento do BNH
10°	51,59	População excluída
20°	81,20	
30°	114,60	
40°	152,85	
50°	188,80	
60°	260,30	População incluída
70°	353,60	
80°	512,50	
90°	924,50	
100°	2.500,00	

Fonte: Censo demográfico - Brasil 1970 (FIBGE)

Nota: Salário mínimo em 1970 - Cr\$ 187,50. Andrade (1976).

Segundo Bolaffi (1977), ao analisar esse quadro, não seria possível solucionar o problema da população de renda inferior a três salários mínimos sem que o governo proporcionasse largos subsídios a esse segmento, o que possibilitaria a essa população a inserção no mercado da habitação. Mesmo levando em consideração que são moradias de baixo custo, era necessário para aquisição dos imóveis uma grande quantia na poupança dos compradores, fato este que quase todas as famílias de baixa renda não possuíam.

Já na década de 1980, a economia brasileira sofreu um forte revés em virtude principalmente da eclosão da crise do petróleo (ao fim da década de 1970) e da elevação da taxa de juros internacionais (sistema financeiro internacional¹²) em relação aos países devedores, o que resultou num drástico aumento do endividamento externo do Brasil.

Esses episódios, atrelados à volatilidade econômica interna e à crescente dependência externa de aportes financeiros, marcaram a ruptura da trajetória de crescimento da economia brasileira. Era o fim do “milagre econômico”. Isso levou o país a um crescente desequilíbrio de suas contas externas que desembocou num profundo quadro recessivo e inflacionário que impactou a produção, o emprego e a renda.

¹² O **Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)** e o **Fundo Monetário Internacional (FMI)**, instituições internacionais que compunham o sistema financeiro internacional, eram dois dos principais organismos financeiros credores do Brasil.

Destaca-se que o panorama de instabilidade econômica foi tão grave que durante toda a década de 1980 a economia apresentou forte tendência recessiva com elevados índices inflacionários. Imerso nesse contexto caótico, o país teve enormes dificuldades em superar aspectos negativos no âmbito do controle fiscal e no domínio dos gastos públicos, fatores que desencadearam uma contínua deterioração dos serviços e das políticas públicas.

Essa estagnação do país, com o aumento alarmante do nível da pobreza, do acentuado desemprego, de instabilidade do mercado de trabalho, da redução dos níveis de renda, do descontrole fiscal e dos cortes no orçamento público afetaram profundamente o setor habitacional.

Vale lembrar que todo o aporte financeiro do sistema habitacional advinha principalmente da alocação de recursos orçamentários e do FGTS (principal mantenedor do crédito habitacional). E essa base de sustentação para o financiamento habitacional foi drasticamente descapitalizada com a instalação da crise econômica da década de 1980.

Os reflexos da crise recessiva e inflacionária foram desastrosos ao Sistema Financeiro da Habitação, às suas bases de arrecadação e de captação e à capacidade de pagamentos dos mutuários.

Tendo a base de arrecadação de recursos e as condições de viabilidade do pagamento dos financiamentos habitacionais fortemente associadas ao crescimento econômico, os instrumentos de política habitacional foram gravemente afetados pela crise dos anos 80. Crise que atuou sobre um sistema que já vinha apresentando problemas devido ao fato de uma grande parte dos financiamentos já estarem com a correção das prestações defasadas, o que mais tarde seria acentuado, e, juntamente com os impactos gerais da crise econômica, determinariam um enorme rombo nas contas do B.N.H., deixando ao Estado o papel de assumir mais uma enorme dívida.

A posterior extinção do B.N.H. representou a dimensão da crise do Sistema Financeiro da Habitação, que foi também precipitada pelas formas de correção das prestações e por outros benefícios concedidos em anos anteriores (SANTOS, 1994, p. 172).

A falta de perspectivas para a superação da crise econômica juntamente com a má gestão dos recursos da habitação fez diminuir as ações da política habitacional que, como foi anteriormente explicitado, dependia de recursos captados junto a setores que se encontravam intensamente combatidos e degradados pela instabilidade econômica.

Na década de 1980 a crise financeira compromete mais gravemente os investimentos do SFH, culminando na extinção do BNH em 1986, que transfere para a Caixa Econômica Federal suas funções. Entre 1964 e 1986 (ano de sua extinção), o BNH financiou cerca de quatro milhões de

moradias, número bastante expressivo para a realidade do país. Porém, os investimentos atingiram predominantemente a classe média emergente, alijando da política de financiamento da casa própria os trabalhadores que recebiam menos de um salário mínimo. Do total de moradias produzidas, 35% foram destinadas ao “mercado popular”, com comprometimento de apenas 13% de todos os recursos investidos pelo BNH (MOTTA, 2014, p. 06).

Ainda que alguns programas tenham sido criados, a primeira metade da década de 1990 foi marcada pela falta de uma estratégia nacional para o enfrentamento da questão habitacional, lacuna que passou a ser preenchida de forma descentralizada e fragmentada por estados e municípios empenhados em minimizar a enorme dívida social e urbana (COSTA; THADEU; FAVARÃO, 2018).

No contexto da redemocratização do país, movimentos sociais por moradia, universidades, sindicatos e entidades profissionais se reorganizaram e retomaram o tema da reforma urbana, dando origem à Emenda Popular da Reforma Urbana, apresentada e aceita no âmbito da Assembleia Nacional Constituinte, instalada em 1986, resultando na inserção dos artigos 182 e 183 na Constituição Federal de 1988 (CF/1988). Tais artigos dispõem sobre a política urbana trazendo “um princípio básico para a equidade urbana e a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização: o princípio da função social da cidade e da propriedade” (SANTOS JÚNIOR; MONTANDON, 2011, p. 13).

No Governo Collor (1990-1992), o mais importante programa habitacional lançado foi o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), que propunha o financiamento de 245 mil habitações em 180 dias, mas não cumpriu suas metas.

Ressalva-se que em razão da exiguidade de tempo de atuação desse Governo - interrompido subitamente por questões políticas que culminaram no *impeachment* do chefe de Estado -, as incipientes políticas no plano habitacional foram novamente sobrestadas,

Por conseguinte, no Governo Itamar Franco (1992 a 1994), foram criados os Programas Habitar Brasil e Morar Município, que tinham como objetivo financiar a construção de moradias para população de baixa renda, a serem construídas em regime de “ajuda mútua”. Todavia, esses Programas tinham uma padronização excessiva e muitas exigências legais, o que impediu muitos municípios de captarem os recursos disponibilizados.

Porém, nesse mesmo Governo, ocorreram dois avanços primordiais: o primeiro (ainda que associado às exigências das agências internacionais) foi uma mudança conceitual, com incentivo à formação de conselhos e à criação de fundos para habitação; o segundo foi a constituição, em 1992, do Fórum Nacional de

Habitação, composto por entidades da sociedade civil, setores do Estado e empresários da construção civil, cujo objetivo era construir uma aliança entre os interesses envolvidos no financiamento, na produção e no uso da moradia (MOTTA, 2014).

Já no Governo Fernando Henrique Cardoso - FHC (1995-2002), com forte viés neoliberal, houve o reconhecimento da necessidade de regularização fundiária, da ampliação da participação e de uma visão integrada da questão habitacional. Porém, essa concepção não foi colocada em prática devido à orientação neoliberal do Governo e às restrições impostas pelos bancos internacionais, como o FMI (DENALDI, 2003; AZEVEDO, 1996).

Os programas habitacionais federais, capitaneados pela Sepurb, Pró-Moradia e Habitar-Brasil (Habitar-Brasil-BID, a partir de 1999), foram responsáveis pela produção de, aproximadamente, 450 mil unidades habitacionais. Além disso, os dados da Sepurb apontam ainda a realização de 5.416 obras, por ambos os programas, com o aporte de R\$ 2,162 milhões para o benefício de 722.524 famílias, no período de 1995 a 1998 (SANTOS, 1999, p.37).

Apesar de tais restrições, no ano 2000, foi criado Programa Morar Melhor, tendo como objetivo central a melhoria das condições de saúde e qualidade de vida da população na faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos, priorizando o atendimento às famílias cujos chefes fossem mulheres e aos domicílios em áreas de risco, insalubres ou em condições de degradação ambiental. O programa foi responsável pela construção de cerca de 110 mil unidades habitacionais, das quais quase 60% na região Nordeste, atendendo à parcela mais vulnerável da população, nas regiões mais pobres do país (CARMO, 2006).

Ainda no ano 2000, foi aprovada a Lei Federal nº. 10.257, conhecida como Estatuto das Cidades, que, em linhas gerais, tem como objetivo fornecer suporte jurídico mais consistente às estratégias e processos de planejamento urbano (FERNANDES, 2008), garantindo a função social da propriedade, o planejamento participativo nas políticas urbanas e o acesso universal à cidade (MORAES & DAYRELL, 2008).

Vale ressaltar que essa lei propõe “que a descentralização e a democratização caminhem juntas para garantir a plena legitimidade social dos processos de planejamento urbano [...] e gestão de cidades” (FERNANDES, 2008).

Contratações por Programas Habitacionais entre 1995 e 2003.

Programa / Modalidade		Valor Contratado (em milhões de R\$)	%	Número de U.H (em mil)	%
PAR	-	2.344	10,5	106	6,3
Pró-Moradia	-	884	3,9	-	-
Apoio à produção	-	55	0,01	4	0,01
Carta de Crédito Associativa	-	4.109	18,4	180	10,7
Carta de Crédito individual	Aquisição de usado	9.284	-	523	-
	Material de construção	2.095	-	567	-
	Aquisição	1.418	-	74	-
	Outros	2.086	-	222	-
	Total	14.883	66,8	1.386	82,7
Total		22.275	100	1.676	100

Fonte: Bonduki (2008).

Acerca das contratações dos programas habitacionais efetivados no período 1995 - 2003, Silva (2013), explicita que dentre os programas habitacionais ofertados, a modalidade Carta de Crédito foi a que mais recebeu recursos nesse período, enfatizando a pouca efetividade das demais categorias.

Com o advento do Governo Lula (2002 - 2010), abriu-se a possibilidade de se efetivar a institucionalização de uma política habitacional que dentre outros aspectos viesse contemplar: criação de um Sistema Nacional de Habitação (SNH); implantação de gestão democrática da política habitacional e urbana, por meio da criação de conselhos nos três âmbitos/esferas; instituição do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS); retomada do financiamento habitacional para classe média (via Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE); articulação da política habitacional, de controle e recuperação da valorização fundiária e imobiliária.

Durante o Governo Dilma Rousseff (2011 - 2016), a política habitacional ganhou centralidade na agenda governamental. Considerando-se como um todo, a

política habitacional implementada, mesmo com falhas e limitações, permitiu o beneficiamento através da urbanização, de uma melhoria significativa das condições de vida da população residente em assentamentos precários.

Em decorrência de sucessivas crises ao longo do Governo Dilma, a política habitacional sedimentada no modelo de mercantilização - que exigia a cada edição um enorme aporte de recursos e financiamentos-, sofreu um processo contínuo de deterioração haja vista a adoção de medidas de contenção de gastos e aumento de juros.

Por sua vez, com o Governo Michel Temer (2016 - 2018) deu-se uma interrupção/reversão na tratativa das políticas sociais com forte ascensão de políticas conservadoras e neoliberais. Dentre as ações, citam-se: o não cumprimento das metas estabelecidas para a construção de novas habitações; cancelamento de contratos junto às construtoras; profundo corte nas verbas destinadas para execução do programa, dentre outras medidas consideradas prejudiciais para a execução do PMCMV.

Com a assunção do Governo Jair Bolsonaro (2019), houve uma drástica reforma administrativa e ministerial, que culminou com a extinção do Ministério das Cidades (MCidades), até então responsável pelo PMCMV. Com essas mudanças, o Programa passou a ficar sob a guarda do Ministério do Desenvolvimento Social, sendo este auxiliado pelo Ministério da Economia na condução das diretrizes da política habitacional.

Ressalte-se que em razão da escassez de recursos orçamentários nos últimos anos o Governo Federal passou disponibilizar cada vez menos recursos ao Programa. Atualmente, em razão das novas orientações políticas bem como de mudanças estruturais e institucionais, encontra-se em curso um planejamento para viabilizar uma reformulação do PMCMV.

Dentre as possíveis possibilidades de mudanças constam proposições como: foco em financiamento para empreendedores imobiliários; busca por parcerias público-privadas para execução de futuros empreendimentos; vinculação de terrenos da União (localizadas perto do centro das cidades) para construção de novas habitações; forma de pagamento similar a de *leasing*, transferindo o direito de propriedade ao usuário no final da operação; custeio pelo FGTS para manutenção do subsídio para famílias de mais baixa renda.

4 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: algumas considerações

Instituído pela Lei Federal nº. 11.977, de 07 de julho de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi concebido com o intuito de dinamizar a construção civil brasileira e combater os efeitos da crise econômica internacional iniciada em 2008. Ao mesmo tempo, também se tornou o principal instrumento governamental utilizado para tentar reduzir *déficit* habitacional do país.

No final de 2008, com a crise financeira mundial, o governo começa a gestar um novo pacote habitacional. Com a bandeira da construção de 1 milhão de casas e com uma série de negociações com os setores da indústria da construção civil, foi construído o chamado “Programa Minha Casa Minha Vida”. O PMCMV é, na verdade, um conjunto de programas habitacionais do governo federal, com diferentes fontes de recursos e faixas de renda atendidas. Podemos encontrar diferentes tipos de produção habitacional sob a “marca” MCMV. A 1ª etapa do programa compreendeu o período de 2009 a 2010. Essa etapa foi instituída pela Medida Provisória nº. 459, de 25 de março de 2009, posteriormente convertida na Lei nº. 11.977, de 7 de julho de 2009 e demais normas infra legais. A 2ª etapa do programa (MCMV2), iniciada em 2011, foi regulamentada pela Lei nº. 12.424, de 16 de junho de 2011 (MINEIRO; RODRIGUES, 2012, p. 25).

Lançado em 2009, o PMCMV logo viria se tornar uma das principais vitrines do Governo Federal, sendo considerado o maior programa habitacional brasileiro das três últimas décadas. Gestado pelo Ministério da Fazenda, como forma de estimular a construção e a economia, o Programa nasceu desvinculado das diretrizes do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB) elaboradas pelo Ministério das Cidades (MCidades) que ficou à margem do processo planejamento e formatação do Programa.

O lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2009, representou uma vigorosa retomada da ação do Estado no subsídio à habitação. Superou, em termos de recursos, os cenários mais otimistas discutidos no PLANHAB. No entanto, o PMCMV foi construído de forma externa ao Conselho das Cidades; a discussão no âmbito do ConCidades iniciou-se apenas no dia do lançamento do programa.

O PMCMV teve como objetivo principal responder à crise econômica mundial de 2008 (desencadeada pela crise imobiliária nos Estados Unidos), reaquietando o mercado imobiliário no Brasil. O governo atendendo à demanda do empresariado da construção civil, priorizou a construção de casas populares feitas diretamente pelas construtoras, desconsiderando o papel dos governos municipais e estaduais na produção do ambiente construído e na implementação de uma política habitacional mais ampla, que incluía produção de novas moradias, urbanização, regularização fundiária e planejamento urbano (FERREIRA, 2009, p. 12-13).

Apesar da não participação efetiva do MCidades na elaboração do PMCMV, o mesmo ganhou forma e status rapidamente, sendo estruturado a partir de subprogramas (Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU¹³; Programa Nacional de Habitação Rural - PNHR¹⁴ e PMCMV - Entidades¹⁵) e dividido em estratos diferenciados de renda (Faixa 1; Faixa 1,5; Faixa 2 e Faixa 3).

Quanto ao aporte financeiro para viabilização e manutenção do Programa, utilizou-se o instrumento do subsídio no sistema de crédito imobiliário como alavanca para tornar viável o acesso à moradia. Esses financiamentos são realizados por meio da Caixa Econômica Federal (CEF) e do Banco do Brasil S/A, sendo sustentados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

Santos (1994, p. 60 - 63), destaca o subsídio como forma de intervenção estatal existente em países desenvolvidos, para atacar a crise habitacional dessas nações, constituindo-se num dos elementos essenciais à viabilidade da produção habitacional em massa:

Em praticamente todos os países avançados ocorreu uma decisiva intervenção pública no sistema financeiro, visando a criação ou o estímulo a sistemas de crédito imobiliário. Em alguns casos isso significou a oferta de créditos baratos, de juros subsidiados, de intervenção direta do poder público no sistema financeiro, criando e gerindo recursos de financiamento à produção habitacional, e destinando, em muitos casos, volumes significativos de recursos orçamentários.

