

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE GEOGRAFIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - BACHARELADO**

**POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL: Um
estudo de caso do bairro Jardim Célia – Uberlândia-MG**

PAULA RIBEIRO AZEVEDO

**UBERLÂNDIA
2010**

PAULA RIBEIRO AZEVEDO

**POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL: Um
estudo de caso do bairro Jardim Célia – Uberlândia-MG**

Monografia apresentada ao Instituto de Geografia
da Universidade Federal de Uberlândia como
requisito à obtenção do título de Bacharel em
Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Cláudio Antônio Di Mauro

**UBERLÂNDIA
2010**

Paula Ribeiro Azevedo

Política habitacional de interesse social: Um estudo de caso do bairro Jardim Célia –
Uberlândia-MG

Monografia apresentada ao Instituto de Geografia
da Universidade Federal de Uberlândia como
requisito à obtenção do título de Bacharel em
Geografia.

Uberlândia, 07 de Dezembro de 2010

Banca Examinadora

Prof. Dr. Cláudio Antônio Di Mauro – Orientador

Prof. Dr. Vicente de Paulo da Silva

Prof. Ms. Élisson César Prieto

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

| | |
|--|----|
| Figura 01 – Mapa de localização do bairro Jardim Célia | 35 |
| Figura 02 – Imagem de satélite da localização do bairro Jardim Célia | 35 |
| Foto 01 – José Honório Alves em frente sua residência | 44 |
| Foto 02 – Exemplo de casa modificada (cor e tamanho) | 45 |
| Foto 03 – Muro em construção | 46 |
| Foto 04 – Ampliação (“Puxadinho”) | 46 |
| Foto 05 – Jardim e horta particular | 47 |
| Foto 06 – “Radie” em construção | 48 |
| Foto 07 – Esgotamento sanitário | 49 |
| Foto 08 – Corte e aterro | 50 |
| Foto 09 – “Radie” mal construído | 50 |
| Foto 10 – Tanque da área de serviço mal construído | 51 |
| Foto 11 – Início da construção de uma unidade habitacional | 52 |
| Foto 12 – Unidade habitacional sendo erguida | 52 |
| Foto 13 – Construção da UH em estágio avançado | 53 |
| Foto 14 – Construção da UH em estágio final | 53 |
| Foto 15 – EMEI Jardim Célia em fase de construção | 54 |
| Gráfico 01 – Distribuição por sexo do titular do projeto | 55 |
| Gráfico 02 – Distribuição por naturalidade do titular do projeto | 55 |
| Gráfico 03 – Distribuição por idade do titular do projeto | 56 |
| Gráfico 04 – Distribuição por escolaridade do titular do projeto | 56 |
| Gráfico 05 – Distribuição por profissão do titular do projeto | 57 |
| Gráfico 06 – Distribuição por renda das famílias do projeto | 58 |

| | |
|--|----|
| Gráfico 07 – Distribuição por perfil das famílias do projeto | 59 |
| Gráfico 08 – Distribuição por setor das famílias do projeto | 61 |
| Gráfico 09 – Distribuição por situação habitacional | 61 |

LISTA DE SIGLAS

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH – Banco Nacional de Habitação

CADMUT – Cadastro Único de Mutuários

CADUNICO – Cadastro único para programas sociais

CEF – Caixa Econômica Federal

COHAB – Companhia de Habitação

FAR – Fundo de Arrendamento Residencial

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

FHC – Fernando Henrique Cardoso

FICAM - Programa de Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social

FMHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

FMI – Fundo Monetário Internacional

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

MUNIC - Pesquisa de Informações Básicas Municipais

NIS – Número de Identificação Social

OGU - Orçamento Geral da União

ONU – Organização das Nações Unidas

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PAR – Programa de Arrendamento Residencial

PlanHab – Plano Nacional de Habitação

PLANHAP - Plano Nacional de Habitação Popular

PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMCMV – Projeto Minha Casa, Minha Vida

PMU – Prefeitura Municipal de Uberlândia

PNH – Política Nacional de Habitação

PPI - Projetos Prioritários de Investimentos

PROFILURB - Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados

PROMORAR - Projeto João de Barro – Programa Nacional de Autoconstrução; Programa de Erradicação da Sub-habitação

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SEDU - Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano

SEPURB - Secretaria de Política Urbana

SERASA - Centralização dos Serviços Bancários S/A

SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

SPC - Serviço de Proteção ao Crédito

UH – Unidade Habitacional

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço a Deus pela sua infinita misericórdia, proporcionando não só a mim, mas a todos os seus filhos a oportunidade do resgate e evolução espiritual e pelas bênçãos diárias em minha vida.

Em segundo lugar à família e aos amigos que sempre estiveram comigo em todos os momentos e que acreditaram em mim, muitas vezes mais do que eu mesma. Agradeço também a disposição e competência do amigo e orientador professor Cláudio e ao Vicente e Élisson por aceitarem tão prontamente o convite para fazerem parte também desse trabalho.

Por fim, agradeço a todas as pessoas que de alguma forma me apoiaram e ajudaram nesse estudo, como muitos colegas de trabalho, em especial a coordenadora do núcleo de articulação social da Secretaria Municipal de Uberlândia, Luana. Muito obrigada a todos vocês e, sem nenhum exagero, esse trabalho não teria condição de existir sem a ajuda de todos.

RESUMO

O trabalho aborda os problemas relacionados ao déficit habitacional no Brasil e a segregação sócio-espacial das cidades advinda das desigualdades de renda e acesso a terra. Através de uma breve revisão da Política Habitacional nos âmbitos Nacional, Estadual e Municipal, em específico da Política Habitacional de Interesse Social, o trabalho se propôs a analisar o empreendimento Residencial Jardim Célia, em Uberlândia-MG.

Localizado ao sudoeste do município, o bairro foi construído com recursos do Pró-Moradia, do Ministério das Cidades, desde a parte da infra-estrutura física e equipamentos sociais até as residências. O trabalho social foi de suma importância no atendimento das famílias contempladas com as unidades habitacionais.

Em atividades de campo foram identificados alguns dos problemas construtivos nas habitações e, ainda, relatados outros por moradores. De acordo com o estudo, também foram diagnosticadas falhas no processo de seleção dos mutuários. Por fim, o trabalho pôde concluir que a atenção para garantir habitação às populações empobrecidas no Brasil é muito importante e exige ainda maiores cuidados quanto às técnicas construtivas e localização dos conjuntos habitacionais.

PALAVRAS-CHAVE: Residencial Jardim Célia; Prefeitura Municipal de Uberlândia; Política habitacional; Habitação de Interesse Social.

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO..... | 11 |
| 1 - POLÍTICAS HABITACIONAIS..... | 15 |
| 1.1. Nível Nacional..... | 15 |
| 1.1.1. Breves considerações sobre a questão habitacional no Brasil..... | 15 |
| 1.1.2. Política de habitação de interesse social..... | 18 |
| 1.1.2.1. Trabalho social em habitação..... | 26 |
| 1.2. Nível Estadual..... | 27 |
| 1.3. Nível Municipal..... | 28 |
| 1.3.1. Programa Municipal de Habitação “Tchau Aluguel”..... | 30 |
| 1.3.1.1. Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS..... | 34 |
| 2 – RESIDENCIAL JARDIM CÉLIA..... | 34 |
| 2.1. Localização..... | 34 |
| 2.2. Desapropriação, aprovação e licenciamento do loteamento..... | 36 |
| 2.3. Recursos..... | 38 |
| 2.4. Financiamento..... | 39 |
| 2.5. Trabalho técnico social..... | 41 |
| 2.6. Visita a campo..... | 43 |
| 2.7. Análise dos dados levantados..... | 54 |
| CONCLUSÃO..... | 62 |
| REFERÊNCIAS..... | 65 |

INTRODUÇÃO

É sabido que o déficit habitacional em todo o país é um fato alarmante e que atravessa décadas. Entram e saem governos e os problemas não são sanados. Para Inouye (2003) a situação se agrava quando consideramos o déficit na infra-estrutura básica como coleta de esgoto e abastecimento da água. Se muitas famílias sofrem com a falta de habitação muitas mais sofrem com a falta dessa infra-estrutura básica. Devemos levar em conta que déficit habitacional não diz respeito apenas à falta de moradia para todos os cidadãos.

A questão habitacional engloba o espaço integrado onde as pessoas vivem considerando-se todas as condições da dignidade humana. Neste aspecto, somam-se equipamentos de educação, saúde, transporte coletivo, acesso a esses e outros serviços, com atividades culturais e ligadas ao meio ambiente. Enfim, a construção da cidadania implica em que sejam modificadas as condições estruturais da sociedade com distribuição de renda, redução das desigualdades sociais e meio ambiente saudável, condições indispensáveis para a vida digna do seres humanos.

De acordo com o Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior (2002, apud INOUE, 2003), todos os anos são construídas nas cidades por volta de um milhão de habitações. Pouco mais da metade dessas construções abriga famílias com renda de até cinco salários mínimos. A autoconstrução é a maneira mais utilizada nesses casos. Normalmente os amigos se unem para levantar as casas, muitas vezes sem mão-de-obra especializada, na base da solidariedade e menor custo. Caminos e Goethert (1984, apud INOUE, 2003, p. 2) consideram que “a autoconstrução é a forma de produção que, pelo menos, permite um meio de sobrevivência e um mecanismo provisório para a melhoria progressiva da comunidade”.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2002), as situações que se enquadram como “déficit” habitacional são aquelas onde existe mais de uma família morando na mesma unidade habitacional (chamado de coabitação), quando a família tem grandes despesas com o aluguel, residências sem o devido acabamento, improvisadas ou de alguma forma irregular e a necessidade de reposição de habitações.

Segundo Maricato e Refinetti (2008) o que se tem notado com relação à moradia no âmbito social é a população de classe mais baixa que se instala em áreas de risco do ponto de vista ambiental pela necessidade maior de morar. Muitas vezes essas famílias são desapropriadas em nome do meio ambiente e a questão social, da pobreza em que vivem e a exclusão sócio-territorial em que se encontram, são deixadas de lado. De acordo com a Secretaria do Meio Ambiente (apud MARICATO e REFINETTI, 2008) quase dois milhões de pessoas habitam áreas de mananciais. Apesar desses números, não existem dados concretos levantados de famílias que moram em áreas irregulares e de risco. Com isso percebe-se a falta de planejamento de ações para intervir nessas áreas por parte do poder público.