(...)

A política dos subsídios (creditícios e fiscais) cumpriu enorme papel no estímulo às construções residenciais sob o controle de órgãos públicos, e até de setores privados com fins lucrativos, mas em alguns casos colocou esse último em desvantagens nas condições de recursos para financiamentos, de taxa de juros, de incentivos fiscais, etc.

(...)

Enfim, os subsídios creditícios embutidos nos empréstimos dados ao setor privado e aos setores de construção sem fins lucrativos, assim como aqueles derivados de isenções fiscais, dados principalmente às empresas sem fins lucrativos, viabilizaram o crescimento da produção de moradias que, nesses países da Europa, beneficiaram mais a construção de habitações de interesse social do que o fortalecimento do mercado privado.

¹³ O **Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU)** tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos.

¹⁴ O **Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR)** tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais, por intermédio de operações de repasse de recursos do orçamento geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do FGTS.

¹⁵ O **Programa Minha Casa Minha Vida - Entidades**, foi criado em 2009, com o objetivo de tornar a moradia acessível às famílias organizadas por meio de cooperativas habitacionais, associações e demais entidades privadas sem fins lucrativos.

O aludido autor destaca ainda que essa modalidade de subvenção direta ao consumidor, praticada em diversos países europeus, melhorou as condições de acesso à moradia e permitiu tornar solvável a demanda das populações de baixa renda que sempre estiveram excluídas do mercado habitacional.

Por meio da política de subsídios, o PMCMV visou, sobretudo, facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa de renda. Em seu escopo, o Programa prevê diversas formas de atendimento às famílias que necessitam de moradia, considerando a localização do imóvel (na área urbana ou rural), a renda familiar e o valor da unidade habitacional.

Sobre a forma de ingresso/participação no PMCMV, o mesmo é estruturado em diversas faixas de renda, como já explicitado anteriormente. Essa estratificação tem o intuito de escalonar a renda mensal bruta das famílias que pleiteiam o benefício mediante o valor do subsídio a que têm direito.

Assim, o PMCMV na **modalidade Faixa 1**, foco principal desse estudo, produz empreendimentos habitacionais de interesse social destinados às famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1.800 mil. Os valores dos imóveis variam segundo a renda familiar, podendo ser custeado em até 90% pelo Governo Federal (União), com um tempo obrigatório de 10 anos (ou 120 meses) de financiamento. O valor das prestações varia entre R\$ 80,00 e R\$ 270,00 (mínimo e máximo respectivamente), dependendo da renda do grupo familiar, e sem a cobrança de juros (CAIXA, 2019).

Por sua vez, a **modalidade Faixa 1,5** do PMCMV é destinada aquelas famílias com renda de até 2.600,00 com taxas de juros de apenas 5% ao ano e até 30 anos para pagar o pagar e subsídios de até 47,5 mil para financiamento de imóveis avaliados num valor máximo de R\$ 135.000,00. Nesse modelo, a variação do valor das prestações é mais abrangente (CAIXA, 2019).

Por conseguinte, tem-se a **modalidade Faixa 2** do PMCMV, que é destinada a famílias com renda de até R\$ 4.000. Nessa categoria, os interessados realizar uma simulação para saber o valor do subsídio que pode chegar até R\$ 29.000, na sequência os interessados devem dirigir-se à Caixa para dar continuidade às etapas finais do financiamento (CAIXA, 2019).

Por último, tem-se a **modalidade Faixa 3**, que também possibilita o acesso à moradia por meio de financiamento com recursos do FGTS. Esse modelo atende a famílias com renda bruta mensal de até R\$ 7 mil, com condições especiais

de taxas de juros de até 8,16% ao ano, ou seja, mais baixas que aquelas praticadas pelo mercado imobiliário (CAIXA, 2019).

Ressalve-se que para participar desse produto, além de atender ao limite de renda familiar compatível, o candidato não pode ter recebido nenhum outro benefício do poder público, tais como parte de pagamento do imóvel ou redução das taxas de juros. Essa verificação é normalmente realizada antes da efetivação do financiamento. Confirmado esse pré-requisito, seguem-se as mesmas regras e rotinas anteriormente citadas para a contratação final e liberação do financiamento.

4.1 ASPECTOS JURÍDICOS DO PMCMV (normativas e generalizações)

Entender e transitar no emaranhado de leis vigentes do ordenamento jurídico pátrio não é uma tarefa das mais fáceis. E dentro desse infindável manancial legislativo há um catálogo normativo específico que rege a política habitacional brasileira.

Basicamente composto por leis, decretos-lei e portarias esse conjunto de regramentos é atualmente norteado pela Lei Federal nº. 17.977/2009. Organizada em quatro capítulos que totalizam 83 artigos, essa norma-guia estabelece os princípios, diretrizes e orientações que modulam o PMCM, além de dispor sobre a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

Repisa-se que, apesar das inúmeras alterações contidas em seu bojo - promovidas principalmente por interesses políticos diversos -, a Lei nº. 17.977/2009, em última análise, continua a ser o marco legal no que concerne às normativas que delimitam as ações governamentais e suas tratativas junto a programas de acesso à moradia. Assim, em razão de sua relevância no plano juspolítico cabe uma exposição acerca de seus principais aspectos.

O capítulo I é intitulado de “Do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV” encontra-se dividido em sete seções. A seção I compreende os artigos 1º e 3º e dispõe sobre a estrutura e finalidade do PMCMV. A seção II trata do PNHU, nos artigos 4º a 10. A seção III aborda o PNHR, nos artigos 11 a 17. A seção IV compreendia os artigos 18 e 19 e tratava das transferências de recursos por parte da União e da subvenção para municípios de pequeno porte, sendo esta revogada pela Lei nº. 12.424/2011. A seção V versa sobre o Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), nos artigos 20 a 32. A seção VI discorre nos artigos 33 e 34 sobre

a subvenção econômica ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), enquanto a última seção discorre sobre as disposições complementares nos artigos 35 e 36.

Na sequência, o capítulo II, intitulado “Do registro eletrônico e das custas e emolumentos”, contido nos artigos 37 a 45 discorre sobre os serviços de escrituração (atos registrais), seus prazos e custas cartoriais. O capítulo III, que compreendia os artigos 46 a 71, foi revogado pela Lei Federal nº. 13.465/2017¹⁶. O capítulo IV trata das disposições finais, constantes nos artigos 72 a 83.

Convém ressaltar que nos termos do artigo 1º, incisos I e II da Lei nº. 11.977/2009, o “PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais e compreende os subprogramas, PNHU e PNHR” (BRASIL, 2009, *online*).

Por conseguinte, o artigo 3º, incisos III, IV e V, nos preceitua que:

Art. 3º. Para a indicação dos beneficiários do PMCMV deve-se dar prioridade de atendimento às famílias residentes em áreas de risco, insalubres, que tenham sido desabrigadas ou que perderam a moradia em razão de enchente, alagamento, transbordamento ou em decorrência de qualquer desastre natural do gênero; também deve-se priorizar o atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar e às famílias que tenham pessoas com deficiência (BRASIL, 2009, *online*).

De acordo com o artigo 4º, o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU) objetiva promover a construção ou compra de novas unidades habitacionais, bem como a requalificação de imóveis urbanos.

Prosseguindo, nos termos do artigo 5º-A, incisos I a IV assevera-se que:

Art. 5º. Para a implantação de empreendimentos no âmbito do PNHU, deverão ser observados:

I - localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Poder Executivo federal, observado o respectivo plano diretor, quando existente;

II - adequação ambiental do projeto;

III - infraestrutura básica que inclua vias de acesso, iluminação pública e solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais e permita ligações domiciliares de abastecimento de água e energia elétrica; e

IV - a existência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público (BRASIL, 2009, *online*).

¹⁶ A Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017, revogou 25 artigos que tratavam sobre os seguintes aspectos: regularização fundiária rural e urbana, liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Além disso, instituiu mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União de outras providências.

Na mesma toada, destaque-se o artigo 7º-A, que nos preceitua o seguinte:

Art. 7º-A. Os beneficiários de operações do PMCMV, com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, obrigam-se a ocupar os imóveis adquiridos, em até trinta dias, a contar da assinatura do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia, firmado com o FAR.

Descumprido esse prazo fica o FAR automaticamente autorizado a declarar o contrato resolvido e a alienar o imóvel a beneficiário diverso, a ser indicado conforme a Política Nacional de Habitação (BRASIL, 2009, *online*).

No mesmo passo, cabe enfatizar o que no preleciona os artigos 35, 35-A e seu parágrafo único, ao discorrer que:

Art. 35. Os contratos e registros efetivados no âmbito do PMCMV serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher. Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do PMCMV, na constância do casamento ou da união estável, com subvenções oriundas de recursos do orçamento geral da União, do FAR e do FDS, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS.

Art. 35-A. Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido (BRASIL, 2009, *online*).

Dando continuidade, no que tange aos emolumentos referentes aos atos de abertura de matrícula e escritura pública dos imóveis do PMCMV, os artigos 42 e 43, com seus incisos I e II dispõem que:

Art. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de "habite-se" e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em:

I - 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS;

II - 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV.

III - (revogado).

§ 1º A redução prevista no inciso I será também aplicada aos emolumentos devidos pelo registro da transferência de propriedade do imóvel para o FAR e o FDS.

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput.

§ 3º O desenquadramento do PMCMV de uma ou mais unidades habitacionais de empreendimento que tenha obtido a redução das custas na forma do § 2º implica a complementação do pagamento dos emolumentos relativos a essas unidades.

Art. 43. Os emolumentos referentes a escritura pública, quando esta for exigida, ao registro da alienação de imóvel e de correspondentes garantias reais e aos demais atos relativos ao imóvel residencial adquirido ou financiado no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos e imóveis residenciais adquiridos do FAR e do FDS; 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos e imóveis residenciais do PMCMV (BRASIL, 2009, *online*).

Nas disposições finais da Lei nº. 11.977/2009, destacam-se os artigos 73 e 73-A que preceituam o seguinte:

Art. 73. Serão assegurados no PMCMV:

- I – condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum;
- II – disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosos, de acordo com a demanda;
- III – condições de sustentabilidade das construções;
- IV – uso de novas tecnologias construtivas.

Parágrafo único. Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca de condições de acessibilidade que estabeleça regra específica, será assegurado que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.

Art. 73-A. Excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS, os contratos em que o beneficiário final seja mulher chefe de família, no âmbito do PMCMV ou em programas de regularização fundiária de interesse social promovidos pela União, Estados, Distrito Federal ou Municípios, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647 a 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

§ 1º O contrato firmado na forma do *caput* será registrado no registro de imóveis competente, sem a exigência de documentos relativos a eventual cônjuge.

§ 2º Prejuízos sofridos pelo cônjuge por decorrência do previsto neste artigo serão resolvidos em perdas e danos (BRASIL, 2009, *online*)

Sopese-se que os comandos epígrafados carregam consigo informações relevantes que consubstanciam diretrizes acerca formas e prioridades de atendimento, aspectos acerca da implantação e formatação do programa, estruturação e conformação dos contratos, condições de acessibilidades ao Programa bem como outros aspectos.

Retornando ao plexo normativo que rege o PMCMV, existem outros dispositivos legais que auxiliam na regulamentação do mesmo, dentre os quais merecem menção: Portaria nº. 158, de 06 de maio de 2016; Portaria nº. 163, de 06 de maio de 2016 e a Portaria nº. 114, de 09 de fevereiro de 2018.

Em linhas gerais, a Portaria nº. 158/2016 dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no FAR, no âmbito do PNHU, subprograma integrante do PMCMV, além de revogar a Portaria nº. 168/2013 (BRASIL, 2016a).

Ressalte-se que o Anexo I dessa normativa explicita as condições gerais para aquisição de unidades habitacionais, estabelece as diretrizes gerais para a aquisição de imóveis na modalidade Faixa 1, enumera as atribuições dos participantes, além de tratar sobre a área de abrangência do Programa.

Por sua vez, a Portaria nº. 163/2016 instituiu o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH), aprovou o Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do PNHU no âmbito do PMCMV e revogou a Portaria nº. 412/2015 (BRASIL, 2016b).

Mencione-se que no mesmo documento, em seu artigo 3º, assinala-se que, excepcionalmente, a SNH pode autorizar a não aplicação do Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do PNHU no âmbito do PMCMV, desde que solicitado por ente federativo e juntado parecer técnico da instituição financeira contratante da operação.

Dando continuidade, a Portaria nº. 114/2018 dispõe sobre as condições gerais para aquisição de novos imóveis com recursos advindos da integralização de cotas do FAR, no âmbito do PNHU, integrante do PMCMV. De acordo com o artigo 1º, parágrafo único dessa normativa tem-se que “serão beneficiadas famílias com renda mensal limitada a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais)” (BRASIL, 2018).

Denote-se que no Anexo I do referido documento, alterado pela Portaria nº. 233/2018, dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição de unidades habitacionais, conforme destacado *in verbis*:

A aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), deve observar as seguintes diretrizes: a) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiadas; b) provisão habitacional em consonância com os planos diretores municipais, garantindo sustentabilidade social, econômica e ambiental aos projetos de maneira integrada a outras intervenções ou programas da União e demais esferas de governo; c) criação de novos postos de trabalho formais, diretos e indiretos, por meio da cadeia produtiva do setor da construção civil; d) promoção de condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, bem como disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosas, de acordo com a demanda e com a legislação específica; e) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), no que diz respeito à promoção da qualidade, produtividade e sustentabilidade do Habitat, principalmente na utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas, especialmente aqueles produzidos por empresas qualificadas nos programas setoriais da qualidade (PSQ), do Sistema de Qualificação de Empresas de Materiais, Componentes e Sistemas Construtivos (SiMaC); à contratação de empresas construtoras certificadas no Sistema de Avaliação da Conformidade de

Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil (SiAC); na utilização de Documentos de Avaliação Técnica (DATec) vigente para as novas tecnologias construtivas e na adoção de Fichas de Avaliação de Desempenho (FAD) para os sistemas convencionais no Âmbito do Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Produtos Inovadores e Sistemas Convencionais (SiNAT); f) atendimento ao conjunto de especificações mínimas para a elaboração de projetos de empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS) definidas em ato normativo específico do Ministério das Cidades; e g) promoção de ações inclusivas, de caráter socioeducativo, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, por intermédio do trabalho social, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais (BRASIL, 2018, *online*).

Ainda compulsando a referida Portaria, nota-se que incumbe ao Ministério das Cidades, na qualidade de gestor do Programa, as seguintes atribuições:

- a) estabelecer as regras e condições para implantação dos empreendimentos; b) definir os parâmetros de enquadramento e seleção de projetos; c) definir o padrão das moradias, dos empreendimentos e da infraestrutura urbana, com observância da legislação municipal pertinente; d) fixar, em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, a remuneração do Gestor Operacional do PMCMV e dos Agentes Executores do Programa, os valores e limites máximos de subvenção e as condições operacionais para pagamento e controle da subvenção econômica; e) fixar, em conjunto com os Ministérios da Fazenda e do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, a exigência de participação financeira dos beneficiários, sob a forma de prestações mensais,
- b) a quitação da operação, em casos de morte ou invalidez permanente e a cobertura de danos físicos ao imóvel, sem cobrança de contribuição do beneficiário; f) estabelecer os critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários; g) regular a participação do Distrito Federal, estados e municípios; e h) acompanhar e avaliar o desempenho do Programa (BRASIL, 2018, *online*).

Realizadas algumas racionalizações acerca do rol normativo que baliza o PMCMV e destacados seus principais comandos e elementos delineadores, é pertinente enfatizar que apesar de percalços, avanços e retrocessos a política habitacional em vigor, ainda que deficitariamente, procura dar efetividade ao direito social da moradia digna a todos os brasileiros, conforme nos preleciona o artigo 6º do Carta Magna de 1988.

5 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MARANHÃO

O equacionamento do problema da habitação no Brasil ainda se constitui num enorme desafio ao poder público, haja vista que o mesmo não consegue suprir adequadamente as crescentes demandas habitacionais, sobretudo àquelas oriundas das famílias mais pobres.

De acordo com pesquisas realizadas pelo Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e pela Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) do IBGE, ambas de 2013, o Maranhão apresentou os piores indicadores habitacionais do país, consignando um *déficit* de cerca de 400 mil domicílios.

Segundo estudo da Fundação Getúlio Vargas (FGV), com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad), do IBGE (2015), o Estado ocupa lugar de destaque no cenário nacional quando o assunto diz respeito ao *déficit* habitacional ou a avaliação de moradias em condições de precariedade extrema.

Segundo dados extraídos destas pesquisas, considerando-se o número de habitantes e de domicílios no Maranhão, 23,1% do total não apresentam condições dignas aos moradores. Sendo assim, o Estado que se destaca no contexto nacional como uma das unidades da federação com maior precariedade no segmento habitacional.

Para resolver o déficit urbano é necessária uma política habitacional que olhe a questão envolvendo as três esferas. A política não pode ser apenas federal e de produção de habitações. É preciso, por exemplo, pensar também a questão do uso da terra, que é municipal, no âmbito do Plano Diretor. O programa Minha Casa Minha Vida, sozinho, não vai resolver o problema (CASTELO *apud* BOAS; CONCEIÇÃO, 2018).

Ainda sobre os dados demográficos disponibilizados, o Censo 2019 do IBGE estimou a população maranhense em 7.075.181 habitantes. Essa informação ratifica a gravidade dos péssimos índices habitacionais do Maranhão na medida em que houve crescimento populacional no Estado acima da média nacional (taxa de 1,33% ao ano contra 1,25%), o que por consequência, se reflete no aumento das demandas habitacionais locais (IBGE, 2019).

O levantamento de informações estatísticas sobre o crescimento demográfico e a organização socioespacial da população bem como o dimensionamento das necessidades habitacionais são fatores fundamentais para a definição das metas e programas habitacionais.

Assim, a relevância sobre a mensuração do *déficit* habitacional reside no fato de que este deve ser compreendido como sendo o instrumento que informa a necessidade de construção de moradias numa determinada região ou localidade, posto que as habitações que já existem são inadequadas e, portanto, incapazes de atender dignamente os moradores face à sua extrema precariedade.

Entende-se por moradia inadequada aquela classificada como a habitação que foi construída com materiais não duráveis, a coabitação ou quantidade de pessoas excessiva e pelo fato de uma moradia não ser edificada para domicílio.

Nessa tessitura, executa-se breve recorte histórico, no sentido de melhor compreender o contexto da realidade habitacional maranhense. Insta lembrar que com a implantação da PNH¹⁷ estabelecida pelo Governo Federal e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, iniciou-se uma tentativa de abrandamento das enormes necessidades habitacionais do país.

Posteriormente, com a efetivação do Programa Minha Casa Minha Vida em 2009, iniciaram-se investimentos no setor habitacional de modo mais robusto e enfático, em razão do enorme aporte financeiro disponibilizado para o Programa. No mesmo ano, ocorreram as primeiras contratações com a adesão de diversas municipalidades maranhenses.

Desde então, houve forte expansão do PMCMV no Estado, mesmo considerando-se as dificuldades encontradas no que tange a ausência de capital humano competente para a elaboração e confecção dos projetos a serem apresentados junto aos entes financeiros e ao MCidades.

Atualmente, o PMCMV encontra-se presente em 30 (trinta) municípios maranhenses distribuídos em todas as mesorregiões do Estado, tendo sido contratados 75.396 unidades habitacionais, com 62.997 imóveis entregues e outras 12.399 habitações em fase de construção com previsão máxima de entrega até maio de 2020, conforme levantamento exploratório realizado junto à Caixa Econômica Federal/Superintendência - Maranhão (ver Apêndice B).

¹⁷ A **Política Nacional de Habitação (PNH)** estabelece como princípios o direito à moradia, enquanto direito humano, a função social da propriedade, a questão habitacional como Política de Estado, a gestão democrática e a política integrada às demais Políticas Sociais. São objetivos da política: universalizar o acesso a moradia digna, promover urbanização, regularização e a inclusão dos assentamentos precários à cidade, fortalecer o papel do Estado na gestão da política habitacional com a regulação dos agentes privados, democratizar o acesso à terra, melhorar a qualidade da produção habitacional.

5.1 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE SÃO LUÍS - MA

Atualmente, o município de São Luís, capital do Estado do Maranhão, tem uma população estimada de 1.101.884 pessoas de acordo com o Censo 2019 (IBGE, 2019).

Desse universo populacional existe um percentual considerável de ludovicenses que sofrem com o problema da falta de habitação ou a extrema precariedade desta. O mesmo levantamento, por meio do Sistema de Indicadores Sociais (SIS¹⁸), nos revela ainda que há uma forte degradação de outros gradientes sociais (saneamento básico adequado; abastecimento de água; acesso à coleta de lixo direta ou indireta) que compõem o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), puxando para baixo os indicadores socioeconômicos da cidade.

Sobre esse cenário, é sabido que historicamente São Luís sempre apresentou problemas no setor habitacional. Com forte inchaço populacional registrado nos últimos 50 anos, provocado por múltiplos fatores¹⁹, a cidade não conseguiu suprir satisfatoriamente a enorme demanda habitacional ocasionada pelo *boom* demográfico.

Ademais, registre-se que fatores como ausência de um planejamento urbanístico, inexistência de política habitacional de interesse social no âmbito municipal, carência de plano diretor entre outros aspectos sociopolíticos contribuíram para o agravamento da péssima performance habitacional ludovicense. Esse panorama tem como consequência imediata a fragmentação e segregação socioterritorial da cidade.

Assim, com o intuito de mitigar a demanda habitacional reprimida a Prefeitura de São Luís aderiu ao PMCMV ainda no primeiro ano de sua criação (2009), com ênfase a contratações de empreendimentos da modalidade Faixa 1, voltada para a população mais carente.

Desse modo, desde sua implantação já foram efetuados 56 (cinquenta e seis) contratos, tendo sido a grande maioria entregue em sua totalidade aos

¹⁸ A Síntese de Indicadores Sociais (SIS) do IBGE analisa a qualidade de vida e os níveis de bem-estar das pessoas, famílias e grupos populacionais, a efetivação dos direitos humanos e sociais, bem como o acesso a diferentes serviços, bens e oportunidades.

¹⁹ Concorreram para o crescimento desordenado e indiscriminado da cidade aspectos atinentes à territorialidade e ocupação socioespacial da população, a saber: intensificação da pobreza e dos conflitos agrários no interior, impulsionando o êxodo migratório rumo à Capital; processo de metropolização da cidade; dentre outros fatores.

contemplados (selecionados por meio de sorteio feito pela Prefeitura de São Luís), enquanto outros se encontram em fase final de conclusão de obras e alguns iniciados há pouco tempo.

Mencione-se que o acompanhamento dos projetos do PMCMV exige das municipalidades certo nível de *expertise* do capital humano envolvido na sua consecução, requerendo, por consequência, um enorme esforço e engajamento de equipes multidisciplinares no intuito de tornar viável a interoperabilidade das ações conjuntas necessárias para o êxito do Programa.

Assim, diversos organismos, entidades e instituições das três esferas do poder público, se envolvem durante o processo de adesão, construção e entrega dos empreendimentos do PMCMV. No âmbito do município de São Luís merecem citação os seguintes órgãos: Secretária de Planejamento (SEPLAN), Instituto da Cidade (INCID), Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH), Secretaria Municipal da Criança e Assistência Social (SEMCAS).

Para fins de praticidade, a organização dos contratos efetuados pela Prefeitura de São Luís se encontra distribuída em fases distintas como demonstram as tabelas a seguir:

PMCMV São Luís - MA/ Fase 01

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FASE 1					
Nº	EMPREENHIMENTO	TIPOLOGIA	QUANT.	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO
01	Nova Aurora I	Casa	476	São José de Ribamar	Entregue
02	Nova Aurora III	Casa	244	São José de Ribamar	Entregue
03	Nova Aurora II	Casa	480	São José de Ribamar	Entregue
04	Nova Aurora IV	Casa	240	São José de Ribamar	Entregue
05	Recanto Verde I	Apartamento	248	São José de Ribamar	Entregue
06	Recanto Verde III	Apartamento	248	São José de Ribamar	Entregue
07	Recanto Verde II	Apartamento	248	São José de Ribamar	Entregue
08	Recanto Verde IV	Apartamento	248	São José de Ribamar	Entregue
09	São José I	Apartamento	240	São José de Ribamar	Entregue
10	São José II	Apartamento	240	São José de Ribamar	Entregue

11	São José III	Apartamento	240	São José de Ribamar	Entregue
12	São José IV	Apartamento	240	São José de Ribamar	Entregue
13	São José V	Apartamento	247	São José de Ribamar	Entregue
14	Sítio Natureza I	Casa	397	Paço do Lumiar	Entregue
15	Sítio Natureza II	Casa	422	Paço do Lumiar	Entregue
16	Sítio Natureza III	Casa	380	Paço do Lumiar	Entregue
17	Pitangueira I	Apartamento	160	São José de Ribamar	Entregue
18	Pitangueira II	Apartamento	192	São José de Ribamar	Entregue
19	Pitangueira III	Apartamento	256	São José de Ribamar	Entregue
20	Pitangueira IV	Apartamento	256	São José de Ribamar	Entregue
21	Ribeira I	Casa	252	São Luís	Entregue
22	Ribeira II	Casa	220	São Luís	Entregue
23	Ribeira III	Casa	220	São Luís	Entregue
24	Ribeira IV	Casa	300	São Luís	Entregue
25	Ribeira V	Casa	300	São Luís	Entregue
26	Ribeira VI	Casa	300	São Luís	Entregue
27	Ribeira VII	Apartamento	480	São Luís	Entregue
28	Ribeira VIII	Apartamento	448	São Luís	Entregue
29	Ribeira IX	Apartamento	480	São Luís	Entregue
TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS					8.702
ESTIMATIVA DE POPULAÇÃO BENEFICIADA					31.762

Tabela 01 - Empreendimentos PMCMV – FASE 1.

Fonte: Elaborada a partir de informações obtidas na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMRUH) da Prefeitura de São Luís.

Observa-se que a primeira fase aconteceu no período 2009 - 2011, realizando a contratação de um total de 29 empreendimentos residenciais completamente entregues, perfazendo um total de 8.702 unidades habitacionais (entre casas e apartamentos).

Registre-se que em razão de acordo multilateral realizado entre as municipalidades localizadas na área da Grande Ilha (São Luís, São José de

Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa), houve na primeira etapa, a contratação 20 de empreendimentos por meio da Prefeitura de São Luís, sendo que os referidos projetos foram implementados nos municípios de São José de Ribamar (contemplado com 17 projetos habitacionais) e de Paço do Lumiar (com 03 condomínios residenciais), conforme ratificam os dados disponibilizados na tabela em epígrafe.

MCMV São Luís - MA/ Fase 02

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FASE 2					
Nº	EMPREENHIMENTO	TIPOLOGIA	QUANT.	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO
1	Piancó VII	Apartamento	248	São Luís	Entregue
2	Piancó VIII	Apartamento	248	São Luís	Entregue
3	Luís Bacelar I	Casa	500	São Luís	Entregue
4	Luís Bacelar II	Casa	500	São Luís	Entregue
5	Santo Antonio I	Casa	360	São Luís	Entregue
6	Santo Antonio II	Casa	360	São Luís	Entregue
7	Amendoeira 1	Casa	500	São Luís	Entregue
8	Amendoeira 2	Casa	500	São Luís	Entregue
9	Amendoeira 3	Casa	300	São Luís	Entregue
10	Amendoeira 4	Casa	300	São Luís	Entregue
11	Vila Maranhão 1	Apartamento	192	São Luís	Entregue
12	Vila Maranhão 2	Apartamento	288	São Luís	Entregue
13	Vila Maranhão 3	Apartamento	240	São Luís	Entregue
14	Vila Maranhão 4	Apartamento	224	São Luís	Entregue
15	Vila Maranhão 5	Apartamento	272	São Luís	Entregue
16	Vila Maranhão 6	Apartamento	272	São Luís	Entregue
TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS					5.304
ESTIMATIVA DE POPULAÇÃO BENEFICIADA					19.359

Tabela 02 - Empreendimentos PMCMV – FASE 2.

Fonte: Elaborada a partir de informações obtidas na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH) da Prefeitura de São Luís.

A segunda fase aconteceu no período 2011 - 2014, caracterizado pelo auge de contratações do PMCMV em âmbito nacional, embora a mesma não tenha refletido no catálogo contratual de São Luís, posto que no tocante à realidade municipal houve a contratação de apenas 5.304 unidades habitacionais distribuídas em 16 condomínios residenciais, quanto este inferior àquele efetivado na primeira do Programa.

Apesar disso, frise-se que todas as demandas contratadas no período foram totalmente entregues aos seus respectivos contemplados, com uma estimativa de beneficiamento de 19.359 pessoas.

PMCMV São Luís - MA/ Fase 03

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – FASE 3					
Nº	EMPREENHIMENTO	TIPOLOGIA	QUANT.	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO
1	Eco Tajaçuaba	Casa	1.000	São Luís	Entregue
2	Piancó 1	Apartamento	224	São Luís	Entregue
3	Piancó 2	Apartamento	224	São Luís	Entregue
4	Piancó 3	Apartamento	224	São Luís	Entregue
5	Piancó 4	Apartamento	224	São Luís	Entregue
6	Piancó 5	Apartamento	224	São Luís	Entregue
7	Piancó 6	Apartamento	224	São Luís	Entregue
8	Mato Grosso	Casa	3.000	São Luís	Em obra
9	Morada do Sol 1	Casa	1.414	São Luís	Entregue
10	Morada do Sol 2	Casa	720	São Luís	Em obra
11	São Jerônimo	Casa	500	São Luís	Em Obra
TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS					7.978
ESTIMATIVA DE POPULAÇÃO BENEFICIADA					29.119

Tabela 03 - Empreendimentos PMCMV – FASE 3.

Fonte: Elaborada a partir de informações obtidas na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH) da Prefeitura de São Luís.

Por sua vez, a terceira etapa, iniciada em 2015 e ainda em desenvolvimento, prevê a entrega de 7.978 imóveis distribuídos em 11 condomínios

residenciais. Destaque-se que mediante estimativa total estabelecida, já foram entregues 3.758 unidades, ou seja, 47,10% do total.

Infere-se que no decorrer dos 10 anos de execução do PMCMV no município de São Luís (2009 a 2019), já foram entregues um total de 21.984 moradias para a população, beneficiando aproximadamente 80.240 pessoas (segundo cálculos realizados através de dados obtidos pelo IBGE²⁰).

Acerca da localização territorial dos empreendimentos, ressalte-se que estes, em sua maioria, ficam situados na zona rural do município sendo que algumas áreas foram transformadas através de leis municipais em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS²¹).



Figura 01: Disposição geoespacial dos condomínios residenciais do PMCMV contratados pela Prefeitura de São Luís (01. Residencial Amendoeira; 02. Residencial Eco Tajaçuaba; 03. Residencial Luís Bacelar; 04. Residencial Mato Grosso; 05. Residencial Novo Aurora; 06. Residencial Piancó; 07. Residencial Pitangueiras; 08. Residencial Recanto Verde; 09. Residencial Ribeira; 10. Residencial Santo Antônio; 11. Residencial São José; 12. Residencial Sítio Natureza; 13. Residencial Vila Maranhão; 14. Residencial Morada do Sol; 15. Residencial São Jerônimo.
Fonte: Elaborado pelo autor (2019).

²⁰ A estimativa populacional para os empreendimentos do PMCMV, toma como referência a média de 3,65 de pessoas por moradia, conforme cálculos idealizados pelo IBGE e dispostos no último Censo demográfico (2018).

²¹ Também chamadas de **Áreas Especiais de Interesse Social** constituem áreas demarcadas no território de uma cidade para assentamentos habitacionais de populações de baixa renda. Em tese, deveriam ser previstas pelo Plano Diretor das cidades e demarcadas pela Lei de Zoneamento Municipal.

6 ESTUDO DE CASO: o Residencial Amendoeira

6.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

O Residencial Amendoeira é um conjunto habitacional construído por meio do PMCMV, modalidade Faixa 01, financiado junto a CEF, que tem como finalidade contribuir para diminuição do *déficit* habitacional do município de São Luís, sendo seu público alvo prioritário pessoas em condições de vulnerabilidade social (pessoas com deficiência, idosos, pessoas inscritas no aluguel social do município de São Luís, que estão em áreas de risco e/ou que não possuam imóvel próprio), e com renda de zero até R\$ 1.800,00 e que se encaixem nos requisitos do Programa.