O solo urbano é uma questão que vem à tona quando se estuda a construção de conjuntos habitacionais de interesse social. Segundo Rolnik, Cymbalista e Nakano (2009), as condições do solo urbano e a quantidade disponível do mesmo são de suma importância na política de maneira geral e principalmente no que tange à construção de conjuntos habitacionais visto que é através desse levantamento que os governos podem planejar ações focadas no público alvo. As pressões sobre glebas e áreas urbanas ou em perímetros de expansão urbana transformando a terra em moradia, encarecem o acesso à terra e dificultam as construções que permitiriam atender às demandas por moradia.

Com relação às técnicas de construção e meio ambiente, Carvalho (1997) ressalta que é necessário que o conhecimento técnico na elaboração de laudos e pareceres em parcelamento do solo e construção de habitações leve em consideração as questões de cunho

político, econômico e social. Não há como falar de meio ambiente sem considerar o ser humano principalmente quando se trata de moradias e sonhos. As famílias, sempre ansiosas pela conquista da casa própria, muitas vezes não se atentam para os perigos que algumas áreas oferecem. Mas ao contrário delas, o poder público jamais podem ser complacentes com as construções irregulares.

Muitas vezes essas construções podem até prejudicar a saúde da comunidade. Quando são construídas em áreas de várzea, por exemplo, as famílias estão sujeitas a umidade e insalubridade. Com o esgoto passando a céu aberto, com o lançamento de efluentes domésticos nos cursos d'água, há muitos casos de doenças como giardíase, amebíase, diarreias, cólera, febre tifóide e amarela, malária etc. Há muitos casos em que, nos episódios de alta pluviosidade, o esgoto retorna para dentro das casas e esse contato com a população não é nada propício à qualidade de vida das mesmas. A isso se somam os problemas relacionados com outras áreas indevidas onde há construções, como, por exemplo, o voçorocamento, desmoronamento de encostas etc. Não faltam irregularidades nas diversas formas de ocupações no país como é o caso também das construções em antigos lixões.

Outro aspecto a se considerar é a implantação de conjuntos habitacionais em glebas localizadas em áreas distantes dos locais de trabalho e de infra-estrutura consolidada. Com isso, os deslocamentos e mobilidade dificultam a vida de seus habitantes, bem como a necessidade de oferecer infra-estrutura exige obras muito caras que normalmente são socializadas nos Impostos Prediais Urbanos (IPTU), enquanto as construtoras auferem exclusivamente os lucros da implantação das obras. Ou seja, a cidade fica mais cara para todos os moradores.

Também devem ser lembrados os problemas com as escolhas dessas áreas suburbanas para implantação das habitações sociais, na medida em que deixam vazios urbanos (intervalos com lotes e glebas) entre os conjuntos habitacionais e a malha urbana consolidada. Desta

forma, os setores da especulação imobiliária e os proprietários dos lotes e glebas situados nesses intervalos conseguem a valorização no preço da terra para outros e novos empreendimentos. Trata-se, portanto, da geração de mais benefícios econômicos e financeiros para os setores já enriquecidos, em detrimento das dificuldades impostas para os setores sociais empobrecidos que irão habitar setores distantes da malha urbana consolidada, com todas as conseqüências já referidas.

Toda essa situação resulta em um desenvolvimento urbano que ocorre muitas vezes de forma irregular, implicando em grandes impactos ambientais, sociais e econômicos para a cidade de um modo geral. É necessário que os governantes se atentem para a criação e aplicação de políticas públicas voltadas para essa situação bem como estudos e prevenções de cunho ambiental, social e econômico na região para amenizar tais conflitos. Pensando nessas questões, o presente trabalho se propõe a fazer um estudo do empreendimento de interesse social instalado ao sudoeste do município de Uberlândia – MG na gestão do Prefeito Odelmo Leão (2005-2008 e 2009-2012), o Residencial Jardim Célia.

A construção do bairro não é um projeto apenas da atual gestão municipal. Há aproximadamente treze anos que a área vem sendo analisada para a construção de um conjunto habitacional com esse foco. Assim, é necessário que se reflita como o projeto foi pensado, criado e implantado em épocas diferentes, com interesses distintos, analisando também a expansão da cidade através do conjunto perfazendo questões como infra-estrutura, saneamento básico, transporte público, escola, hospitais e demais equipamentos sociais.

A metodologia deste trabalho consistiu no levantamento bibliográfico através de teses, dissertações, artigos e livros pertinentes ao tema abordado enquanto base para a elaboração da monografia. Através de trabalhos de campo foram coletados e sistematizados dados quantitativos e qualitativos para elaboração de gráficos e mapas. Foi feita ainda uma pesquisa

junto a documentos arquivados na Prefeitura Municipal de Uberlândia com grande apoio material e técnico das secretarias municipais de Planejamento Urbano e Habitação.

Nos trabalhos de campo foram feitas observações *in locu* das diversas fases da construção das unidades, como as famílias estão instaladas, se a infra-estrutura e os equipamentos sociais estão sendo implantados de maneira correta, se as casas apresentaram defeitos e danos com o passar dos meses bem como analisar a pós-ocupação (se houve invasões de imóveis, locação ou venda indevidas dos mesmos).

O empreendimento é voltado para famílias com renda limitada a três salários mínimos, mães ou pessoas que sejam responsáveis pela subsistência de algum menor de idade, idosos, portadores de alguma deficiência ou doença e famílias em vulnerabilidade social. Assim, esse estudo pretende conhecer um conjunto habitacional de interesse social, com suas dificuldades, limitações e também os benefícios trazidos à vida das famílias lá residentes.

1 - POLÍTICAS HABITACIONAIS

1.1 - Nível Nacional

1.1.1 – Breves considerações sobre a questão habitacional no Brasil

As cidades brasileiras possuem diversidades e são complexas. A cultura, a sociedade, a economia, as formas de produção, o tamanho e número de habitantes são alguns dos fatores que dão identidade a cada município. Por outro lado, a semelhança entre elas se dá tendo em vista os crescimentos de maneira desordenada, com formas obsoletas de planejamento que atendem as conveniências das elites econômicas dominantes representadas pelo que se costuma denominar de mercado. Dessa maneira, as cidades refletem no dia-a-dia as conseqüências dessa falta de estrutura, com tantas desigualdades sociais e conflitos sócio-territoriais oriundos do modelo concentrador de riqueza e poder que faz parte da formação histórica do Brasil, país com um dos maiores índices de desigualdade social do planeta.

Segundo Paz e Taboada (2010), de acordo com dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, IPEA, o país diminuiu as taxas de pobreza extrema e absoluta a um ritmo de 0,8% e 0,9% anuais, respectivamente, no período de treze anos (entre 1995 e 2008). A Constituição Federal de 1988 contribuiu com a estruturação das políticas públicas de intervenção social do Estado e, em 2000, instituiu a moradia como direito social. Para o IPEA, ela foi a grande responsável, de maneira direta ou não, por grande parte das conquistas atualmente alcançadas pelo Brasil na luta para a erradicação da desigualdade e da pobreza.

Infelizmente, o país ainda não conseguiu afetar a desigualdade social de forma expressiva como fez com a grande quantidade de famílias que viviam em extrema pobreza. E esse processo será muito difícil, pois o problema é estrutural e histórico e a partir da repartição desigual do trabalho e do capital que todas as grandes diferenças sociais do país emergem. Para Lavinias (2003), a pobreza está intimamente relacionada com a noção do espaço urbano e da apropriação deste espaço através da luta pela moradia e pelo controle do *locus* de produção. Para a autora,

“Na América Latina, a extrema desigualdade, de caráter estrutural continua sendo a razão primeira da pobreza. Desigualdade de renda, desigualdade de acesso, desigualdade de meios, desigualdade na detenção de ativos. A provisão de serviços urbanos em quantidade e qualidades decentes, a preços compatíveis com o padrão de vida da população carente, segue sendo um dos grandes desafios dos governos locais comprometidos com a redistribuição do bem-estar. Falar de desenvolvimento social é falar de desenvolvimento urbano”. (LAVINAS, 2003, p. 5)

Segundo Paz e Taboada (2010), com a abolição da escravatura, a crise da lavoura cafeeira e o início da industrialização, no final do século XIX e início do século XX, há um forte processo de migração para as grandes cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, que se transformam em centros industriais. De acordo com Gomes (2005),

“O processo de urbanização que se deu de forma acelerada muda o cenário urbano: o traçado das velhas cidades já não corresponde às exigências da nova indústria nem ao seu grande movimento. As ruas, sem uma infraestrutura necessária, são alagadas, abrem-se novas vias de acesso e novas formas de transporte como os trens e os bondes. Isto é a cidade que passa a refletir não só as transformações que se realizam no âmbito do capitalismo mundial, mas também se preparam para oferecer as condições necessárias para o desenvolvimento industrial. Nesse contexto, destaca-se a precariedade das habitações, sobretudo das classes subalternas”. (GOMES, 2005, p.2)

Assim, a segregação sócio-espacial emerge nas cidades com a concentração das habitações como cortiços, conjuntos de aluguel e favelas ao mesmo tempo em que os bairros das elites eram planejados e estruturados para bem atender a essa classe dominante. Esse desenho das cidades não pode ser entendido como resultado da falta de planejamento ou como resultado do acaso. Na verdade, houve a nítida programação de acordo com os interesses das classes que detêm o poder para que as realidades tivessem tais características. E esse processo de exclusão e segregação aprofunda-se à medida que a industrialização se consolida, com a concentração da riqueza e a ampliação das polarizações. A partir disso, a intensa urbanização e o crescimento dos setores sociais urbanos, os operários, exigirão do Estado e do empresariado um retorno para que a vida social urbana possa se reproduzir.

De acordo com Maricato (2000), a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação – BNH e do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, o padrão de produção das cidades brasileiras se alterou, porém as classes mais baixas continuaram esquecidas uma vez que essa mudança priorizou o atendimento às classes altas e médias, as empresas de construção civil e o mercado imobiliário. Para Paz e Taboada (2010), na década de 70,

“As respostas do Estado ditatorial às novas configurações da questão social, se dão através da repressão a toda e qualquer forma de questionamento e resistência, mas também através de políticas sociais de caráter assistencial, implantadas de forma centralizada, autoritária e burocrática”. (PAZ e TABOADA, 2010, p.10)

Para Wanderley (2009, apud PAZ e TABOADA, 2010), as décadas de 80 e 90, no Brasil, abrigam os anos que tiveram mais loteamentos irregulares, ilegalidade na ocupação do solo, aumento do número de favelas e da violência urbana, redução dos investimentos públicos em saneamento e políticas urbanas, concentração de pobreza e agressões ao meio ambiente por todo o país. Ao mesmo tempo, esse período também foi marcado pela politização da questão urbana através do surgimento de vários atores nas cidades como os movimentos sociais que lutaram por moradia, organizações profissionais, políticas públicas e outros interesses.

Para Rolnik (1997), as formas de apropriação e utilização dos espaços permitidos ou proibidos em um país com grandes desigualdades de renda como o Brasil, produziram uma legislação urbana que “acaba por definir territórios dentro e fora da lei, ou seja, configura regiões de plena cidadania e regiões de cidadania limitada” (ROLNIK, 1997, p. 13), que separa a “cidade legal”, das classes médias e altas, da “cidade ilegal” marcada pela pobreza e esquecimento.

Koga e Nakano (2005) consideram que cada cidade traduz no seu cotidiano suas desigualdades sociais e as análises intra-urbanas, sócio-territoriais e as diferenciações internas são essenciais para orientar respostas das políticas públicas. O desenvolvimento regional, partindo da valorização da diversidade regional, é fundamental para tratar das desigualdades sociais do nosso país.

1.1.2 - Política habitacional de interesse social

Ferreira e Uemura (2008, p. 11) consideram que “o problema habitacional no Brasil remonta o período da colonização e não pode ser separado da questão do acesso à propriedade de terra”. Assim, afirmam que,

“[...] Até meados do século XIX, a terra no Brasil era concedida pela Coroa – as Sesmarias – ou simplesmente ocupada, sendo que nas cidades o Rocio era a terra municipal onde estavam as casas e pequenas produções agrícolas para o subsídio local. A terra até então não tinha valor comercial. A promulgação da Lei de Terras, em setembro de 1850, mudou esse cenário, ao instituir a propriedade fundiária no país, tanto rural quanto urbana: foi legitimada a propriedade de quem já detinha “cartas de sesmaria” ou provas de ocupação “pacífica e sem contestação”. O resto, de propriedade da Coroa, passou a ser leiloado. Para ter terra, a partir de então, era necessário pagar por ela”. (FERREIRA e UEMURA, 2008, p. 11)

Segundo os autores, nesse período as legislações sobre a propriedade da terra foram muito vagas e imprecisas no que diz respeito à venda e demarcação das mesmas “tornando assim a questão da regularização especialmente complexa, sujeita a fraudes e falsificações, tomando a posse ilegal um procedimento generalizado de apropriação da terra pelos mais poderosos” (FERREIRA e UEMURA, 2008, p.11).

De acordo com Bonduki (1998) do início do século XX até os anos 30, as classes populares serviam-se basicamente de dois tipos de habitação: as vilas operárias, viáveis apenas para os comerciantes, operários e funcionários públicos da classe média baixa e as moradias de aluguel, de baixa qualidade como os cortiços.

A primeira intervenção do Estado na questão habitacional, de acordo com o que se tem registro, diz respeito a março de 1946, com a criação da Fundação Casa Popular. A instituição surge com o intuito de viabilizar a aquisição da casa própria para as classes mais necessitadas, mas não consegue cumprir o que objetivava já que a demanda era muito grande. Em 1962 é criado então o Conselho Federal de Habitação para, através de um planejamento em um nível nacional, orientar as políticas habitacionais focadas nas famílias menos favorecidas. Com o golpe militar de 1964, estabeleceu-se o Plano Nacional de Habitação (PNH), que criou o Banco Nacional de Habitação (BNH), o Serviço Federal de Habitação e

Urbanismo (SERFHAU) além de implementar a correção monetária nos contratos imobiliários.

A política habitacional pôde vislumbrar diretrizes nacionais só depois da implantação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), da criação do BNH e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). O sistema contava com duas fontes de recursos: a arrecadação do SBPE, que financiava habitações para a classe média, e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), que financiava habitação popular e saneamento básico.

Para Paz e Taboada (2010), o BNH, principal órgão do SFH, foi o principal agente da política habitacional do governo militar de 1964 até 1986, quando foi extinto. Mantinha uma gestão centralizada e autoritária, típica de um governo militar. Os projetos formulados nessa época seguiram um padrão estabelecido sem levar em consideração as particularidades e diferenças de cada região do país, mais uma vez priorizando as classes médias em detrimento dos que mais precisavam. Incentivou também a indústria da construção civil e o trabalho das empreiteiras.

Com relação à habitação de interesse social, foi criado em 1973 o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP), que desenvolveu programas como Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (PROFILURB); Programa de Financiamento da Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social (FICAM); Projeto João de Barro – Programa Nacional de Autoconstrução e Programa de Erradicação da Sub-habitação (PROMORAR). Apesar da iniciativa, esses programas foram suspensos pela falta de fomento e não resolveram, nem de longe, o problema do déficit habitacional.

Segundo Santos (1999), não há dúvidas de que o SFH e o BNH tiveram sua importância durante o regime militar, mas não conseguiram resolver o problema de quem mais necessitava de moradia, muito pelo contrário, uma vez que contribuíram para aumentar a

distância entre as classes sociais, privilegiando as classes médias da população. As terras urbanas aumentaram de preço, a especulação imobiliária cresceu e os conjuntos populares foram marginalizados, nas periferias das cidades, agravando também o problema da mobilidade urbana.

Quando o BNH foi extinto, no Governo Sarney, suas funções passaram a ser exercidas pela Caixa Econômica Federal (CEF) e a partir de então se percebeu uma desestruturação e planejamento inadequado para as ações em todo o país. Paz e Taboada (2010) salientam que no final dos anos 70 e anos 80, com a pressão dos movimentos sociais locais, os municípios se atentaram a projetos e programas para habitação de interesse social, o que não podia ser considerado como uma política habitacional de fato, mas sim como ações isoladas e assistencialistas em situações de maior emergência. Tratavam-se, portanto, de iniciativas pontuais.

No governo Collor, o Ministério de Desenvolvimento Urbano findou-se e a atribuição da política habitacional passou a ser responsabilidade do Ministério da Ação Social. Em 1995, no governo FHC foi criada a Secretaria de Política Urbana (SEPURB) para assumir essas questões e em 1999 foi substituída pela Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU). A partir da criação da SEDU que houve um interesse em tratar da questão habitacional como questão urbana, pautada no Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001) que nesse momento estava em discussão. Paz e Taboada (2010) consideram que a grande característica do governo FHC foi a volta dos financiamentos de habitação com base nos recursos do FGTS.

De acordo com Bonduki e Rosseto (2008),

“O programa do FGTS voltado para o poder público, focado na urbanização de áreas precárias (PROMORADIA), teve fraco desempenho devido à baixa capacidade de estados e municípios contraírem empréstimos tendo sido paralisado em 1998/9 em decorrência dos compromissos assumidos pelo

governo brasileiro com o Fundo Monetário Internacional (FMI), relacionado com a redução do endividamento do setor público. O programa do FGTS voltado para o setor privado (apoio à produção) teve um desempenho insignificante e em 1999, foi criado ainda o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), programa inovador voltado à produção de unidades novas para arrendamento, que utiliza um mix de recursos formado pelo FGTS e recursos de origem fiscal”. (BONDUKI e ROSSETO, 2008, p.8).

De uma maneira geral, as ações do governo continuaram focadas das camadas médias da sociedade. Bonduki e Rosseto (2008) afirmam que,

“Entre 1995 e 2003, 78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a cinco salários mínimos, sendo que apenas 8,47% foram destinados para a baixíssima renda (até três salários) - faixa de salário onde se concentram 83,2% do déficit habitacional quantitativo” (BONDUKI e ROSSETTO, 2008, p. 9).

Em 1999 foi criado o Programa Habitar Brasil/BID, com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), do Orçamento Geral da União (OGU) e contrapartida dos municípios, estados e distrito federal. O programa propunha intervenções em assentamentos subnormais de regiões metropolitanas e capitais através dos subprogramas Desenvolvimento Institucional de Municípios e Urbanização de Assentamentos Subnormais. Apesar do programa também não ter provocado grandes impactos no déficit habitacional nacional, ele teve sua importância, salientando-se que estabeleceu o trabalho social durante todo o processo de obra e na fase de pós-ocupação.

Em 2003, no governo Lula, é criado o Ministério das Cidades e dessa maneira o governo federal ocupa um vazio institucional criado há anos e atribui funções aos municípios e Distrito Federal no âmbito da política habitacional. Quatro anos depois, o governo institui o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento para incentivar o crescimento econômico do país mediante obras em diversas áreas como habitação, saneamento, infra-estrutura, transporte etc. Nessa perspectiva, o setor de habitação está dentre os que receberão mais investimentos (na infra-estrutura, estímulo ao crédito e financiamento).

Em 2008, dentro do PAC Habitação, é anunciado o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV – Lei Federal nº 11.977/07 Julho de 2009) que pretende incidir no déficit habitacional de maneira eficaz e dar condição a mais de um milhão de famílias a ter a casa própria. O projeto contempla famílias com renda máxima de 10 salários mínimos, mas prioriza a habitação de interesse social (limitada a três salários). É importante lembrar a importância de o programa ser articulado com outras ações previstas no PNH para melhor agir nas políticas pensadas.

Paz e Taboada (2010) consideram a Constituição Federal de 1988 como o novo marco regulatório na questão habitacional brasileira. Ela estabelece que os governos federal, estaduais, municipais e o Distrito Federal têm a responsabilidade de prover moradias à população. A Emenda Constitucional nº 26/2000 inclui a moradia entre os direitos sociais do cidadão e ratifica o papel dos governos na provisão de habitação para os que mais necessitam.

“Moradia digna é aquela localizada em terra urbanizada, com acesso a todos os serviços públicos essenciais por parte da população que deve estar abrangida em programas geradores de trabalho e renda. Moradia é um direito humano, afirma o Tratado dos Direitos Econômicos e Sociais da Organização das Nações Unidas (ONU), ratificado pelo Brasil em 1992, e como tal deve ser reconhecido, protegido e efetivado através de políticas públicas específicas” (PROJETO MORADIA, 2000, p. 12)

Hoje, o Estatuto da Cidade é a principal legislação de regulação do espaço urbano que visa o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. O Estatuto torna os municípios os principais responsáveis pela política de desenvolvimento urbano, com gestão democrática da cidade, processos de decisão e com controle social sobre a implementação da política urbana.

Para Paz e Taboada (2010), a regularização fundiária enquanto marco legal é um instrumento imprescindível para o destravamento dos processos e procedimentos necessários

para a regularização das cidades, principalmente o parcelamento de interesse social, destinado à regularização de assentamentos ocupados principalmente pela população mais pobre. A Constituição Federal, o Estatuto, o Ministério e o Conselho das Cidades são os principais meios para a criação de uma nova Política Nacional de Habitação.