O empreendimento encontra-se localizado no bairro Maracanã, zona rural do município de São Luís, sendo que sua estrutura total comporta 1.600 unidades habitacionais do tipo casa, divididas em etapas, a saber: Amendoeira 01 com 500 unidades, Amendoeira 02 com 500 unidades, Amendoeira 03 com 300 unidades e Amendoeira 04 com 300 unidades.

Tendo sido entregue no segundo semestre do ano de 2015 aos seus beneficiados, o complexo habitacional conta com moradias do tipo casa conjugada que apresentam as seguintes características arquitetônicas: 01 sala, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 cozinha e 01 área de serviço, com cada unidade equivalente a 42,16 m² de área construída. A área total do terreno do empreendimento é de 317.150,663 m², com área total construída de 67.456 m².

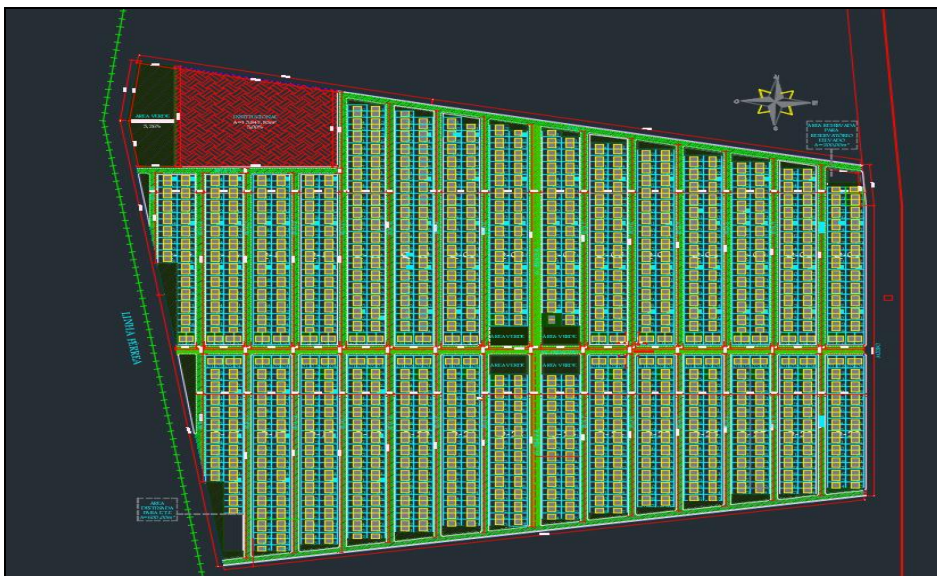


Figura 02 - Planta baixa do Residencial Amendoeira.

Fonte: Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH) da Prefeitura de São Luís.

Quanto aos serviços básicos de infraestrutura, o empreendimento foi entregue com pavimentação asfáltica e serviço de drenagem, abastecimento de água realizado através da Companhia de Águas e Esgotos do Maranhão (CAEMA), iluminação pública e fornecimento de energia elétrica oferecidos pela Equatorial Energia (antiga Companhia Energética do Maranhão - CEMAR).

O complexo residencial conta ainda com coleta periódica de lixo realizada por empresas prestadoras de serviço junto a Prefeitura de São Luís bem como com linha de ônibus para atender as demandas de mobilidade e locomoção da comunidade e demais usuários de outros bairros e localidades no seu entorno.

Ressalve-se que em razão do interregno de tempo de sua construção/entrega até a atualidade o Residencial Amendoeira sofreu com fenômenos climáticos atípicos e outras intempéries, o que ocasionou a deterioração de algumas de suas vias que inevitavelmente necessitam de reparos.

Insta salientar que o residencial foi entregue sem equipamentos sociais para atender os moradores, tais como: escolas, creches, postos de saúde, delegacia, mercado público, entre outros contando tão somente com uma praça de lazer e uma quadra esportiva.



Imagem 01 – Imagem de satélite do Residencial Amendoeira
Fonte: Google Earth (2019).

Vale lembrar que nas proximidades do residencial existem outros conjuntos habitacionais também contratados por meio do PMCMV, modalidade Faixa 01, a saber: Residencial Morada do Sol 1 (com 1.414 unidades) que se encontra em fase de assinatura de contrato, Residencial Morada do Sol 2 (com 720 unidades) em fase de construção, ainda sem data definida para entrega aos contemplados, e Residenciais Santo Antônio 1 e 2 (cada um com 500 unidades).

A menção a esses empreendimentos justifica-se na medida em que os mesmos serão providos de diversos equipamentos sociais urbanos (todos em fase de finalização), estruturas essas ausentes na consecução do Residencial Amendoeira. Dessa forma, em alguma medida, ocorrerá uma atenuação acerca das principais demandas reivindicadas pela comunidade pesquisada.

6.2 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Empiricamente, a pesquisa de campo empreendida teve por objetivo perceber os meandros e nuances do PMCMV evidenciando os contornos teóricos do Programa bem como sua real aplicação por meio da descrição do processo de infraestruturação.

Reitera-se que o universo da pesquisa de opinião com os beneficiários do PMCMV compreendeu famílias que foram contempladas com moradia da modalidade Faixa 01, no caso, o Residencial Amendoeira, localizado no bairro Maracanã, zona rural do município de São Luís.

Desse universo selecionou-se uma amostragem de 32 entrevistados/voluntários para consignaçoão do levantamento de dados acerca do processo de assentamento que culminaram por sua vez com a tabulação e a confecção/elaboração do diagnóstico.

Registre-se que os contatos com a amostragem foram realizados informalmente, com a finalidade de se obter elementos necessários para o estabelecimento de um roteiro que melhor viabilizasse a coleta de informações.

Assim foi utilizado o método de amostragem simples por meio de um questionário-padrão concebido como meio de aprofundamento qualitativo da investigação. Os questionamentos foram estabelecidos por questões propositivas fechadas e salvaguardando a identidade dos colaboradores.

Ademais, trata-se de uma compilação heterogênea e bastante variada que buscou contemplar informações socioeconômicas genéricas, informes acerca da infraestrutura mobilidade e sustentabilidade bem como aspectos pertinentes a sociabilidade (as relações sociais), inclusividade e nível de satisfação com a dinâmica estrutural ofertada.

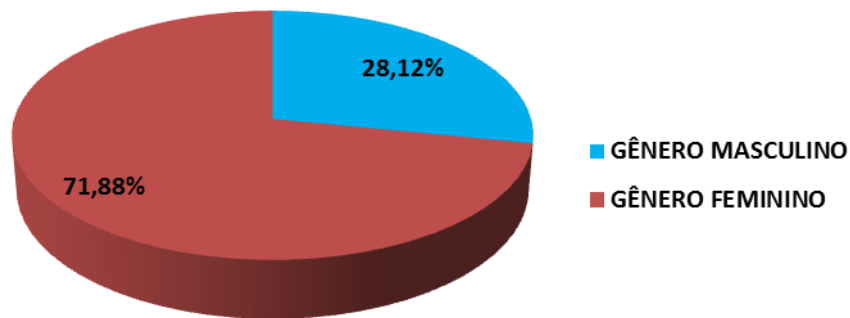


Gráfico 01: Distribuição dos entrevistados quanto ao gênero.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Concernente à distribuição da amostra selecionada sobre a variável gênero, obteve-se os seguintes dados: 71,87% são do sexo feminino enquanto que 28,10% são do sexo masculino.

A intenção dessa variável foi compreender a distribuição espacial por gênero dos entrevistados que habitam no Residencial Amendoeira. Os dados denotam uma maior participação do contingente feminino no PMCMV, o que reflete de certo modo na forma de estruturação das famílias, onde a mulher exerce hoje o papel de protagonista e chefe de família nas modernas formas de organização familiar.

Os indicadores coletados se coadunam com as informações da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD), do IBGE, em que também se constata que as mulheres exercem o que a pesquisa denomina de pessoa referência (integrante da família responsável pela casa).

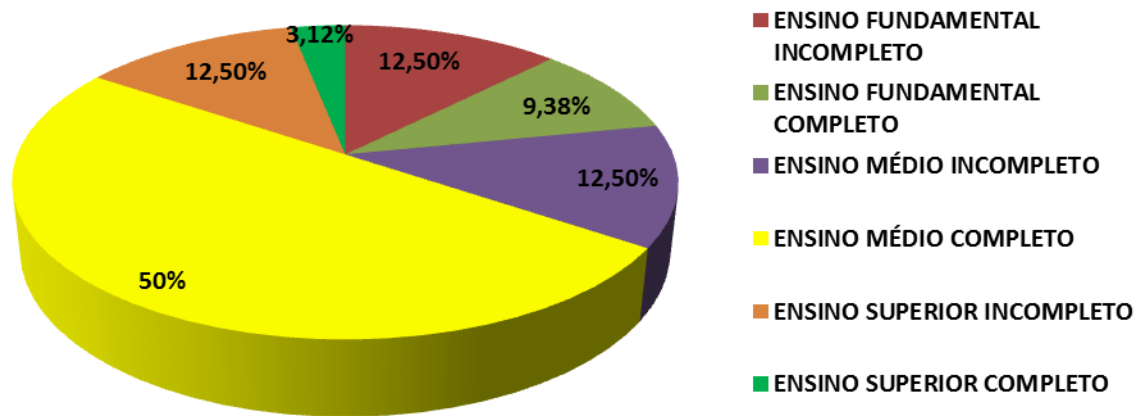


Gráfico 02: Distribuição dos entrevistados quanto à escolaridade.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Essa variável é também uma componente utilizada para se estabelecer o perfil socioeconômico dos entrevistados. Assim, quando interrogados acerca do nível de escolaridade, os respondentes assim firmaram posicionamento: 50% possuem ensino médio completo; 12,50% têm ensino médio incompleto; 12,50% possuem ensino fundamental incompleto; 12,50% têm ensino superior incompleto; 9,37% possuem ensino fundamental completo e 3,13% apresentam ensino superior completo. Interessante notar que não houve frequência para a resposta “analfabeto ou sem instrução”.

Os dados registrados em epígrafe nos revelam que apesar de boa parte dos entrevistados apresentar nível de escolaridade "razoável" [com ensino médio completo ou incompleto], os mesmos não conseguem auferir melhores condições de vida, conforme ratificam dados da variável 05 e sua própria inserção no PMCMV.

Esse aspecto denota certo paradoxo na relação de causa e efeito entre capacidade da renda familiar e o acesso à educação propedêutica, posto que apesar da escolaridade os mesmos permanecem nas camadas sociais menos favorecidas e mais vulneráveis social e economicamente, o que atesta a enorme dificuldade de ascensão social numa sociedade marcada pela excessiva concentração de renda e falta de oportunidades.

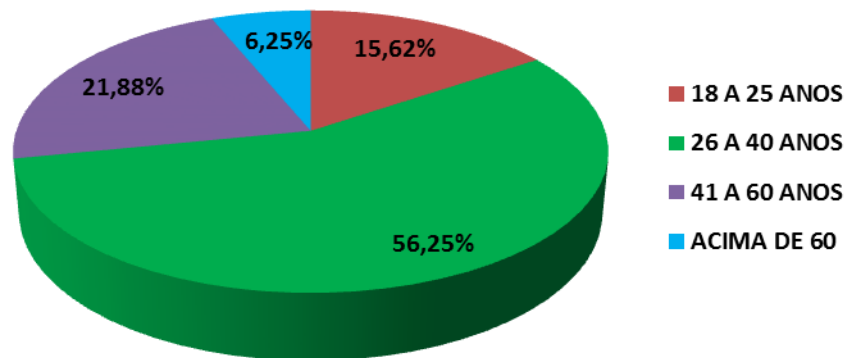


Gráfico 03: Distribuição dos entrevistados quanto à faixa etária.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Examinada a variável que trata da faixa etária dos entrevistados, vislumbrou-se os seguintes dados: 56,25% apresentam faixa etária entre os 26 e 40 anos; 21,88% têm idade entre 41 e 60 anos; 15,62% com idade entre 18 e 25 anos e apenas 6,25% com faixa etária já acima dos 60 anos.

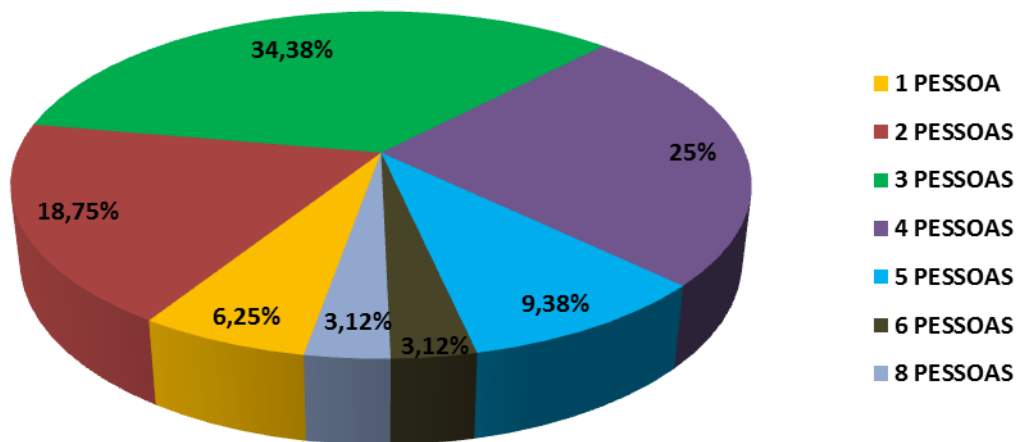


Gráfico 04: Distribuição dos entrevistados quanto números de pessoas que moram na residência.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Quando inquiridos acerca do quantitativo de pessoas residentes no imóvel, os entrevistados responderam da seguinte forma: 34,38% disseram que 03 pessoas convivem no imóvel; 25% afirmaram que 4 pessoas residem na habitação;

18,75% disseram que 02 pessoas moram no domicílio; 9,38% assinalaram que 05 pessoas habitam no imóvel; 6,35% confirmaram que 01 pessoa vive no imóvel; 3,12% ratificaram que no imóvel moram 6 pessoas e outros 3,12% afirmaram que 8 pessoas residem no domicílio.

Os dados coletados junto à amostragem nos dão uma média de 4,58 pessoas por habitação. Não foram considerados neste questionamento aspectos como coabitação e adensamento familiar. Esses dados superam a estimativa média de 3,65 pessoas por moradias, obtidos pelo último Censo do IBGE (2010)

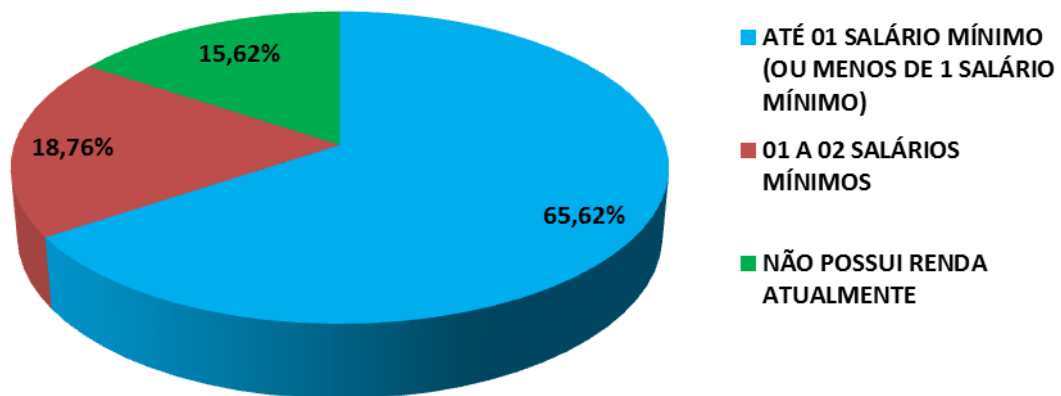


Gráfico 05: Distribuição dos entrevistados quanto à renda per capita.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

A inclusão dessa variável no elenco de questionamentos deu-se em razão de se buscar o estabelecimento de um perfil socioeconômico dos moradores de modo a se perceber como ocorre a composição do orçamento das famílias residentes nessa localidade (despesas monetárias, gastos com recreação, lazer e cultura, etc.).