Em 2004 foi aprovada pelo Conselho das Cidades a Política Nacional de Habitação, complementada pela regulamentação da Lei nº 11.124/2005 – que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e institui o Conselho Gestor do FNHIS. As principais determinações da PNH são:

- Direito à moradia, enquanto um direito individual e coletivo, previsto na Declaração Universal dos Direitos Humanos e na Constituição Brasileira de 1988;
- O direito à moradia deve ter destaque na elaboração dos planos, programas e ações;
- Moradia digna como direito e vetor de inclusão social garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais;
- Função social da propriedade urbana buscando implementar instrumentos de reforma urbana que possibilitem melhor ordenamento e maior controle do uso do solo, de forma a combater a retenção especulativa e garantir acesso à terra urbanizada;
- Questão habitacional como uma política de Estado uma vez que o poder público é agente indispensável na regulação urbana e do mercado imobiliário, na provisão da moradia e na regularização de assentamentos precários, deve ser ainda, uma política pactuada com a sociedade e que extrapole um só governo;

- Gestão democrática com participação dos diferentes segmentos da sociedade, possibilitando controle social e transparência nas decisões e procedimentos;
- Articulação das ações de habitação à política urbana de modo integrado com as demais políticas sociais e ambientais.
- Garantir linhas de financiamento, no âmbito do FNHIS;
- Apoiar e incentivar os Estados, Distrito Federal e Municípios na elaboração de programas, planos e no desenho das intervenções em assentamentos precários;
- Promover e apoiar ações de desenvolvimento institucional;
- Estabelecer critérios e parâmetros técnicos de orientação para as intervenções urbanas.

A PNH prevê a organização de um Sistema Nacional de Habitação (SNH) como um instrumento que reúna os agentes que atuam na área de habitação para concentrar os esforços dos governos e do mercado privado, além de cooperativas e associações populares, para enfrentar o déficit habitacional. O SNH está subdividido em dois segmentos: o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Sistema Nacional de Habitação de Mercado.

Os principais agentes públicos do Sistema Nacional de Habitação são: Ministério das Cidades; Conselho Gestor do FNHIS; Conselho Nacional das Cidades; CEF; Estados, Municípios, Distrito Federal, Conselhos Estaduais, Distrital e Municipais; Agentes promotores como associações, sindicatos, cooperativas; Agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

O SNHIS foi regulamentado pela Lei Federal no. 11.124 de Junho de 2005 para gerir as políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda, limitada a três salários mínimos, que são as que mais fazem parte do total do déficit habitacional. É composto pelo Ministério das Cidades, Conselho do FNHIS, agentes financeiros e por órgãos e agentes descentralizados e cada um desses agentes passa a responder à PNH, devendo orientar seus

programas e ações pelos princípios e diretrizes por ela estabelecidos. Em 2008 foi elaborado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab) onde estão discriminadas ações que visam solucionar o problema da falta de habitação até o ano de 2023.

1.1.2.1 - Trabalho Social em Habitação

A experiência de execução de projetos integrados (intervenções físicas e sociais simultâneas) demonstrou a eficácia dos mesmos em comparação ao modelo de trabalho anterior, onde essa integração não era exigida, e levou o Ministério das Cidades a incluir o trabalho social na Política Nacional de Habitação e estender essa exigência para os Programas de Saneamento Ambiental Integrado, a partir da criação do PAC em 2007.

Os projetos de infra-estrutura priorizados no PAC foram reunidos em três eixos com destaque para infra-estrutura social e urbana, onde se incluíram os Projetos Prioritários de Investimentos – PPI para intervenções em favelas, que objetivavam a regularização fundiária, segurança, salubridade e habitabilidade de população localizada em áreas inadequadas à moradia, visando a sua permanência ou realocação, através de ações integradas de habitação, saneamento e inclusão social.

As diretrizes gerais para seleção dos projetos do PAC para urbanização de favelas, de acordo com o Ministério das Cidades, priorizam:

- Projetos de grande porte com impacto na articulação e integração do território;
- Recuperação ambiental;
- Eliminação de gargalos da infra-estrutura logística;
- Prevenção/Mitigação do impacto de grandes instalações de infra-estrutura nacional;
- Complementação de obras já iniciadas.

1.2 - Nível Estadual

A questão habitacional no estado de Minas Gerais não é muito diferente da situação atual do país. Ainda há uma angústia pela amortização do déficit habitacional que assola grande parte dos mineiros tendo em vista que muitos ainda anseiam pela aquisição da casa própria. A Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais – COHAB/MG foi criada em 1965, como sociedade de economia mista e instituída pela Lei no. 3.403 com o intuito de urbanizar assentamentos irregulares, vilas e favelas bem como amenizar o déficit habitacional no estado através da construção de novas unidades habitacionais.

Devido as grandes mudanças econômicas e sociais que o país viveu na década de 60, com o grande êxodo rural e a migração da população para os grandes centros, criou-se a necessidade de um órgão que sistematizasse as ações de cunho habitacional visto que todo esse processo gerou uma demanda por moradia e melhores condições de vida nas cidades. A partir de então, deu-se vida a COHAB/MG com esse papel a ser desenvolvido.

Em 1992, foi criada a Secretaria de Estado de Habitação e Desenvolvimento Urbano, pela Lei 10.624 à qual a COHAB/MG passou a fazer parte. Após dois anos de sua criação, a COHAB/MG inaugurou seu primeiro conjunto habitacional em Belo Horizonte: Conjunto Vale do Jatobá, com 1.312 unidades. Até o presente momento, a Companhia estima ter investido 1,5 bilhão de reais na construção de 113 mil moradias em 370 municípios do estado. Apesar de serem grandes dados, a Companhia ainda não sanou todo o déficit habitacional em Minas, processo esse muito delicado, pois a demanda não para de crescer. Segundo dados da Companhia, sobre o déficit habitacional no estado, quase 86% são famílias com renda limitada a três salários mínimos, ou seja, público alvo da empresa, o que prevê a construção de mais de 500 mil novas unidades.

Atualmente, a COHAB tem parcerias com prefeituras para viabilizar a construção das unidades habitacionais visto que o cenário que se vive hoje é diferente da década de 70 e 80, onde havia mais incentivos fiscais e orçamentários para a área habitacional. A partir de 2005, essa foi a maneira que a empresa encontrou para poder continuar atuando em Minas e tornar as unidades acessíveis aos mutuários, reduzindo o preço da construção.

O município oferta os lotes urbanizados e a infra-estrutura na área para que a COHAB, através dos recursos do Fundo Estadual de Habitação (FEH), entre com a construção das unidades bem como a fiscalização das obras. Outra responsabilidade do município é a seleção a partir de um banco de dados de futuros mutuários através de inscrições em programas habitacionais. Através disso, o Programa Lares – Habitação Popular (PLHP), do Governo de Minas, possibilita o acesso das famílias com renda entre um e três salários mínimos à casa própria. Assim, a companhia é hoje o principal meio de construção de unidades habitacionais de interesse social no estado.

1.3 - Nível Municipal

O município de Uberlândia segue a lógica do país e do estado e também tenta planejar e executar políticas para minimizar o déficit habitacional. Desde a fundação do município até os dias atuais, sempre houve a necessidade de morar. Com o passar do tempo, o aumento populacional e as necessidades cada vez maiores das famílias, esse percentual que anseia por habitação também cresceu.

Hoje a Prefeitura Municipal conta em seu banco de dados com pouco mais de 30 mil inscrições para projetos habitacionais. Esse dado, porém, não pode ser levado em conta sem um questionamento. Nem todas as inscrições têm a mesma urgência de atendimento, uma vez que qualquer pessoa acima de 18 anos e eleitora do município pode se inscrever, muitas são

jovens, solteiras, sem dependentes e no momento tem uma condição financeira relativamente estável.

O sonho de adquirir esse bem por parte da grande maioria da população é compreensível, porém deve-se levar em conta o fato de muitos casais com filhos, idosos ou pais e mães chefes de família pagar aluguel ou morarem em casa cedida e no caso também de famílias sem-teto terem a real necessidade de habitação. Dentre essa estatística também se deve levar em consideração que alguns proponentes têm renda superior a três salários mínimos, o que em um primeiro momento não configuram como parte da população mais necessitada.

A prefeitura trabalha com inscrições para programas habitacionais há muitos anos. Em cada momento, a gestão municipal da época cria um programa diferente, com prazos e critérios definidos e tenta atender a demanda local. É clara a disputa política partidária nos diferentes governos municipais que não oferecem continuidade para os projetos iniciados anteriormente. Portanto seria necessário o desenvolvimento de uma Política Municipal de Habitação para que as diversas administrações que se sucedem executem o que for possível em cada mandato.

É notável que mesmo com essa deficiência, os programas foram evoluindo com o passar do tempo. Alguns anos atrás, existiam programas em que a unidade habitacional era apenas um embrião e dessa maneira os mutuários tinham que ir adaptando a casa aos poucos, de fato “terminando” a construção mesmo.

A infra-estrutura do local é também outra questão que melhorou visto que muitos conjuntos habitacionais já foram entregues sem que o bairro fosse devidamente planejado para receber essa comunidade, sem pavimentação das vias, saneamento básico e outros. Hoje nenhum conjunto pode ser entregue sem que toda a infra-estrutura seja feita.

Cada governo adota um programa municipal de habitação mais conveniente com o momento que o município se encontra e dessa maneira levanta pontos negativos e positivos a serem discutidos. Atualmente não há projetos que ofertem terrenos nem materiais de construção, porém os conjuntos já são mais bem estruturados que em tempos passados.

1.3.1 - Programa Municipal de Habitação “Tchau Aluguel”

O atual programa habitacional do município de Uberlândia “Tchau Aluguel”, foi lançado pelo Prefeito Odelmo Leão em 2005, ano de sua posse do primeiro mandato. O prefeito reuniu-se em Brasília com o então Ministro das Cidades, Márcio Fontes, para decidir os recursos que seriam destinados ao setor de habitação do município e que trariam muitos benefícios para as famílias que ansiavam pela casa própria.

Segundo dados da Prefeitura, estariam disponíveis, em um primeiro momento, R\$ 1.950.000,00 para construção de 158 casas para famílias com renda de até duzentos reais por mês. Outros R\$ 317.000,00 estariam destinados à reforma de 43 casas cedidas pela Prefeitura Municipal de Uberlândia em sistema de comodato para pessoas idosas com deficiência em situação de vulnerabilidade social conforme a Lei 5.413, artigo 11 de 29 de Novembro de 1991.