Indubitavelmente, pôde-se comprovar que os entrevistados pertencem a estratos da denominada classe baixa, posto que 65,62% dos respondentes afirmaram ter renda familiar bruta de no máximo 01 salário mínimo. Ademais, outros 18,75% disseram viver com renda bruta entre 01 a 02 salários, enquanto que outros 15,63% assinalaram que não possuem renda alguma. A análise de distribuição de renda dos entrevistados nos permitiu corroborar o perfil de vulnerabilidade social dos moradores, posto que a grande maioria dos respondentes (81,25%) sobrevivem com no máximo 01 salário mínimo.

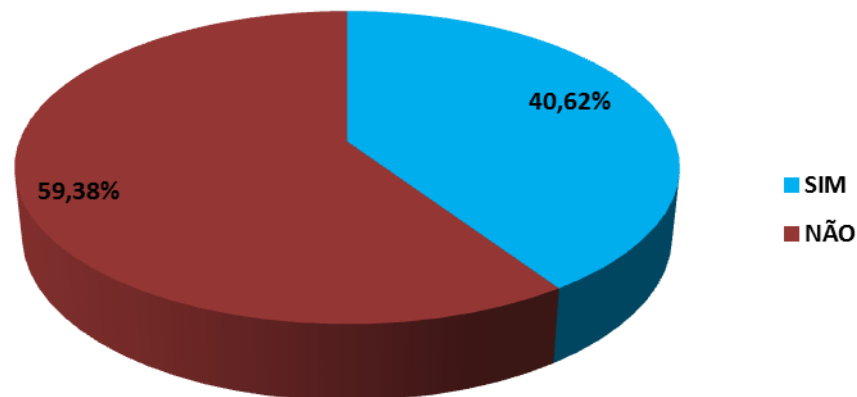


Gráfico 06: Distribuição dos entrevistados quanto transferência de renda de algum programa social.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Questionados acerca da participação em programas sociais de transferência de renda, os entrevistados responderam da seguinte forma: 59,38% dos respondentes afirmaram que não participam de nenhum programa social ao passo que 40,62% afirmaram que estão inscritos em algum tipo de programa social assistencialista.

Infere-se que os dados obtidos nas variáveis 05 e 06 corroboram certa tendência à homogeneização social dos usuários contemplados pelo PMCMV, conforme atestam os questionamentos sobre renda familiar e participação em programas sociais de transferência de renda. Noutro viés, denotam certo dissenso na medida em que a maioria diz não estar vinculada a programas de apoio a pessoas em condições de vulnerabilidade social.

Mediante as primeiras informações levantadas junto à amostragem vislumbra-se um breve perfil acerca dos aspectos socioeconômico sobre a comunidade: as unidades familiares são constituídas em sua maioria por mulheres chefes de família, com faixa etária média de X anos, com nível médio de escolaridade e apresentando renda familiar de até 02 salários mínimos.

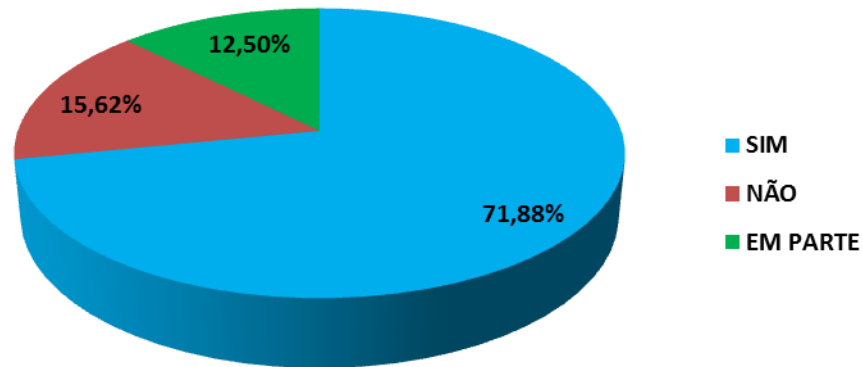


Gráfico 07: Perspectiva sobre a qualidade de serviços públicos básicos (iluminação, abastecimento de água, esgoto e coleta de lixo).

Fonte: Elaboração do autor (2019).

Quando perguntados sobre a oferta de serviços públicos básicos e imprescindíveis (água, esgoto, energia elétrica pública e domiciliar, coleta de lixo), os entrevistados redarguíram da seguinte maneira: 71,88% respondentes afirmaram que os serviços básicos são oferecidos de forma satisfatória; outros 15,62% assinalaram que os serviços não são satisfatórios ao passo que 12,50% afiançaram que os serviços são ofertados de forma apenas parcial ou razoável.

Os indicadores observados nessa variável apontam para certa controvérsia no que diz respeito à análise da qualidade dos serviços públicos ofertados à comunidade do Residencial Amendoeira. Ainda assim, o quadro que emerge da descrição estatística nos revela ao menos algum descontentamento acerca da inserção urbana dos moradores entrevistados.

Vale frisar que a Lei nº. 11.977/2009 exige que os conjuntos habitacionais sejam feitos em áreas que tenham infraestrutura, saneamento básico, equipamentos de saúde, de educação e lazer.

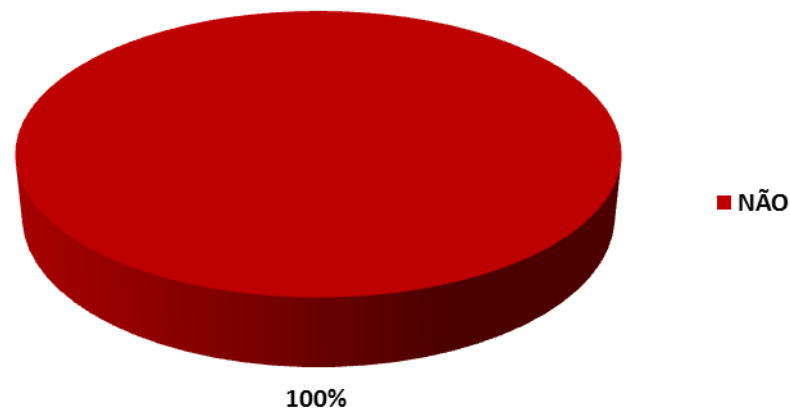


Gráfico 08: Perspectiva acerca da existência de creches, escolas e serviços de saúde públicos na proximidade do Residencial.

Fonte: Elaboração do autor (2019).

Dando continuidade acerca da avaliação dos equipamentos sociais disponibilizados [creches, escolas, hospitais e/ou unidades básicas de saúde] aos residentes do Amendoeira, os respondentes foram unânimes (100%) ao afirmarem que tais estabelecimentos inexistem na localidade.

Não por acaso, esse aspecto é um dos principais itens na pauta de reivindicações dos moradores. A percepção subjetiva dos mesmos demonstra a total insatisfação com a falta desses equipamentos na localidade.

Observa-se assim que, a disponibilidade de infraestrutura no entorno dos empreendimentos é um aspecto que tem contribuído negativamente para uma maior eficácia social do Programa. A inexistência ou a falta de atuação de um planejamento territorial dos municípios em zonas urbanas não consolidadas é ponto crítico do PMCMV, contribuindo para a periferização/guetificação dos empreendimentos.

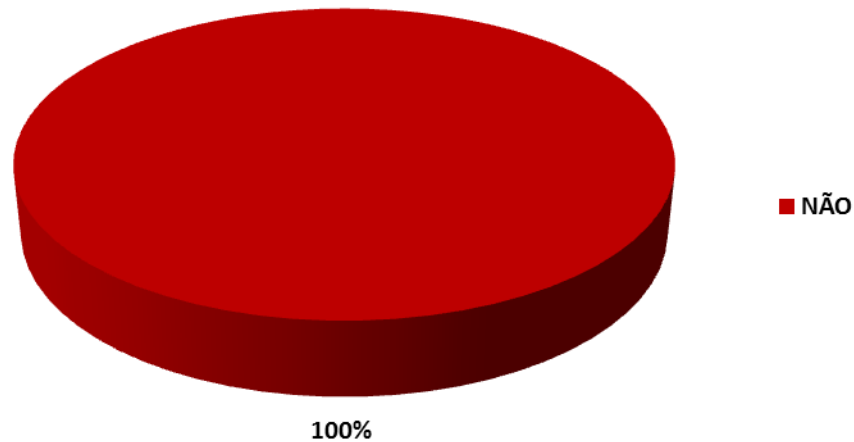


Gráfico 09: Perspectiva sobre a existência de posto policial, delegacia, batalhão ou guarnição policial nas proximidades do Residencial.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

É sabido que a questão de segurança pública, ou melhor, da insegurança é patente no cotidiano da sociedade brasileira e que a mesma não é diferente para aqueles que estão inseridos no PMCMV. Pelo contrário, a ausência de equipamentos públicos básicos, a periferização e a dificuldade de mobilidade são fatores que acentuam o sentimento de insatisfação sobre a questão da segurança nessas comunidades, sabidamente, afastadas e desprovidas dos aparatos sociais mínimos.

Continuando na trilha de questionamentos que contemplam a questão da segurança pública na localidade pesquisada, tendo como foco a existência de postos de polícia judiciária, delegacias ou batalhões e guarnições da polícia militar, os entrevistados voltaram a afirmar de forma unânime (100%) que não há nenhum desses estabelecimentos nas cercanias do Residencial.

É sabido que a questão de segurança, ou melhor, da insegurança é patente no cotidiano da sociedade brasileira e que a mesma não é diferente para aqueles que estão inseridos no PMCMV. Pelo contrário, a ausência de equipamentos públicos, a periferização e a dificuldade de modalidade são fatores que acentuam o sentimento de insegurança nessas comunidades.

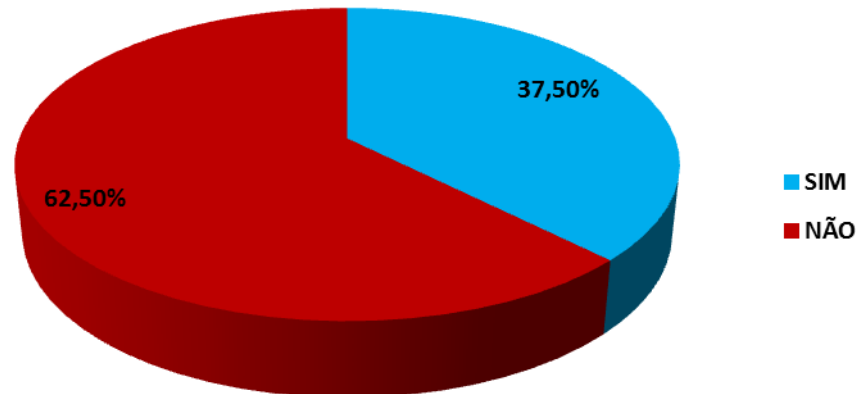


Gráfico 10: Percepção sobre sustentabilidade ambiental e degradação de infraestrutura (alagamentos, inundações, assoreamento, devastação vegetal, acúmulo de lixo, problemas com esgotamento sanitário etc.)

Fonte: Elaboração do autor (2019).

Na prospecção acerca de riscos ambientais e da degradação territorial (alagamentos, inundações, deslizamento de encostas, assoreamento, devastação vegetal, acúmulo de lixo e problemas com esgotamento sanitário) da área em que se localiza o empreendimento, os entrevistados responderam da seguinte maneira: 62,50% assinalaram positivamente ao questionamento informando que existem problemas a serem sanados, citando enfaticamente falhas na coleta de lixo, mal funcionamento do serviço de esgoto e degradação das vias e dos sistema de drenagem com conseqüente alagamento no período chuvoso. Outros 37,50% responderam negativamente à indagação, demonstrando ao menos desinteresse ou falta de conhecimento sobre o que foi questionado.

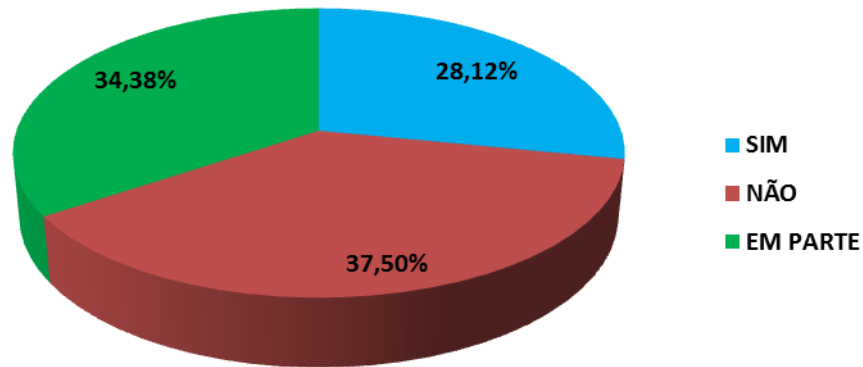


Gráfico 11: Percepção sobre a infraestrutura física das vias, passagens (calçadas) e equipamentos públicos (áreas verdes, praças, escadarias, paradas de ônibus) são satisfatórias.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

A variável associada à análise das vias e equipamentos públicos de uso comum no entorno das unidades habitacionais mostrou uma variabilidade de opiniões. Assim, quando questionados sobre a qualidade das vias públicas (ruas, sarjetas e calçadas) e dos equipamentos públicos de uso comum (áreas verdes, praças, quadras poliesportivas, escadarias, pontos de parada de ônibus, entre outros), os entrevistados assim responderam: para 37,50% as áreas institucionais inexistem ou são desprovidas de infraestrutura adequada; outros 34,38% afirmaram que a qualidade dos equipamentos públicos disponibilizados é apenas regular (ou seja, parcialmente satisfatórios), enquanto que 28,12% responderam positivamente ao questionamento.

Parece-nos que houve uma aparente falta de planejamento por parte dos idealizadores do projeto na medida em desconsideraram a relevância de equipamentos sociais básicos para a manutenção de um padrão mínimo da qualidade de vida da comunidade. As recorrentes queixas dos moradores acerca desse quesito corroboram a insatisfação dos entrevistados com a precariedade da infraestrutura local.

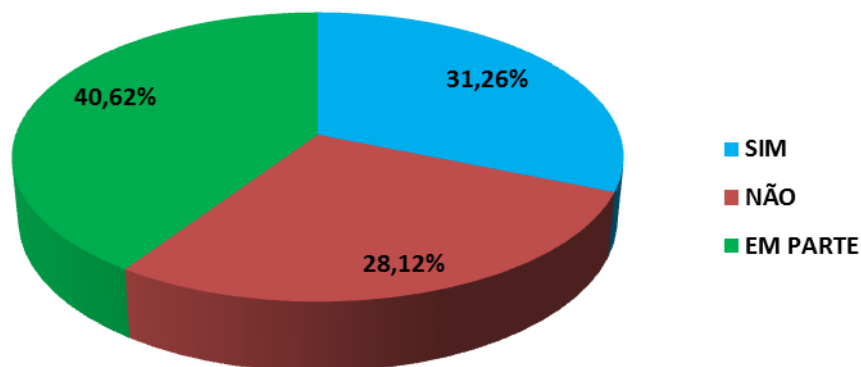


Gráfico 12: Qualidade dos serviços de transporte público.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

A questão da qualidade do transporte público e da mobilidade dos usuários desses serviços para os moradores do Residencial Amendoeira é algo relevante na pauta de reivindicações. Isto porque distante de serviços, oportunidades de trabalho, educação e lazer, a dificuldade de mobilidade pode acarretar diversos problemas e entraves à comunidade, podendo ser fator motivador para o abandono da moradia e agravamento do sentimento de despertecimento.

Assim, questionados especificamente acerca da oferta e qualidade dos serviços de transporte público proporcionados à comunidade, os respondentes replicaram as seguintes respostas: 40,62% dos entrevistados assinalaram que a qualidade do serviço é apenas razoável; outros 31,26% concordaram que os serviços prestados são satisfatórios e outros 28,12% afirmaram que a oferta e qualidade dos serviços de transporte estão aquém do mínimo desejado. Parece-nos que novamente a amplitude de posicionamentos corrobora a diversidade de opiniões acerca da oferta e condições dos serviços de transporte.

Ressalte-se que os entraves e obstáculos à questão da mobilidade são muitos, haja vista que diversos problemas foram elencados pelos respondentes, a saber: má qualificação do entorno dos pontos de parada, má qualidade do pavimento, iluminação pública precária, má conservação das calçadas e inexistência de infraestrutura adequada a pessoas com mobilidade reduzida.

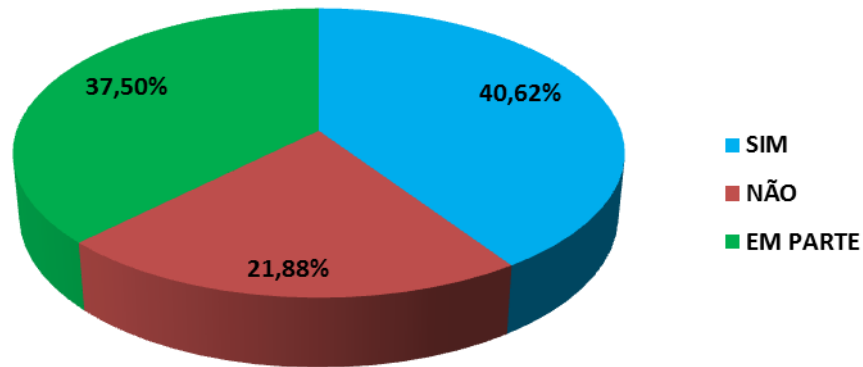


Gráfico 13: Percepção sobre frequência e qualidade do mobiliário urbano.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Ainda sobre o transporte público e a questão da mobilidade urbana, quando questionados sobre a adequação e qualidade do mobiliário urbano (distância entre estações e/ou pontos de parada) e intervalo de tempo entre ônibus (frequência), os entrevistados responderam da seguinte maneira: 40,62% afirmaram que o serviço de transporte público opera satisfatoriamente; outros 37,50% corroboraram que o transporte público opera de forma regular, mas que apresenta falhas e disfuncionalidades enquanto que 21,88% asseveraram que o transporte ofertado e as condições de mobilidade são de péssima qualidade.

Registre-se a reclamação dos moradores acerca da baixa frequência do transporte coletivo o que dificulta a mobilidade e o acesso a outras áreas da cidade, agravando o sentimento de isolamento.

Compulsando os dados das variáveis 07 a 11, pôde-se elaborar um sucinto quadro sinótico de aspectos caros à manutenção da qualidade de vida como a infraestrutura, a mobilidade urbana e a sustentabilidade. Isto porque acredita-se que esses condicionantes constituem fatores imprescindíveis para o êxito do *modus vivendi* das realidades urbanas modernas.

Nesse plano, corrobora-se que a comunidade não se encontra plenamente satisfeita com a infraestrutura, com equipamentos sociais e serviços públicos ofertados na medida em que há um sentimento de desprestígio, de isolamento e de esquecimento em relação às autoridades governamentais, prevalecendo a sensação de marginalidade.

Talvez, a manutenção e melhoria da parca infraestrutura existente, o adensamento dos equipamentos relacionados [com a implantação daqueles inexistentes] alinhados com investimentos urbanísticos perenes e com políticas públicas contínuas voltadas para o processo de inclusão social pudesse aplacar ou mitigar os problemas vivenciados nessa realidade.

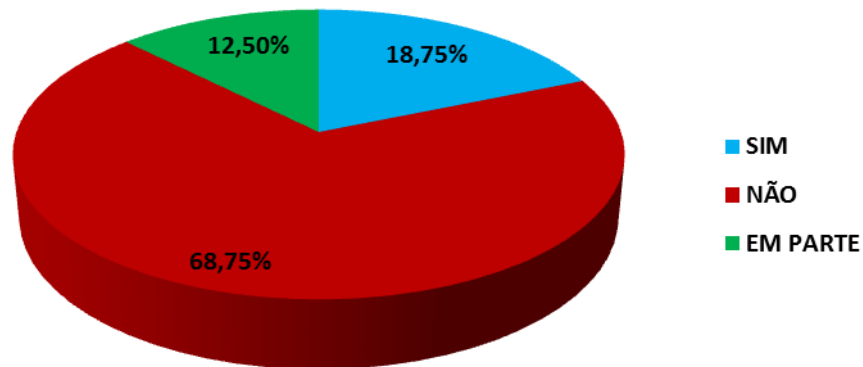


Gráfico 14: Percepção acerca da incidência de indicadores de violência na comunidade.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

É sabido que toda cidade, indistintamente, é produto e produtora de conflitos que invariavelmente deságuam na violência, haja vista que conflitos mais fortes culminam, invariavelmente, em agressões e brutalidade.

Assim, ao questionar os entrevistados acerca de como observam a localidade na qual se encontra o Residencial Amendoeira, os mesmos responderam da seguinte forma: para 68,75% dos entrevistados a área em que se localiza o Residencial não é considerada violenta ou de alto risco.

Na mesma esteira, outros 12,50% consideram que os índices de violência na região são apenas moderados, enquanto que 18,75% afirmaram que a localidade apresenta elevados indicadores de violência e oferece inclusive alto risco à comunidade que nela reside.

Insta realçar que esses índices não revelam a realidade vivenciada no cotidiano, posto que é cediço mediante relatos e informes extraoficiais (não constantes nos questionários objetivos, mas explicitados oralmente] acerca da existência de crimes como furtos, roubos, tráfico de drogas e até invasões, muitas

vezes com a imposição de facções criminosas que impõem sua força e poder nas comunidades mais afastadas e vulneráveis.

Em razão disso, parece-nos predominar a “lei da mordança”, prevalecendo o medo e o silêncio. Para as famílias vítimas de violência em condomínios do PMCMV, o crime parece ser muito mais organizado e eficiente do que o Estado. Para expulsar famílias, o crime é ágil e dispensa papéis; o Estado, por outro lado, encontra enormes dificuldades em atender as demandas de quem enfrenta essa realidade.

Isto porque famílias que resolvem denunciar essas situações são expulsas ou ameaçadas por criminosos e enfrentam um verdadeiro périplo tendo, muitas vezes de deixar suas casas ou apartamentos, pois acuadas pelo crime, não podem voltar para o lar.

Além disso, atadas pela burocracia, também não podem vender seus imóveis e tentar uma vida nova longe dos agressores, posto que famílias que pertencem à chamada faixa 1 do PMCMV, que atende beneficiários de mais baixa renda, por força das regras contratuais do programa, não podem vender ou alugar o imóvel até pagar todo o saldo devedor, o que de certo modo justifica a negativa ao questionamento proposto.

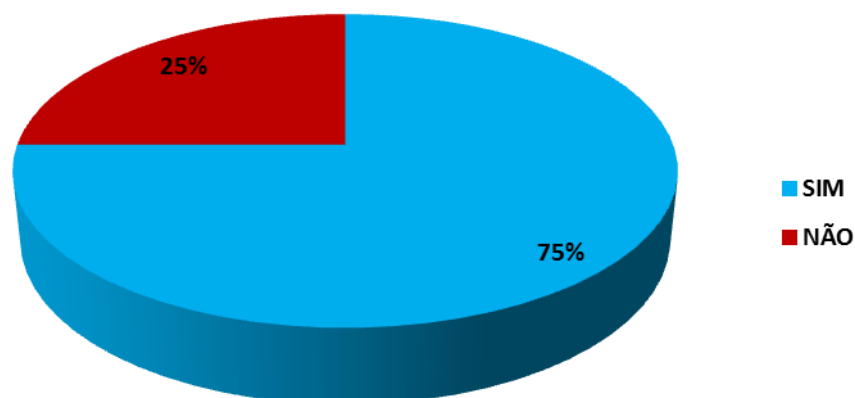


Gráfico 15: Percepção sobre frequência de rondas policiais na região.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Sobre a incidência e periodicidade de rondas policiais ostensivas na região, os entrevistados responderam da seguinte maneira: 75% afirmaram que

rondas policiais acontecem rotineiramente na região enquanto outros 25% restantes afirmaram que essas medidas de segurança preventiva não são realizadas costumeiramente.

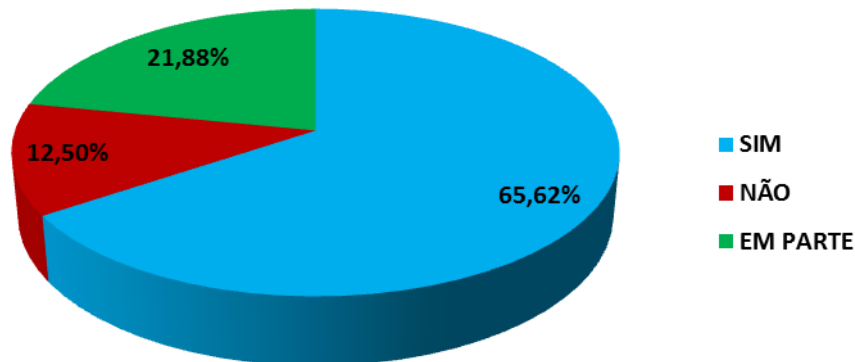


Gráfico 16: Percepção sobre nível de satisfação, qualidade de vida dos moradores e prosperidade social.

Fonte: Elaboração do autor (2019).

Apesar das barreiras econômicas, do considerado isolamento geográfico [pois localiza-se na zona limítrofe da fronteira urbana], da deficiente infraestrutura e de outros fatores socioeconômicos, quando questionados sobre o nível de qualidade de vida, os respondentes se posicionaram da seguinte maneira: 65,62% dos entrevistados afirmaram que apesar dos percalços e dificuldades têm uma qualidade de vida satisfatória; outros 21,87% consideram sua qualidade de vida apenas regular (ou parcialmente satisfatória) ao passo que 12,51% consideram o nível da qualidade de vida ruim.

Parece-nos que na percepção dos entrevistados ocorre uma priorização de valores, pois a mudança de uma área de risco ou de assentamento precário para um empreendimento minimamente urbanizado sobrepõe-se aos fatores negativos como falta inserção urbana, de equipamentos, insegurança, etc.

O que se percebe também é um forte sentimento de resignação e conformação com a realidade, posto que outras variáveis atestam o descontentamento de parcela significativa dos entrevistados acerca de problemas

diversos que permeiam o empreendimento, o que denota certo desconhecimento no que tange aos aspectos que modulam e norteiam o conceito de qualidade de vida.

Noutro prumo, os índices de satisfação com a propriedade privada e regular da moradia, contrastam com percepções de piora no acesso aos transportes, comércios e serviços e relatos sobre o medo acerca da violência e insegurança.

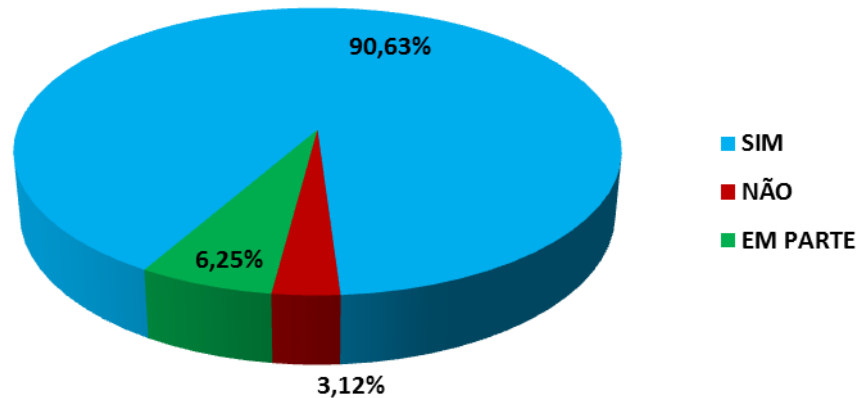


Gráfico 17: Perspectiva acerca da qualidade das interações sociais no Residencial.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

É sabido que a sociabilidade e a socialização se constituem importantes fatores que agregam o sentimento de pertencimento das pessoas aos locais em que vivem, pois estes são responsáveis pela assimilação dos hábitos, das normas e costumes dos grupos nos quais as pessoas se inserem.

Em razão da importância da qualidade nas interações sociais para o sucesso da vida em comum, buscou-se conhecer o nível de engajamento e socialização dos entrevistados-membros do Residencial Amendoeira no âmbito das relações em seu próprio espaço e no convívio com os membros da comunidade em seu entorno.

Eis que os mesmos responderam da seguinte forma: 90,63% afiançaram que as relações sociais são positivas prevalecendo o ambiente familiar e a harmonia; outros 6,25% assinalaram que as interações sociais ocorrem de modo parcialmente satisfatório com alguns conflitos e rugas que surgem em decorrência natural do convívio de pessoas heterogêneas e com comportamentos díspares; outros 3,12% consideraram o ambiente ruim.

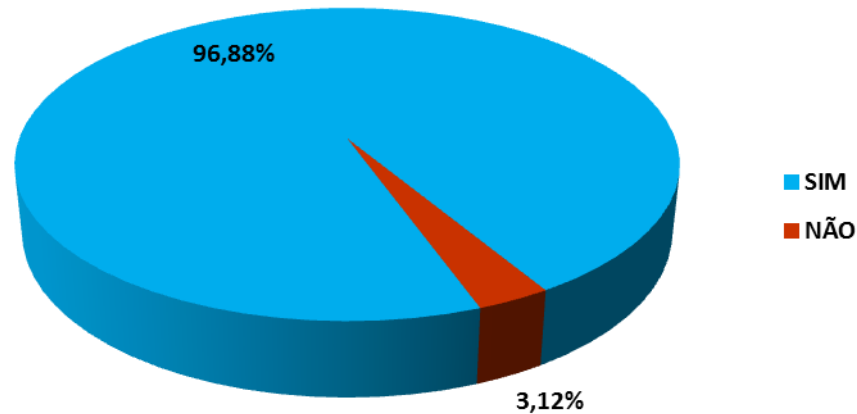


Gráfico 18: Existência de associação de moradores ou centro comunitário.
Fonte: Elaboração do autor (2019).

Ainda sobre aspectos que permeiam a integração, interatividade e a sociabilidade, no que tange à existência de local para reunião de moradores do residencial Amendoeira (como associação ou de centro comunitário) seja para promoção da interação social por meio de eventos socioculturais ou ainda para a discussão das demandas da localidade, 96,87% dos entrevistados responderam positivamente ao questionamento enquanto que 3,13% disseram desconhecer local ou entidade para esta finalidade.

Vale ressaltar que, a existência dessas formas de organização (associações ou centros comunitários) é importante na medida em que podem funcionar enquanto interfaces entre a comunidade e os entes governamentais, instrumentalizando, esclarecendo e informando a população local acerca de seus direitos e deveres.

Podendo assim apresentar propostas, fiscalizar ações dos poderes públicos, promover mutirões e ações sociais, promover atividades culturais e recreativas, além de agir em conjunto com outras organizações em busca de melhorias para a comunidade.

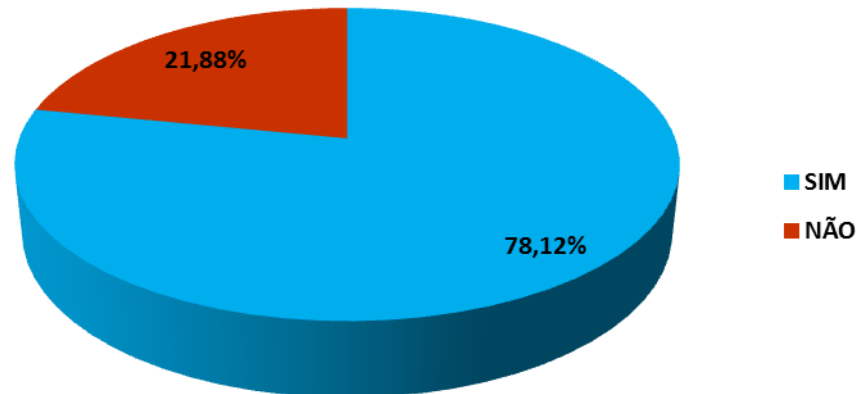


Gráfico 19: Existência de equipamentos públicos voltados ao lazer e ao esporte (áreas verdes, praças, quadras esportivas, campos de futebol, aparelhos de ginástica, pista de corrida etc.) de modo a promover a interação social e qualidade de vida.

Fonte: Elaboração do autor (2019).

Quando indagados sobre a existência de equipamentos públicos voltados ao lazer dos moradores do residencial: 78,12% responderam que existe apenas uma praça e uma quadra poliesportiva para uso coletivo. Mas com a salvaguarda de que os mesmos necessitam de reparos urgentes. Já para 21,88% dos residentes, responderam negativamente ao questionamento.

Frise-se que os equipamentos de lazer e de uso comum, segundo as especificações do PMCMV, são obrigatórios em empreendimentos com mais de sessenta unidade habitacionais, devendo-se priorizar a construção de: centro comunitário, quadra de esportes e praça ou playground.