Outras 147 unidades habitacionais seriam construídas através de parceria com a Caixa Econômica Federal com investimentos de dois milhões trezentos e cinquenta e dois mil reais. Ainda em parceria com a CEF e a Polícia Militar, foi assinado um protocolo de intenções para a construção de 96 apartamentos para policiais militares e outro para a construção do Residencial Davi, no bairro Canaã.

O programa se estrutura basicamente em três áreas a serem investidas: projeto Kit Casa, Minha Casa e More Bem. O Kit Casa atende famílias com renda limitada a três salários

mínimos, com o kit de material de construção. O segundo projeto consiste na construção de unidades habitacionais para atender famílias com a mesma faixa salarial enquanto o último projeto visa atender famílias com situação um pouco melhor, que ganham entre três e seis salários mínimos.

O número de unidades habitacionais construídas e em construção em Uberlândia, nos diversos empreendimentos, tem previsão de atender no total 3.414 famílias, nos oito anos de gestão, que são eles:

- Jardim Célia (1.136 unidades habitacionais) com recursos do Ministério das Cidades (Pró-Moradia) e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);
- Campo Alegre (178 UH) e Campo Alegre e São Gabriel (69 UH) com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) e FMHIS;
- Seringueiras e São Gabriel (78 UH); Distrito de Tapuira (25 UH); Campo Alegre (56 UH); Condomínio Residencial Vertical Laranjeiras (144 UH); Condomínio Residencial Vertical – Laranjeiras, São Jorge, Tibery e Jardim Patrícia (736 UH) com recursos do FGTS (Operações coletivas) e FMHIS;
- Maria Rezende, Luizote IV, Jardim Europa, Parque Santo Antônio, Jardim das Palmeiras, Shopping Park II e Jardim Sucupira (330 UH) com recursos da Companhia de Habitação (COHAB/MG) e FMHIS;
- PAR (Programa de Arrendamento Residencial) dos bairros Jardim das Palmeiras e Canaã (540 UH); PAR Condomínio Vertical nos bairros Minas Gerais e Dona Zulmira (128 apartamentos) com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial do Governo Federal (FAR) e Prefeitura;
- Regularização de assentamentos (Morumbi): Projeto Casa Fácil, Assentamento Zaire Rezende, Acampamento da Paz e Uberlândia Viva (400 famílias).

De acordo com leis específicas, foram determinados critérios de elegibilidade para atender as famílias inscritas no programa Tchau Aluguel. Os contemplados de qualquer projeto passam em primeiro lugar por um cadastro na Secretaria Municipal de Habitação. É necessário que o proponente e o cônjuge (quando houver) apresentem: RG, CPF, título de eleitor (do município), comprovante de regularidade eleitoral, CTPS, comprovante de estado civil, comprovante de residência e certidão de nascimento dos dependentes menores de idade (quando houver).

A seleção para contratação das unidades habitacionais (UH) deve atender a uma série de requisitos. É necessário que o titular e o cônjuge tenham capacidade civil; não possuam imóvel rural ou urbano; não tenham imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação no país; não tenham recebido, a qualquer época, subsídio concedido com recursos do FGTS, comprovado mediante consulta no Cadastro Único de Mutuários (CADMUT); não tenham sido beneficiados pelo município em qualquer programa de habitação de interesse social, mesmo que já não possuam mais o imóvel; estejam em dia com as obrigações eleitorais; possuam renda limitada a três salários mínimos e residam em Uberlândia com domicílio eleitoral há, pelo menos, três anos consecutivos.

Para ser contemplado no projeto, é necessário que o proponente seja idoso ou portador de alguma deficiência ou o titular seja responsável pela subsistência de alguém na família nessa situação. Se for solteiro ou um casal é necessário que tenham filhos ou a guarda/tutela de menores comprovada.

É feita ainda a análise de crédito de todas as pessoas da casa que componham a renda familiar. Dessa maneira, os contemplados não podem ter restrição de crédito no SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) nem Serasa (Centralização dos Serviços Bancários SA).

Não há possibilidade de atendimento de mais de uma pessoa do mesmo núcleo familiar. Dessa maneira é destinado apenas um imóvel por família através de sorteio público

na Secretaria Municipal de Habitação ficando definido lote, quadra e o endereço dos mutuários. Ao final, o processo é encaminhado para assinatura de contrato pela Secretaria e o mutuário.

Após a seleção, para aqueles que ainda não foram cadastrados, é necessário que se inscrevam no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) disciplinado pelo Decreto no. 6.135, de junho de 2007, e regulamentado pela Portaria nº 376, de 16 de Outubro de 2008. O cadastro se baseia na coleta de dados e informações para que o Governo Federal saiba o número de famílias de baixa renda no país.

São levantadas informações como: as características do domicílio (número de cômodos, tipo de construção, tratamento de água, esgoto e lixo); a composição familiar (número de componentes, em especial, se tem algum idoso ou deficiente na família); a identificação, documentação e qualificação escolar de cada componente da família; a qualificação profissional, situação no mercado de trabalho e remuneração de cada um; e, despesas familiares como aluguel, transporte, alimentação e outros.

Cada membro da família que for cadastrada no CadÚnico recebe um Número de Identificação Social (NIS) que é único, pessoal e intransferível. Com o NIS é possível requerer descontos e isenções em vestibulares, concursos e demais processos seletivos bem como isenção e descontos na conta de água, na segunda via de documentos e outros serviços. Como o imóvel é de interesse social com recursos do governo federal e municipal (FMHIS) toda família que for contemplada com uma unidade habitacional tem que possuir o NIS. A família que já recebe Bolsa Família, por exemplo, tem apenas que atualizar seu CadÚnico, visto que ela já foi cadastrada anteriormente para receber esse benefício do governo federal.

As informações do CadÚnico podem ser consultadas pelo município, estado ou união em qualquer momento. Mesmo que a pessoa mude de estado ou município, ela continua com seu NIS ativo tendo apenas que atualizá-lo. Esse cadastro é de suma importância para que o

poder público pense e execute políticas voltadas para essa população que mais necessita de atenção e investimentos.

1.3.2 - Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS

Em Junho de 2009 foi elaborado o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS, pelo Prefeito e seu Vice, o Secretário Municipal de Habitação e uma equipe técnica sob a coordenação de um responsável. Esse plano levanta todas as informações a respeito da questão habitacional no município de Uberlândia, desde o início até os dias atuais. O intuito do plano é sistematizar as informações para que a Prefeitura possa agir de forma ampla na área de habitação de interesse social, melhorando a qualidade de vida da população que mais precisa.

Em 2006, no ano seguinte a criação do programa Tchau Aluguel, foi encaminhado ao Ministério das Cidades o Termo de Adesão ao SNHIS. Foi feito o levantamento da legislação existente com relação à Política, ao Conselho e ao FMHIS e elaborou-se o Projeto de Lei visando a sua adequação à nova realidade advinda da criação do SNHIS.

2 – RESIDENCIAL JARDIM CÉLIA

2.1 – Localização

O Residencial Jardim Célia localiza-se a sudoeste da área urbana de Uberlândia, no interflúvio que separa as sub-bacias hidrográficas do Rio das Pedras com o Rio Uberabinha. Este interflúvio de topo tabular onde afloram nascentes dos córregos Laranjeiras, afluente do Rio das Pedras e córrego do Óleo, afluente do Rio Uberabinha, situa-se entre cotas topográficas que variam entre 880 a 830 metros, apresentando desníveis da ordem de 50 m. O

O bairro foi projetado para oferecer toda a infra-estrutura para os moradores, com ruas asfaltadas, água encanada, rede de esgoto e aquecedor solar em todas as casas. Por ser um empreendimento grande, a construção e entrega das casas foi dividida em quatro etapas. A primeira etapa foi entregue em 31 de Agosto de 2009, a segunda em 14 de Janeiro, a terceira em 24 de Maio e a última em 24 de Agosto de 2010. Algumas casas da última etapa ainda não ficaram prontas a tempo, mas as chaves das 89 unidades restantes têm previsão de serem entregues até o fim de 2010.

Foram firmadas muitas parcerias para a construção do Residencial Jardim Célia. É o caso das Secretarias Municipais de Saúde, Agropecuária e Abastecimento, Serviços Urbanos, Planejamento Urbano e Meio Ambiente, a então Secretaria de Desenvolvimento Social, Habitação e Trabalho (subdividida em 2009) e Caixa Econômica Federal.

2.2 - Desapropriação, aprovação e licenciamento do loteamento

A princípio, a área onde foi construído o Residencial Jardim Célia era particular. O Município fez um acordo de desapropriação de uma gleba de Saint Clair para construção do conjunto habitacional. As duas partes assinaram um termo de desapropriação onde Saint Clair abria mão da aprovação para que o município adequasse a área para a construção do conjunto de interesse social.

No começo, a área desapropriada era de 647.802,64m², denominada de gleba “A” ou “Óleo” pertencente às Chácaras Douradinho. Mas para a viabilização das adequações da construção foi necessário ampliar a área com a incorporação de partes da gleba “B”, também de propriedade de Saint Clair. O pagamento ficou dividido em duas partes: o município pagou uma parcela em dinheiro e ao longo da construção do conjunto devolveria 232 lotes

urbanizados ao proprietário. Essa negociação é conhecida como consórcio imobiliário, instrumento previsto no Estatuto das Cidades.

O loteamento iniciou-se em 2000. Em 09 de Abril de 2002, o Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Arquiteto José Antônio Assis de Godoy, e a empresa Saint Clair Empreendimentos Imobiliários Ltda, reuniram-se para discutir a aprovação do loteamento. Dessa reunião, ficou aprovado o Projeto Urbanístico com 1.136 lotes, sendo que 57,34% da área seriam destinadas aos lotes, 24,5% para arruamento, 10,12% para áreas institucionais e os 8,04% restantes para área verde. A estimativa era de beneficiar aproximadamente 4.554 pessoas.

No documento de Aprovação e Licenciamento do Loteamento foi estabelecido que o Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública deveria ser revalidado pela CEMIG e a construção do conjunto não poderia ser iniciada antes da apresentação do mesmo. À Secretaria Municipal de Obras e a de Meio Ambiente ficou a aprovação do Projeto de Drenagem Pluvial e ao DMAE os Projetos de Abastecimento de Água Potável e Esgotamento Sanitário. Os Projetos de pavimentação, meios-fios e sarjetas deveriam ser aprovados pela Secretaria Municipal de Obras. Por fim, seria necessária a elaboração de um Relatório e Plano de controle ambiental e Projeto de arborização aprovados pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Para execução de toda infra-estrutura o município teve o prazo de dois anos a partir da data que foi assinado o termo de compromisso de caução no qual ficaram reservados 958 lotes como garantia. O início da execução de qualquer etapa das obras de infra-estrutura teve que passar por autorização do órgão responsável.

Em 30 de Outubro de 2007, foi publicado no Diário Oficial do Município o aviso de licitação para concorrência pública do tipo “Menor Preço” para construção das unidades

habitacionais do Jardim Célia. As empresas vencedoras foram a Castroviejo Construtora LTDA e PDCA Engenharia LTDA.

2.3 - Recursos

O bairro foi idealizado com recursos do programa Pró-Moradia do Ministério das Cidades e do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS. O programa Pró-Moradia utiliza recursos do FGTS, através de um financiamento que ocorre entre a Caixa Econômica Federal e as unidades da federação visando atender, em primeiro plano, famílias com renda limitada a três salários mínimos.

Existem várias modalidades do Programa Pró-Moradia. No caso do Residencial Jardim Célia foi utilizada a modalidade “Produção de conjuntos habitacionais”. Segundo a CAIXA, o programa abarca:

- Urbanização de áreas: são intervenções necessárias à segurança, salubridade e habitabilidade da população localizada em áreas inadequadas à moradia, visando a permanência ou realocação das famílias nessa situação. O valor máximo do financiamento por família beneficiada é de R\$ 11.000,00;
- Aquisição e/ou Produção de lotes urbanizados: Intervenção destinada à aquisição de lotes, dotados de infra-estrutura básica e urbanização, ou produção de lotes em condições de serem ocupados imediatamente. O valor máximo por família beneficiada é de R\$ 7.000,00;
- Cesta de materiais de construção: Intervenção destinada ao financiamento de materiais necessários à construção de unidades habitacionais em lotes urbanizados, especialmente aqueles que são objetos de financiamento na mobilidade aquisição e/ou produção de lotes urbanizados, bem como os

necessários à ampliação e ou melhoria de habitações, visando dotá-las do padrão mínimo de habitabilidade. O valor máximo de financiamento por família beneficiada é de R\$ 6.000,00.

- Produção de conjuntos habitacionais: Ações que visam a execução de conjuntos habitacionais, inclusive as relativas à infra-estrutura básica. O valor máximo de financiamento por família beneficiada é de R\$ 17.000,00;
- Desenvolvimento Institucional: Ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública, para o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional.

2.4 - Financiamento

Em 15 de Agosto de 2007, através da Portaria 379 do Ministério das Cidades, foi divulgado o resultado do 1º Processo de Seleção de Propostas de Crédito do Programa Pró-Moradia do Governo Federal. Uberlândia foi contemplada com R\$ 30.217.600,00 para a construção de conjuntos habitacionais. A partir disso, o município deu início à organização da documentação jurídica, institucional e técnica necessária a contratação do financiamento. O sistema estrutural foi definido em projeto próprio a ser apresentado pela construtora para ser aprovado pela CEF e pela Prefeitura Municipal de Uberlândia.

A Caixa Econômica Federal exigiu da Prefeitura um levantamento da população urbana total, população a ser beneficiada com o empreendimento, área de abrangência, densidade demográfica, infra-estrutura básica existente no entorno, condições de acesso a área e equipamentos comunitários existentes no entorno como justificativa para a construção do

empreendimento. Foi necessário que a Prefeitura relate a situação atual da área bem como os benefícios esperados com a construção do conjunto.

O contrato de financiamento para a construção do bairro foi firmado entre o município, como tomador, interveniente anuente e agente promotor, e a Caixa Econômica Federal, como agente financeiro. A Caixa financiou 95% do valor do investimento de 31.808.000,00 reais e o município entrou com uma contrapartida no valor de 5% com recursos do FMHIS.

São muitas as obrigações do Agente Promotor (no caso a Prefeitura) dentre as quais se destacam as seguintes:

- Manter vigentes, durante todo o prazo de financiamento, todas as licenças, principalmente ambientais, autorizações e demais exigências de órgãos governamentais;
- Fornecer à CEF cópia de licenças ambientais sobre o empreendimento e suas renovações bem como de todas as autuações, relatórios e fiscalização administrativa relativas ao meio ambiente;
- Responsabilizar-se pelo Trabalho Técnico Social do empreendimento.

Uma das condições para desembolso da CEF foi a apresentação do licenciamento ambiental – Licença de Instalação do Projeto. Após a assinatura do contrato, o município é obrigado a publicar o ato em meio oficial e encaminhar uma via do contrato ao Tribunal de Contas do Estado.

Em função das características do Programa Pró-Moradia foi firmado contrato de concessão de direito real de uso oneroso entre os mutuários do Jardim Célia e o município. O prazo de contratação ficou definido em 20 anos com parcelas no valor de 20% da renda familiar, ou seja, as famílias que tiverem a renda máxima permitida pagarão mais do que aquelas que ganham um salário, pelo mesmo imóvel. Por se tratar de uma unidade

habitacional de interesse social, no contrato consta cláusula de proibição de venda, transferência, cessão, locação ou qualquer outra forma de destinação por prazo indeterminado.

Ao final de 20 anos o município emite uma guia de doação do imóvel aos mutuários. Aquele que tiver fornecido dados falsos perderá o direito ao imóvel a qualquer tempo. Se o casal vier a separar, ficará com o imóvel aquele que mantiver a guarda dos filhos, quando houver, com exceção de determinação judicial estabelecendo o contrário.

2.5 - Trabalho Técnico Social

Todo programa de interesse social financiado pela Caixa Econômica Federal tem que manter um trabalho técnico social com as famílias participantes. Para isso, a CEF criou um Caderno de Orientação Técnico Social – COTS para que as equipes técnicas (assistentes e monitoras sociais) dos Municípios, Estados, Distrito Federal e outras instituições trabalhem de acordo com o que foi estruturado.

Esse material contém diretrizes e informações para a elaboração, implantação, registro, monitoramento e avaliação do Projeto de Trabalho Técnico Social – PTTS, dando base para as ações desde o início até a conclusão das obras e serviços.

Este trabalho é desenvolvido de maneira interdisciplinar acompanhando todo o processo das obras físicas. Em um primeiro momento, são levantadas informações e dados que permitem a caracterização da situação local onde se pretende intervir. Depois, é planejado e elaborado o projeto de intervenção social que se integra com o projeto de intervenção física para ambos ser desenvolvidos ao mesmo tempo.

Após a aprovação do projeto pela CEF, ele é executado, devidamente monitorado e avaliado de acordo com as atividades desenvolvidas. A equipe envia à CEF relatórios periódicos de acompanhamento e por fim um relatório final para que sejam liberadas as

parcelas contratuais. Os relatórios são acompanhados de documentos de registro e sistematização das atividades.

Esse trabalho ajuda na correta apropriação e uso dos imóveis como nos sistemas e melhorias implantados promovendo a mobilização e participação social através de atividades sócio-educativas e ações direcionadas à geração de trabalho e renda, educação sanitária, ambiental e patrimonial.

A Secretaria Municipal de Habitação também exige dos mutuários o Diagnóstico Sócio-Familiar (DSF). Parecido com o CadÚnico, o diagnóstico visa conhecer a família que está sendo atendida com uma unidade habitacional afim de constatar se ela atende ou não os critérios exigidos pelo projeto. O diagnóstico se divide em um primeiro momento na visita técnica social feita em domicílio, com relatórios e pareceres e posteriormente em entrevista na Secretaria com comprovação através de documentos (casos de deficiência, idosos, aluguel e demais contas).

Há ainda o trabalho de pós-ocupação. São feitas visitas posteriores a entrega das unidades para conferir se o que foi declarado no ato da inscrição e no DSF são de fato a realidade dos mutuários. Muitas vezes cônjuges não são declarados por conviverem em união estável, sem o casamento civil, dando a entender que o proponente é solteiro. Isso acontece porque na maioria dos projetos a prioridade é para mães chefes de família e ainda há o fato de que a renda familiar com a declaração de um cônjuge poderia ultrapassar o valor máximo estabelecido. Esse trabalho tem ainda como objetivo averiguar se são realmente as mesmas pessoas que estão morando no local já que muitos imóveis são alugados, invadidos ou estão de outra maneira irregular. Em caso de alguma irregularidade, o município entra um mandato de reintegração de posse, mas infelizmente o processo é bastante lento, quando não esquecido.

O trabalho de pós-ocupação visa também conhecer as demandas daquela população. No caso do Jardim Célia, foram aplicados questionários para levantar a real necessidade de

cursos técnicos/profissionalizantes, artísticos/culturais, esportes, eventos voltados para terceira idade até mesmo organizar um banco de emprego através do número de desempregados e as especialidades das mãos-de-obra disponíveis.

Em julho de 2010 foi realizado um evento com parceria do SEST/SENAT (Serviço Social do Transporte/Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte) no bairro oferecendo serviços de saúde, esclarecimento e orientações de serviços públicos, ações sociais e várias atividades recreativas para servir a comunidade. Esse trabalho foi muito importante para a Secretaria que registrou as necessidades daquelas pessoas e soube como melhor agir no local.

2.6 - Visita a campo

Foi realizada uma visita ao bairro dia 18 de Maio de 2010, já com 596 casas entregues, a fim de perceber o processo de construção do bairro. Conversando com o morador José Honório Alves (Foto 1) foi possível perceber a alegria e satisfação de um mutuário em ter a casa própria. Já idoso, José Honório, que recebe um salário mínimo de aposentadoria por invalidez, é pai chefe de família, e mora com uma filha e dois netos menores de idade. A renda da família é complementada por serviços domésticos que a filha faz.

São muitas as dificuldades, mas a alegria em ter conquistado esse bem supera tudo já que seria bastante difícil José Honório, como tantos outros brasileiros, adquirir a sua habitação através de outros meios. Através de programas habitacionais municipais, estaduais e federais, muitos cidadãos têm condição de financiar um imóvel sem entrada com prestações baixas e por um curto espaço de tempo.



Foto 01: José Honório Alves em frente à sua residência.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Segundo José Honório, no início do ano, período de elevada precipitação pluvial, a maioria das casas foi destelhadas e a água entrou em boa parte delas. Somado a isso, muitas residências apresentaram goteiras nos cômodos. Em alguns casos, os moradores preferiram resolver o problema pessoalmente, outros recorreram à construtora que ainda mantém um escritório e parte do canteiro de obras no local. A casa do referido morador não sofreu grandes danos.