Em que pese a obrigatoriedade, parece-nos que esses equipamentos são simplesmente desconsiderados na consecução de maior de parte dos projetos. Torna-se necessário maior rigor no procedimento de análise, aprovação e consecução dos projetos. Deixar a cargo das construtoras o controle da qualidade dos serviços e do material empregado tem se mostrado ponto de risco para a concorrência de informalidade e patologias construídas.

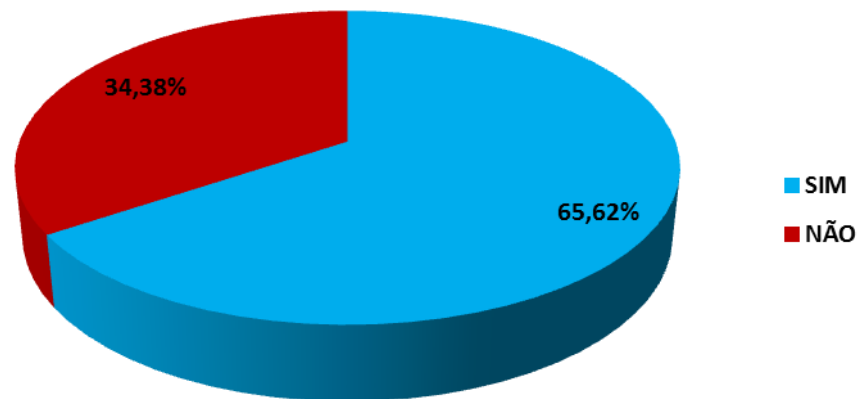


Gráfico 20: Existência de infraestrutura comercial mínima (padarias, farmácias, mercadinhos, sacolões etc.) nas proximidades do Residencial.

Fonte: Elaboração do autor (2019).

A inserção urbana de um empreendimento habitacional se mostra viável adequada quando o mesmo é provido de diversos serviços e equipamentos que compõem a malha urbana, inclusive comércio.

Questionados sobre existência de centros comerciais nas proximidades do empreendimento 65,62% dos respondentes afirmaram que há - ainda que de forma incipiente e deficitária - uma rede de comércio nas imediações. Por outro lado, outros 34,38% disseram que a infraestrutura comercial é precária respondendo assim negativamente ao questionamento.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho teve por objetivo analisar a habitação de interesse social em São Luís, a partir da investigação do Programa Federal Minha Casa Minha Vida faixa 01 em São Luís, realizando um estudo de caso do residencial Amendoeira.

Buscou-se fazer um histórico do direito a moradia/habitação, mostrar como surgiram os projetos habitacionais no Brasil para famílias de baixa renda aos longos dos anos. Discorreu-se sobre como funciona o PMCMV, suas regras e generalizações. Foi exposto, dados sobre o *déficit* habitacional no Estado do Maranhão baseados em pesquisas/estudos de institutos renomados (IBGE; FGV; PNAD, entre outros). E, por conseguinte, apresentou-se o resultado da análise de caso do presente estudo junto aos moradores do Residencial Amendoeira.

Pode-se afirmar que o PMCMV é o maior programa habitacional já executado no Brasil. Ele tem como objetivo principal mitigar o problema do *déficit* habitacional brasileiro, mas acaba esbarrando em alguns entraves, e por isso é alvo de duras críticas.

Dentre as principais críticas ao Programa, destaca-se a visão em curto prazo do PMCMV, enquanto política habitacional e a necessidade constante de grandes aportes de investimentos. Além, da excessiva demora na entrega dos imóveis o que dificulta a execução do trabalho social e facilita a ação do tráfico e de milícias que passam a atuar, invadir e até controlar os empreendimentos.

Outro empecilho apontado, diz respeito à ineficiência dos governos municipais na consecução de políticas públicas municipais de habitação e urbanismo. Na maioria das cidades brasileiras inexistem instrumentos como planejamento participativo e inclusivo que contemple a questão da habitação social, um plano diretor que privilegie a qualidade de vida dos cidadãos,.

Essa crítica, por consequência, desemboca em outra que é a falta de integração da produção habitacional do PMCMV à cidade. Em muitos desses casos, as moradias ficam distantes de equipamentos que oferecem serviços essenciais como educação, saúde, segurança, lazer, sistema integrado de transportes e de locais de emprego e comércio.

Em decorrência disso, surge mais um ponto negativo. Beneficiários de renda mais baixa e em forte vulnerabilidade social, têm extrema dificuldade em se sustentar depois da mudança para o imóvel próprio.

Isso porque a distância dos empreendimentos acarreta novas dificuldades financeiras aos beneficiários que se veem às voltas com novas contas e custos adicionais com a aquisição da moradia, haja vista que quem é advindo de assentamentos informais passa a ter de arcar com as despesas da formalização (taxas de água, luz, condomínio, além das tarifas com transporte para sua locomoção).

Além disso, outra censura reticente ao Programa é que a maioria dos conjuntos é destinada somente ao uso residencial, sem espaço para comércio e serviços. Isso faz emergir um setor terciário informal no entorno dos empreendimentos ou improvisados nas próprias unidades, que são caracterizados pela precariedade e pela subsistência de geração de renda.

Mesmo com tantos pontos negativos apresentados pelo Programa, o que se percebeu no caso de estudo no Residencial Amendoeira foi um alto índice de satisfação no que diz respeito à moradia e sua infraestrutura. É fato que questões como educação, saúde, lazer e infraestrutura do empreendimento foi analisada pelos moradores de maneira não satisfatória.

Portanto, percebe-se falta de interesse do Poder Público no que diz respeito às indagações dos moradores que receberam os imóveis e se sentem abandonados, excluídos. Pois, devido à distância e a falta de vários serviços básicos de saúde, educação e uma fonte de renda, necessitam se deslocar para áreas distantes de sua moradia para consegui-los.

No caso do agente financeiro no caso do Residencial Amendoeira a CEF, é necessário uma fiscalização intensa, para se averiguar possíveis irregularidades por parte dos contemplados que receberam os imóveis do PMCMV e estão descumprindo com os acordos estabelecidos no momento da assinatura do contrato e estabelecido na lei do Programa.

Todavia, de modo geral, os altos índices de satisfação com a propriedade privada e regular da moradia, contrastam com percepções negativistas acerca da implementação de habitações populares. Esse paradoxo é verificado face à dimensão do Programa, que tem conseguido prover habitação em larga escala em praticamente todas as regiões do país contribuindo para o aplacamento do *déficit* habitacional brasileiro.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Luis Aureliano. **Política urbana no Brasil: o paradigma, a organização e a política**. Revista Estudos CEBRAP. V.18, p.117-148, out/dez., 1976.
- AZEVEDO, Sérgio. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In. AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luis Aureliano G. de (orgs.). **A crise da moradia nas grandes cidades** – da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.
- AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luis Aureliano Gama de. **Habitação e Poder – da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação**. Rio de Janeiro: Zahar editores, 2011.
- BAUMAN, Zygmunt. **Globalização: as consequências humanas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.
- BOLAFFI, Gabriel. **Aspectos Sociais e Econômicos do Plano Nacional de Habitação**. In: Cadernos CEBRAP. N° 7. São Paulo: 1977.
- BONDUKI, Nabil; LEITE, Maria J. B. Habitação Popular in MONTEZUMA, Roberto (org). **Arquitetura Brasil 500 anos**. Recife, Universidade Federal de Pernambuco, pp. 22-120, 2008.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. Estação Liberdade, 6ed. 2011.
- BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, n. 1, p. 70–104, 2008.
- BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário**. Tese de Doutorado em Geografia apresentada a Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2005.
- BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional no Brasil. 2007**. Brasília, 2009a.
- CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas [Orgs.]. **22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrôpoles, 2017.
- CARMO, E. C. **A política habitacional no Brasil pós-Plano Real (1995-2002): diretrizes, princípios, produção e financiamento** – uma análise centrada na atuação da Caixa Econômica Federal. 2006. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2006.
- COSTA, Marco Aurélio; THADEU, Marcos; FAVARÃO, Cesar B (org). **A Nova Urbana e o Brasil: insumos para a sua construção e desafios a sua implementação**. Brasília: Ipea, 2018..

DENALDI, Rosana. **Políticas de urbanização de favelas: evolução e impasses.** Tese de Doutorado (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2003.

FERNANDES, Edésio. **“Do código civil ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil”.** In VALENÇA, Marcio (org.). Cidade (i)legal. Rio de Janeiro, Mauad X, 2008, p. 43 – 62.

FERREIRA, Regina Fátima C. F. **Movimentos sociais, Autogestão e a construção da política nacional de habitação.** Metrôpoles -IPPUR/UFRJ: 2009.

LIMA, Bruno Avellar Alves de; ZANIRATO, Silvia Helena. **Uma revisão histórica da política habitacional brasileira e seus efeitos socioambientais na metrópole paulista.** Artigo Científico. I Seminário Internacional de Pesquisa Em Políticas Públicas e Desenvolvimento Social. França: 2014.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no regime militar: do milagre econômico à crise economia.** Vozes, 1987.

MINEIRO, Edilson; RODRIGUES, Evaniza. **Do crédito solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção.** In: LAGO, Luciana Corrêa do (Org.). **Autogestão habitacional no Brasil: utopias e contradições.** Rio de Janeiro: Letra Capital, Observatório das Metrôpoles, 2012.

MORAES, Lúcia; DAYRELL, Marcelo. **Direito Humano à moradia e terra urbana.** Curitiba. 2008. [Cartilha].

SANTOS, Anselmo Luis. **A crise habitacional no contexto do desenvolvimento excludente brasileiro.** Campinas: UNICAMP, 1994 (Mestrado em Economia).

SILVA, Jadson Pessoa da. **Programa Minha Casa Minha Vida (2009 – 2010): avanços e limites para a população de baixa renda de São Luís – MA.** São Luís: UFMA, 2013 (Mestrado em Economia). Disponível em: tedebec.ufma.br

VALENCIA, Márcio Moraes. **Globalização: sistemas habitacionais no Brasil, Grã Bretanha e Portugal.** São Paulo: Terceira Margem, 2001.

BOAS, Bruno Villas; CONCEIÇÃO, Ana. **Déficit de moradias no país já chega a 7,7 milhões. Valor Econômico.** Rio de Janeiro e São Paulo, 03 de maio de 2018. Disponível em: <https://valor.globo.com/brasil/noticia/2018/05/03/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-a-77-milhoes.ghtml>. Acesso em: 15 nov. 2019.

BRASIL. **Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.105, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 12 set. 2019.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Portaria nº 114, de 09 de fevereiro de 2018**. Dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), e dá outras providências. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/habitacao/legislacao/portarias/176-snh-secretaria-nacional/12005-portarias-2018>. Acesso em: 12 set. 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Portaria nº 233, de 29 de março de 2018**. dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Disponível em: http://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/8580850/do1-2018-04-02-portaria-n-233-de-29-de-marco-de-2018-8580846. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 10 out. 2019.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Portaria nº 163, de 06 de maio de 2016**. Institui o Sistema Nacional de Cadastro Habitacional (SNCH) e aprova o Manual de Instruções para seleção de Beneficiários do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/habitacao/legislacao/portarias/176-snh-secretaria-nacional/12007-portarias-2016>. Acesso em: 12 set. 2019.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Portaria nº 158, de 06 de maio de 2016**. Dispõe sobre as condições gerais para aquisição de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV). Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/habitacao/legislacao/portarias/176-snh-secretaria-nacional/12007-portarias-2016>. Acesso em: 12 set. 2019.

CAIXA. Minha Casa Minha Vida - Habitação Urbana. **Modalidades do PMCMV**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx#quem-pode-ter>. Acesso em: 15 set. 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativa populacional no Estado do Maranhão ano de 2019**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/panorama>. Acesso em: 15 nov. 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estimativa populacional do Município de São Luís – MA, ano de 2019**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/sao-luis/panorama>. Acesso em: 15 nov. 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Déficit habitacional e avaliação de moradias ano de 2015 no Estado do Maranhão**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/pesquisa/44/47044>. Acesso em 26 de Out de 2019.

MOTTA, Luana Dias. **A questão da habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade**. Disponível em: <https://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf>. Acesso em 13 de Out de 2019.

SANTOS JUNIOR, O. A.; MONTANDON, D. T. (Org.). **Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Metrôpoles; Ippur/UFRJ, 2011. Disponível em: <<https://goo.gl/BdX4F2>>. Acesso em: 05 nov. 2019.

ANEXOS

ANEXO A - Modelo da casa do Residencial Amendoeira.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO B - União dos Moradores do Residencial Amendoeira.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO C - Quadra de esportes do Residencial Amendoeira.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO D - Anfiteatro do Residencial Amendoeira.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO E - Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) do Residencial Amendoeira.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO F - Vista Panorâmica do Residencial Amendoeira.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO F - Rua do Residencial Amendoeira apresentando problema na rede de esgoto.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO G - Escola Municipal construída com recurso Federal para atender os moradores dos Residenciais Amendoeira, Morada do Sol, Santo Antônio e bairros próximos.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO H - Unidade Básica de Saúde construída com recurso Federal para atender os moradores dos Residenciais Amendoeira, Morada do Sol, Santo Antônio e bairros próximos.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

ANEXO I - Creche escola construída com recurso Federal para atender os moradores dos Residenciais Amendoeira, Morada do Sol, Santo Antônio e bairros próximos.



Fonte: Elaboração do autor (2019).

APÊNDICES

APÊNDICE A - Questionário aplicado para obtenção de dados do trabalho ora realizado junto aos moradores do Residencial Amendoeira.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO – UFMA
CURSO DE CIÊNCIAS IMOBILIÁRIAS

Esse questionário tem por finalidade servir de subsídio para formatação de dados e informações necessárias à realização do TCC cujo tema contempla o programa Minha Casa, Minha Vida. Em tempo, regista-se que as identidades dos colaboradores/voluntários serão salvaguardadas e mantidas em sigilo sem nenhum prejuízo aos mesmos. Desde já, agradecemos a colaboração.

DADOS SOCIOECONÔMICOS

Questão 01

GÊNERO: () MASCULINO () FEMININO

Questão 02

NÍVEL DE ESCOLARIDADE:

() ANALFABETO FUNCIONAL () ENSINO MÉDIO COMPLETO
() ENSINO FUNDAMENTAL INCOMPLETO () ENSINO SUPERIOR INCOMPLETO
() ENSINO FUNDAMENTAL COMPLETO () ENSINO SUPERIOR COMPLETO
() ENSINO MÉDIO INCOMPLETO () OUTRO

Questão 03

FAIXA ETÁRIA:

() 18 a 25 anos () 41 a 60 anos
() 26 a 40 anos () mais de 60

Questão 04

Quantitativo de pessoas que residem no imóvel: _____

Existem idosos? () SIM () NÃO
Pessoas com deficiência? () SIM () NÃO

Questão 05

Renda familiar bruta:

() Até 01 salário mínimo (ou menos de 1 salário mínimo)
() 01 a 02 salários mínimos
() 03 a 04 salários mínimos
() Não possui renda atualmente

Questão 06

Recebe transferência de renda de algum programa social (municipal, estadual ou federal)?

() SIM () NÃO Em caso positivo,
qual? _____

INFORMES DE INFRAESTRUTURA, MOBILIDADE E SUSTENTABILIDADE

Questão 07

A oferta de serviços públicos básicos (iluminação, abastecimento de água, esgoto e coleta de lixo) ocorre de forma contínua e de modo satisfatório?

() SIM () NÃO () EM PARTE
Em caso negativo, qual(is) serviço(s) são
ineficientes? _____

Questão 08

A área em que se localiza o residencial sofre algum tipo de degradação (alagamentos, inundações, assoreamento, devastação vegetal, acúmulo de lixo, problemas com esgotamento sanitário, etc)?

() SIM () NÃO Em caso positivo,
qual(is)? _____

Questão 09

A infraestrutura física das vias, passagens (calçadas) e equipamentos públicos (áreas verdes, praças, escadarias, paradas de ônibus) são satisfatórias?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Questão 10

A oferta e qualidade dos serviços de transporte público ocorre de forma satisfatória?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Questão 11

A distância entre os pontos de ônibus nas proximidades do residencial e o intervalo de tempo entre a passagem de um ônibus e outro são satisfatórios?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Em caso negativo, cite o que você considera ineficiente: _____

INFORMAÇÕES SOCIORELACIONAIS E DE INCLUSIVIDADE E SATISFAÇÃO

Questão 12

Você considera a área em que se localiza o residencial como sendo violenta ou de alto risco?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Em caso positivo, justifique: _____

Questão 13

Você está satisfeito(a) com o residencial, sua infraestrutura e qualidade de vida ofertados?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Em caso negativo, justifique: _____

Questão 14

O relacionamento interpessoal entre os membros da comunidade moradora no residencial é positivo?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Questão 15

Existem creches, escolas e serviços de saúde públicos na proximidade do residencial?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Em caso negativo, qual serviço público não é ofertado? _____

Questão 16

Existe posto policial, delegacia, batalhão ou guarnição policial nas proximidades do residencial?