Morador a muitos anos de outra zona da cidade, ele ainda está se adaptando ao local. A filha que trabalha no centro da cidade se desloca de ônibus, assim como os netos que estudam no bairro Canaã. O transporte público foi pensado para bem atender a população do bairro já que a maioria necessita se locomover por esse meio. Em média passa alguma linha de ônibus a cada quinze minutos.

Foi possível perceber que muitas famílias já modificaram as casas (Foto 2). Grande parte, como os vizinhos de José Honório, já construiu muros e ampliou a área de serviço, conhecido como “puxadinho” (Fotos 3 e 4). Muitas vezes os moradores e os amigos ajudam

nesse processo. Todos se juntam para levantar muros, ampliar a área externa e realizar demais melhorias, o que estimula a solidariedade.

Nas condições em que as casas foram entregues aos moradores, todos possuem algum tipo de serviço ou complementação para executar, o que garante muito trabalho para as famílias. Assim é que aos finais de semana, feriado e nos finais das tardes, são observados os mutuários e seus familiares executando ou improvisando serviços de pedreiros, eletricitas, carpinteiros, jardineiros entre outros. Há casos em que os proprietários contratam um oficial especialista em serviços como pedreiros e passam a ajudar executando os trabalhos, por exemplo, de servente de pedreiro.



Foto 02: Exemplo de casa modificada (cor e tamanho).
Autor: AZEVEDO, 2010.

Tendo em vista a modificação feita nas casas, foram criadas condições adequadas para a instalação de um comércio de materiais para construção civil. A necessidade de comprar materiais de construção, evitando-se deslocamento para outros bairros, favoreceu a atividade, mas salientam-se reclamações sobre os preços elevados atribuídos às mercadorias que são disponibilizadas para venda. Assim é que apenas em situações de necessidade imediata, moradores recorrem a essa casa comercial.



Foto 03: Muro em construção.
Autor: AZEVEDO, 2010.



Foto 04: Ampliação – “Puxadinho”.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Muitas casas também já foram complementadas para contemplar atividades comerciais variadas como: borracharia, salão de beleza, bar e lanchonete. Em geral, as casas que não foram modificadas foram cercadas com madeira e arame além de terem sido implantados pequenos e improvisados jardins (Foto 5).



Foto 05: Jardim e horta particular.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Entrevistando outro morador, que estava construindo o muro para delimitar o seu terreno, foi possível ter uma ideia de gastos inerentes a essas obras. Tratava-se de muro simples, sem necessidade de implantação de arrimo, pois neste caso não havia corte nem aterro para serem contidos. Segundo ele, o investimento em muro com essas características, fica no mínimo em R\$ 8.000,00. Em média se investe R\$ 12.000,00 para construir um muro a ponto de reboco trabalhando durante quinze dias.

O morador disse ainda que realiza o trabalho de ajudante de pedreiro contratado para reduzir os gastos com a obra. Se contratasse um servente de pedreiro, o custo subiria consideravelmente visto que teria que pagar por dia trabalhado. Se for pintar ou colocar vigas de sustentação mais resistentes o preço do muro é encarecido, chegando a custar quase metade do valor do imóvel que foi contratado por R\$ 32.000,00.

No que tange à construção das casas são registrados diversos problemas. Entrevistando Francisco, pedreiro de uma das construtoras, falta máquina para a construção do “radie”, base de concreto que dá sustentação da casa (Foto 6). Dessa maneira, a construção é feita manualmente. No entorno do “radie” é implantada uma barra (borda com cerca de 50 cm) em cimento e pedrisco, para evitar o contato direto da água com a estrutura da casa. Para a

implantação desta borda, há necessidade de cavar o solo, constituído de material areno-argiloso, muito compactado e resistente nos períodos secos, com baixa precipitação pluvial e, portanto, com baixa umidade no solo. Este material do solo, segundo o pedreiro Francisco, é muito duro e difícil de trabalhar.



Foto 06: “Radie” em construção.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Outra dificuldade, diz respeito à quantidade de mão-de-obra disponibilizada pela empreiteira. Faltam trabalhadores e, além disso, há funcionários afastados por problemas de saúde, como por exemplo, um dos referidos com fortes dores na coluna cervical e possível hérnia de disco contraída nas condições de trabalho geradas pela necessidade de construir as caixas de gordura e estrutura de esgotamento sanitário (Foto 7). Como tais equipamentos estão localizados a partir de “cavas” efetuadas no solo, o profissional deve ficar abaixado, durante muitas horas e exercitar força, para remover material do solo, bem como para implantar as caixas em cimento e concreto.

Uma parte das casas é construída em terrenos relativamente planos, mas outras estão em áreas que apresentam declividades e ressaltos topográficos, em alguns casos, relativamente íngremes, realizando-se assim cortes no solo para viabilizar a construção (Foto

8). O material que é removido nesse processo é depositado nas partes baixas do terreno, garantido uma sequência de corte e aterro. Algumas casas que estavam em construção durante as visitas de campo, estavam com parte da estrutura em corte e outra parte em aterro, pouco compactado. Esta prática em terrenos sem compactação prévia efetiva oferece os perigos de acomodação do solo, acarretando riscos para movimentação das estruturas das casas, podendo produzir rachaduras (trincas) nas paredes. Com o passar dos tempos e parte dos terrenos cedendo, poderá ocorrer acomodação de partes da estrutura de casas que tendem a ceder. Em alguns casos foram identificadas casas que estão sendo inteiramente construídas, com base (“radie”) sobre aterro, sem compactação. Nestes casos, não há qualquer tipo de preparação e compactação do solo.



Foto 07: Esgotamento sanitário.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Há também falhas na construção como, por exemplo, espaços entre alguns “radies” e o solo (Foto 9). À medida que o “radie” é construído sobre aterro de baixa ou sem compactação, os escoamentos de águas pluviais promovem remoção de material de base e deixam partes da estrutura suspensa. Espera-se que tais defeitos sejam corrigidos na medida em que as casas tenham complementações externas, antecedendo suas entregas para os mutuários.



Foto 08: Corte de aterro.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Em alguns casos foram verificados tanques na área de serviço colocados sem a devida segurança, oferecendo risco especialmente para as crianças. Este tem sido um dos constantes tipos de acidentes domésticos em que crianças se apóiam e os tanques caem muitas vezes sobre as mesmas em alguns casos levando a óbito (Foto 10). Os problemas são muitos e é necessário se atentar a eles para melhorar a qualidade das construções que são executadas em casas que pretendem atender a populações de menor renda e que não possuem muitos recursos financeiros para corrigir erros de construções.



Foto 09: "Radie" mal construído.
Autor: AZEVEDO, 2010.

É surpreendente como, construções erguidas com financiamento da Caixa Econômica Federal e acompanhamento de engenheiros civis, não adotam os cuidados necessários para evitar problemas futuros aos mutuários. Às vezes, a falta de verba deixa a desejar em alguns aspectos como qualidade dos materiais usados, mas em outros casos o problema pode ser imperícia por parte da equipe técnica responsável. Vale lembrar que as experiências são válidas e é natural que a cada empreendimento o serviço tenda a melhorar. Contudo, precisa ser ampliado e melhorado o controle social sobre essas atividades, que atendem o interesse público.



Foto 10: Tanque mal construído.
Autor: AZEVEDO, 2010.

No dia 24 de Maio, semana seguinte à visita, foram entregues 211 casas que estavam praticamente prontas (terceira etapa). As casas da última etapa, que foram entregues em agosto, já estavam em construção (Fotos 11, 12, 13 e 14).



Foto 11: Início da construção das unidades habitacionais.
Autor: AZEVEDO, 2010.



Foto 12: Casa sendo levantada.
Autor: AZEVEDO, 2010.



Foto 13: Construção em estágio avançado.
Autor: AZEVEDO, 2010.



Foto 14: Construção em estágio final.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Alguns serviços de interesse público estão sendo implantados como o BemSocial Núcleo de Apoio Integral à Criança e ao Adolescente (NAICA), BemSocial Casa da Família e a Escola Municipal de Educação Infantil (EMEI Jardim Célia) (Foto 15). Evidente que levar para lugares mais distantes centenas de famílias acarreta a necessidade de implantar serviços

de apoio, a exemplo de ação social, educação, saúde pública, transporte coletivo, lazer e outros.



Foto 15: EMEI Jardim Célia em fase de construção.
Autor: AZEVEDO, 2010.

Além disso, os moradores contam com uma feira toda sexta-feira, das 14 às 22 horas com frutas, verduras, legumes, pastéis e outros alimentos bem como exposição de artesanatos feitos por eles. É importante ressaltar que em todas as etapas foram entregues uma parcela de casas adaptadas para cadeirantes, demais portadores de alguma deficiência física e idosos que necessitassem de alguma adaptação. A legislação brasileira define que todos os conjuntos habitacionais a serem implantados devem contemplar um percentual (10%) de casas destinadas aos portadores de deficiências. Das 211 casas entregues na terceira etapa, 21 foram adaptadas e destinadas a portadores de deficiência.

2.7 - Análise dos dados levantados

Através de um levantamento realizado, foram avaliados alguns dados mais relevantes com relação ao titular e sua família. Foi possível trabalhar com 97% do total do empreendimento (1.103 de 1.136 famílias) visto que a documentação de alguns mutuários

estava no setor jurídico em decorrência de algum destrato ou faziam parte do restante das unidades a serem entregues e, como em muitos casos alguns itens estavam pendentes, talvez a família nem chegasse a ser beneficiada.

Foram analisados quesitos como: sexo, naturalidade, idade, escolaridade e profissão do titular; renda, perfil, situação habitacional e setor onde moravam essas famílias. No gráfico a seguir é possível comparar a diferença da quantidade de mulheres que são titulares do projeto em relação ao número de homens. Esse valor supera três vezes.