() SIM () NÃO () EM PARTE

Questão 17

A polícia militar ou guarda municipal costuma executar rondas periódicas na região?

() SIM () NÃO

Questão 18

Existe alguma organização (associação de moradores, centro comunitário) por meio da qual, os moradores do residencial possam efetuar suas reclamações e demandas?

() SIM () NÃO

Questão 19

Existem equipamentos públicos voltados ao lazer e ao esporte (áreas verdes, praças, quadras polo esportivas, campos de futebol, aparelhos de ginástica, pista de cooper, etc) de modo a promover a interação social e qualidade de vida?

() SIM () NÃO

Em caso positivo, qual(is) equipamentos são oferecidos? _____

Questão 20

Nas proximidades do residencial já existe uma rede de comércio básico (padarias, farmácias, mercadinhos, sacolões, etc)?

() SIM () NÃO

Em caso positivo, exemplifique? _____

APÊNDICE B - Tabela com dados de todas as contratações realizadas no Estado do Maranhão pela CEF no Programa Minha Casa Minha Vida, faixa 01, no período de 2009 até 2017.

MUNICÍPIO	EMPREENHIMENTO	UH	DATA DE ENTREGA
ACAILANDIA	JARDIM DE AULIDIA 1	500	22/06/2018
	JARDIM DE AULIDIA 2	500	22/06/2018
	JARDIM DE AULIDIA 3	126	22/06/2018
	JARDIM DE AULIDIA 4	500	17/01/2020
	JARDIM DE AULIDIA 5	250	17/01/2020
	JARDIM DE AULIDIA 6	400	16/01/2020
	JARDIM DE AULIDIA 7	162	16/01/2020
	JARDIM DE AULIDIA 8	400	16/04/2020
	JARDIM DE AULIDIA 9	162	16/04/2020
	RESIDENCIAL JUSCELINO OLIVEIRA	230	14/12/2012
ALTO ALEGRE DO MARANHAO	ALTO ALEGRE VILLE - ETAPA I	500	01/02/2016
	ALTO ALEGRE VILLE - ETAPA II	500	01/02/2016
BACABAL	RESIDENCIAL BELA VISTA	250	28/04/2012
	RESIDENCIAL JOSE LISBOA - ETAPA I	250	27/05/2019
	RESIDENCIAL JOSE LISBOA - ETAPA II	250	27/05/2019
	RESIDENCIAL TERRA DO SOL IV	500	05/06/2014
	RESIDENCIAL TERRA DO SOL V	478	05/06/2014
	TERRA DO SOL I	490	25/09/2013
	TERRA DO SOL II	500	26/09/2013
	TERRA DO SOL III	450	27/09/2013
BALSAS	RESIDENCIAL JOCY BARBOSA 1	416	25/05/2015
	RESIDENCIAL SANTA RITA DE CASSIA	400	20/05/2011
	RESIDENCIAL EMERSON SANTOS	366	10/08/2015
	RESIDENCIAL JOAQUIM COELHO	416	25/05/2015
	RESIDENCIAL IDENCIAL ROSA SANTOS	292	25/05/2015
BARRA DO CORDA	R NOVA BARRA ETAPA 1	500	23/01/2020
	RESIDENCIAL ALTO TRIZIDELA	400	10/04/2020
	RESIDENCIAL NOVA BARRA ETAPA 2	500	23/01/2020
	RESIDENCIAL VILA MARIANO	400	23/05/2013
BARREIRINHAS	RESIDENCIAL MUNDICO COSME - ETAPA 1	500	09/12/2016
	RESIDENCIAL MUNDICO COSME - ETAPA 2	150	09/12/2016
BURITICUPU	RESIDENCIAL ECO BURITICUPU ETAPA 2	500	23/06/2016
	RESIDENCIAL ECO BURITICUPU ETAPA I	500	25/06/2016
	RESIDENCIAL NOVA BURITICUPU 1	500	19/09/2017
CARUTAPERA	RESIDENCIAL WALDECYR AQUINO ARAGAO 1	500	24/01/2020
CAXIAS	RESIDENCIAL EUGENIO COUTINHO BL C	500	26/08/2011
	RESIDENCIAL EUGENIO COUTINHO BL D	500	13/08/2011
	RESIDENCIAL VILA PARAISO BL C	500	03/08/2015
	RESIDENCIAL VILA PARAISO BL E	500	08/12/2015
	RESIDENCIAL VILA PARAISO BL F	500	08/12/2015
	RESIDENCIAL. EUGENIO COUTINHO - BL A	500	13/08/2011
	RESIDENCIAL. EUGENIO COUTINHO BL B	500	21/10/2011

	RESIDENCIAL. STA TEREZINHA I	448	20/12/2013
	RESIDENCIAL VILA PARAISO BLOCO D	500	03/08/2015
CHAPADINHA	CJ RESIDENCIAL RENASCER 2	419	04/02/2020
	LOT JOSE DE SOUSA ALMEIDA A	500	29/03/2012
	LOT JOSE DE SOUSA ALMEIDA B	500	29/03/2012
	RESIDENCIAL RENASCER I	449	04/02/2020
CODO	LOT SANTA RITA A	500	13/01/2012
	LOT SANTA RITA B	500	13/01/2012
	RESIDENCIAL ZITO ROLIM I - ETAPA A	500	26/06/2013
	RESIDENCIAL ZITO ROLIM I - ETAPA B	500	27/06/2013
COROATA	ECO COROATA 1	500	20/04/2012
	RESIDENCIAL ECO COROATA II	200	20/04/2012
	RESIDENCIAL ECO MARAJA ETAPA 1	500	14/07/2017
	RESIDENCIAL ECO MARAJA ETAPA 2	500	14/07/2017
ESTREITO	RESIDENCIAL NEUTON COELHO	500	24/08/2017
	RESIDENCIAL ZEQUINHA COELHO	500	05/07/2018
GRAJAU	RESIDENCIAL FREI ALBERTO BERETA I	352	31/10/2012
	RESIDENCIAL JOANA BATISTA DE ARRUDA	500	25/10/2013
	RESIDENCIAL. FREI ALBERTO BERETA II	352	31/10/2012
IMPERATRIZ	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA 4	500	10/03/2020
	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA 5	300	10/03/2020
	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA 6	500	10/03/2020
	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA 7	300	10/03/2020
	RESIDENCIAL ITAMAR GUARA I	500	28/08/2013
	RESIDENCIAL ITAMAR GUARAH 2	500	29/08/2013
	RESIDENCIAL SEBASTIAO REGIS ENEAS 1	500	19/12/2016
	RESIDENCIAL SEBASTIAO REGIS ENEAS 2	500	19/12/2016
	RESIDENCIAL TEOTONIO VILELA 1	500	12/09/2017
	RESIDENCIAL TEOTONIO VILELA II	420	12/09/2017
	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA ETAPA 1	420	10/03/2020
	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA ETAPA 2	500	10/03/2020
	RESIDENCIAL CANTO DA SERRA ETAPA 3	400	10/03/2020
	RESIDENCIAL SEBASTIAO REGIS ENEAS ETAPA 3	500	19/12/2016
RESIDENCIAL SEBASTIAO REGIS ENEAS ETAPA 4	500	19/12/2016	
ITAPECURU MIRIM	COND BENEDITO BUZAR	403	28/01/2013
	ENESIO DE ALENCAR FILGUEIRAS	300	26/06/2018
	RESIDENCIAL IZABEL MENDES LIMA	500	26/06/2018
MIRANDA DO NORTE	RESIDENCIAL SANTA BARBARA - ETAPA 2	500	09/10/2018
PACO DO LUMIAR	LT JD PRIMAVERA 1 - ETAPA 1	500	19/10/2017
	LT JD PRIMAVERA 1 - ETAPA 2	484	19/10/2017
	RESIDENCIAL. NOVO HORIZONTE I	274	28/06/2012
	RESIDENCIAL. NOVO HORIZONTE II	500	28/06/2012
	RESIDENCIAL. NOVO HORIZONTE III	421	28/06/2012
	RESIDENCIAL. NOVO HORIZONTE IV	500	24/08/2012
	RESIDENCIAL. NOVO HORIZONTE V	252	30/07/2012
	RESIDENCIAL. SITIO NATUREZA I	397	28/06/2012
	RESIDENCIAL. SITIO NATUREZA II	422	28/06/2012
RESIDENCIAL. SITIO NATUREZA III	380	28/06/2012	

	RESIDENCIAL MORADA DO BOSQUE ETAPA 1	500	27/05/2016
	RESIDENCIAL MORADA DO BOSQUE ETAPA 2	500	27/05/2016
PINHEIRO	RESIDENCIAL BOM VIVER 1	500	10/04/2020
	RESIDENCIAL COQUEIRO 1	500	11/01/2019
	RESIDENCIAL. BOM VIVER 2	500	10/04/2020
PORTO FRANCO	RESIDENCIAL VILA ESPERANCA A	500	14/08/2014
	RESIDENCIAL VILA ESPERANCA-BLOCO B	400	30/01/2016
	RESIDENCIAL VILA EXPANSAO	57	23/12/2014
ROSARIO	RESIDENCIAL ANTONINA MORAES 1	500	18/07/2019
	RESIDENCIAL JOSE FERREIRA LIMA	300	28/01/2020
SANTA INES	LOTEAMENTO SOL NASCENTE II	200	27/06/2014
	LOTEAMENTO SOL NASCENTE III	200	27/06/2014
	LOTEAMENTO SOL NASCENTE IV	200	27/06/2014
	LOTEAMENTO SOL NASCENTE V	200	27/06/2014
	RESIDENCIAL SOL NASCENTE I	200	27/06/2014
SANTA LUZIA	MILTON ERICEIRA I	250	26/09/2013
	MILTON ERICEIRA II	250	26/09/2013
SAO JOSE DE RIBAMAR	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 1	500	25/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 10	204	28/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 2	460	26/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 3	500	26/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 4	500	26/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 5	20	26/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 6	500	27/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 7	500	27/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 8	367	27/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA TERRA 9	500	28/02/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA I	500	19/12/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA II	400	19/12/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA III	450	19/12/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA IV	400	19/12/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA V	401	19/12/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA VI	500	19/12/2013
	RESIDENCIAL. TURIUBA VII	500	10/01/2014
SAO LUIS	PIANCO - VII	248	30/12/2014
	PIANCO - VIII	248	29/12/2014
	RESIDENCIAL LUIS BACELAR 1	500	17/03/2016
	RESIDENCIAL LUIS BACELAR 2	500	17/03/2016
	RESIDENCIAL MATO GROSSO I	1 350	21/02/2020
	RESIDENCIAL MORADA DO SOL - ETAPA I	1 414	16/09/2019
	RESIDENCIAL RIBEIRA I	252	22/05/2015
	RESIDENCIAL RIBEIRA II	220	22/05/2015
	RESIDENCIAL RIBEIRA III	220	22/05/2015
	RESIDENCIAL RIBEIRA IV	300	22/05/2015
	RESIDENCIAL RIBEIRA IX	480	22/05/2015
	RESIDENCIAL RIBEIRA V	300	22/05/2015
	RESIDENCIAL RIBEIRA VI	300	22/05/2015
RESIDENCIAL RIBEIRA VII	480	22/05/2015	

SAO LUIS	RESIDENCIAL RIBEIRA VIII	448	22/05/2015
	RESIDENCIAL AMENDOEIRA - ETAPA 1	500	10/08/2015
	RESIDENCIAL AMENDOEIRA - ETAPA 2	500	10/08/2015
	RESIDENCIAL AMENDOEIRA - ETAPA 3	300	10/08/2015
	RESIDENCIAL AMENDOEIRA - ETAPA 4	300	06/11/2015
	RESIDENCIAL MATO GROSSO II	1 350	02/04/2020
	RESIDENCIAL MATO GROSSO III	300	21/02/2020
	RESIDENCIAL MORADA DO SOL - ETAPA 2	762	19/03/2020
	RESIDENCIAL SANTO ANTONIO I	360	10/08/2015
	RESIDENCIAL SANTO ANTONIO II	360	31/07/2015
	RESIDENCIAL SAO JERONIMO	500	19/03/2020
	RESIDENCIAL VILA MARANHAO - ETAPA I	192	30/06/2016
	RESIDENCIAL VILA MARANHAO - ETAPA II	288	30/06/2016
	RESIDENCIAL VILA MARANHAO - ETAPA III	240	30/06/2016
	RESIDENCIAL VILA MARANHAO - ETAPA IV	224	30/06/2016
	RESIDENCIAL VILA MARANHAO - ETAPA V	272	28/03/2017
	RESIDENCIAL VILA MARANHAO - ETAPA VI	272	26/08/2016
	RESIDENCIAL SAO JOSE I	240	30/10/2012
	RESIDENCIAL SAO JOSE II	240	28/11/2012
	RESIDENCIAL SAO JOSE III	240	28/11/2012
	RESIDENCIAL SAO JOSE IV	240	29/11/2012
	RESIDENCIAL SAO JOSE V	247	18/02/2013
	RESIDENCIAL. NOVA AURORA I	476	27/06/2013
	RESIDENCIAL. NOVA AURORA II	480	26/06/2013
	RESIDENCIAL. NOVA AURORA III	244	27/06/2013
	RESIDENCIAL. NOVA AURORA IV	240	26/06/2013
	RESIDENCIAL. PITANGUEIRA I	160	30/10/2012
	RESIDENCIAL. PITANGUEIRA II	192	30/10/2012
	RESIDENCIAL. PITANGUEIRA III	256	30/10/2012
	RESIDENCIAL. PITANGUEIRA IV	256	30/10/2012
	RESIDENCIAL. RECANTO VERDE I	248	28/05/2013
	RESIDENCIAL. RECANTO VERDE II	248	28/05/2013
	RESIDENCIAL. RECANTO VERDE III	248	29/05/2013
	RESIDENCIAL. RECANTO VERDE IV	248	29/05/2013
TIMON	RESIDENCIAL DOS COCAIS 1	500	03/02/2016
	RESIDENCIAL JOAO EMILIO FALCAO 1	500	01/07/2016
	RESIDENCIAL JULIA ALMEIDA 2	352	28/07/2012
	RESIDENCIAL NOVO JOIA	250	30/05/2012
	RESIDENCIAL NOVO TEMPO I	500	08/12/2011
	RESIDENCIAL PADRE DELFINO I	488	09/09/2011
	RESIDENCIAL PADRE DELFINO II	160	09/09/2011
	RESIDENCIAL PARQUE PIAUI II	239	16/06/2016
	RESIDENCIAL PRIMAVERA	244	30/05/2012
	RESIDENCIAL. NOVO TEMPO II	500	08/12/2011
	RESIDENCIAL. NOVO TEMPO III	500	09/01/2012
	RESIDENCIAL. NOVO TEMPO IV	500	09/01/2012
	RESIDENCIAL DOS COCAIS - ETAPA 2	500	03/02/2016
	RESIDENCIAL JULIA ALMEIDA I	448	28/07/2012

	RESIDENCIAL LEONEL BRIZOLA	500	10/01/2020
	RESIDENCIAL LOURIVAL ALMEIDA	500	28/02/2018
	RESIDENCIAL MIGUEL ARRAES - ETAPA 1	1 000	08/06/2017
TUTOIA	RESIDENCIAL EXPEDITO BAQUIL - ETAPA I	500	26/09/2017
VARGEM GRANDE	RESIDENCIAL CANAA - ETAPA 1	500	13/12/2018
	RESIDENCIAL CANAA ETAPA 2	500	13/12/2018
VIANA	RESIDENCIAL FREI SERAFIM	1 000	15/10/2019
ZE DOCA	RESIDENCIAL NOVA ZE DOCA - ETAPA 1	375	10/01/2020
	RESIDENCIAL NOVA ZE DOCA - ETAPA 2	375	10/01/2020
	RESIDENCIAL NOVA ZE DOCA - ETAPA 3	250	10/01/2020

Fonte: Caixa Econômica Federal (2019).