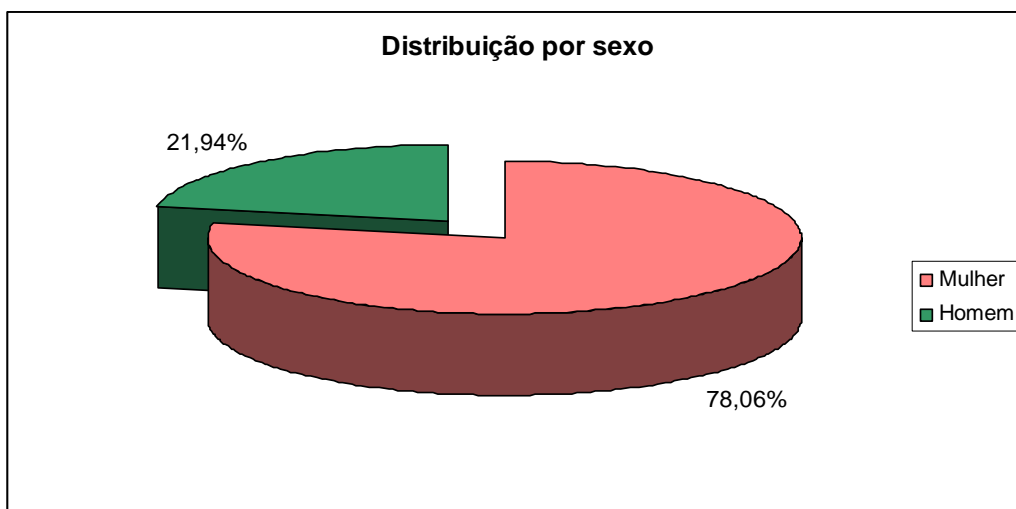


Gráfico 1: Distribuição por sexo do titular do projeto.
Org.: AZEVEDO, 2010

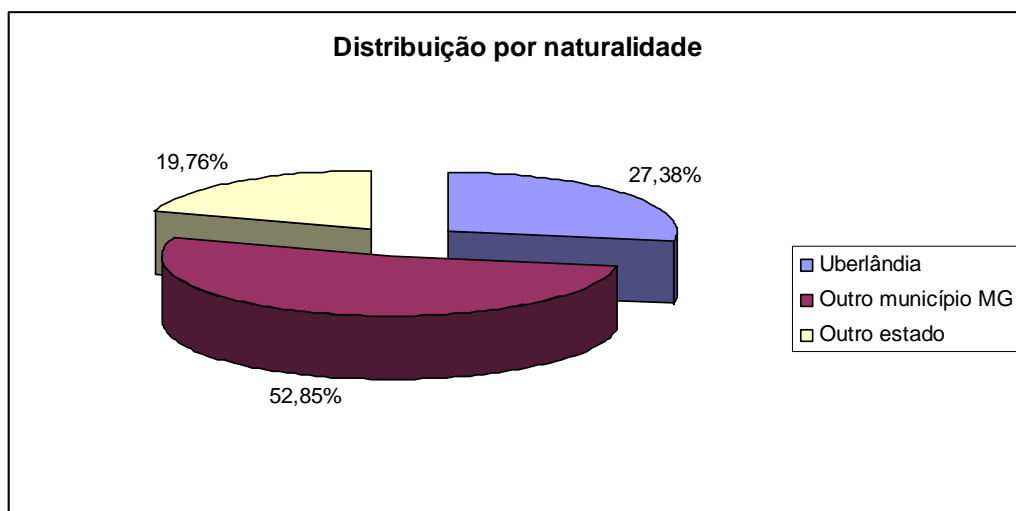


Gráfico 2: Distribuição por naturalidade do titular do projeto.
Org.: AZEVEDO, 2010.

Segundo o gráfico de naturalidade, existem mais pessoas que vieram de outro município do estado de Minas Gerais do que as que nasceram no município de Uberlândia. Já a porcentagem da população que veio de outra região apresenta os menores dados.

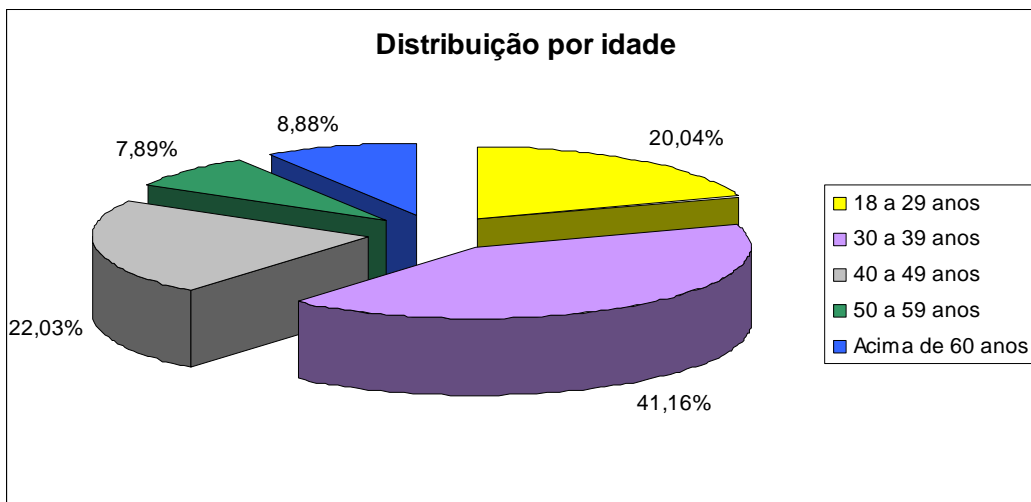


Gráfico 3: Distribuição por idade do titular do projeto.
Org.: AZEVEDO, 2010.

O terceiro gráfico representa a faixa etária dos titulares. A grande maioria tem idade entre 30 e 39 anos, o que representa pouco mais de 41% do total. O menor percentual contempla a faixa de 50 a 59 anos, o que representa pouco menos de 8% dos titulares.

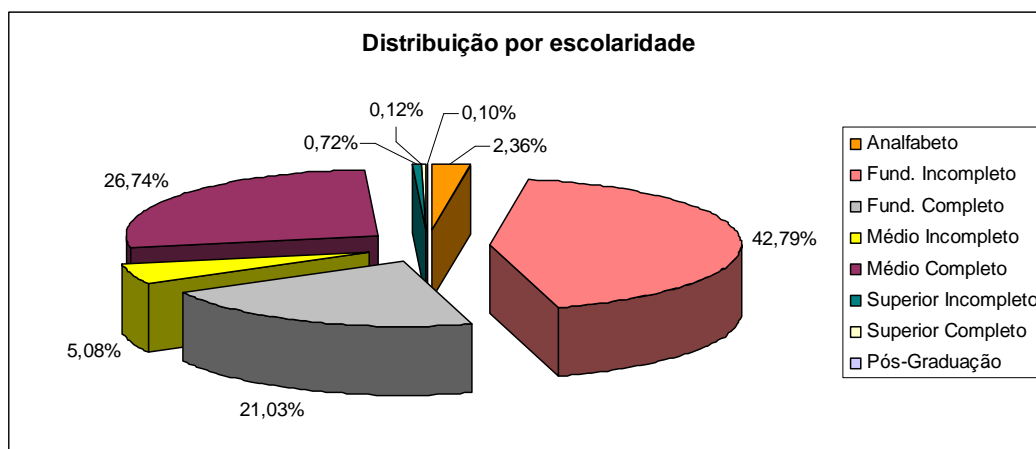


Gráfico 4: Distribuição por escolaridade do titular do projeto.
Organização: AZEVEDO, 2010.

O Gráfico 4 mostra a distribuição por escolaridade do titular. Um dado previsível é o fato de que quanto menor as séries de ensino, maior o número de titulares que se enquadram nessas condições, fazendo assim com que poucos cheguem ao ensino superior, mas ao contrário do que era esperado, existe pelo menos um mutuário que concluiu uma pós-graduação. Em contrapartida, são muitos os que não concluíram nem o ensino fundamental.

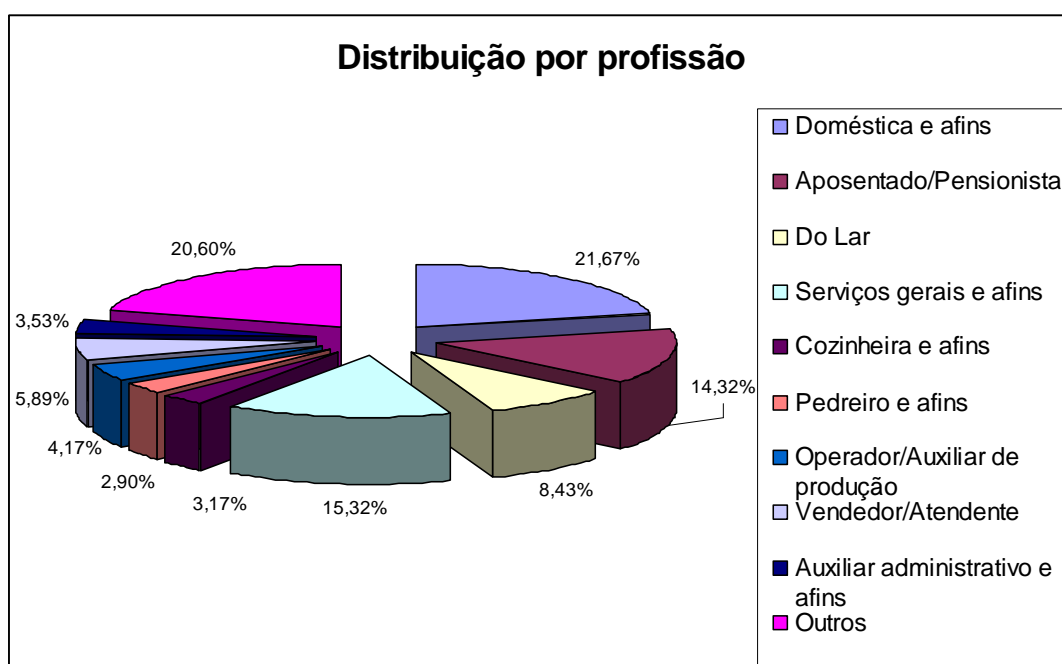


Gráfico 5: Distribuição por profissão do titular do projeto.
Org.: AZEVEDO, 2010.

O gráfico da distribuição de profissões mostrou que a maioria dos titulares desenvolve atividades domésticas ou similares (diaristas, camareiras, passadeira, auxiliar de lavanderia), são aposentados e/ou pensionistas, do lar, ou agente de serviços gerais e afins (varredor, catador, agente de higiene ambiental, reciclador). Com relação à parte que define outras profissões, temos: motorista, vigilante, agente de saúde, enfermeira técnica, professora, educadora infantil, porteiro, zelador, garçoneiro, babá, cuidadora de idosos, desempregado, estudante, costureira, artesã, desenhista, jardineiro, eletricitista, sepultador etc. O fato que já era

esperado é que a grande maioria das profissões não precisa de qualificação normalmente além do ensino fundamental.

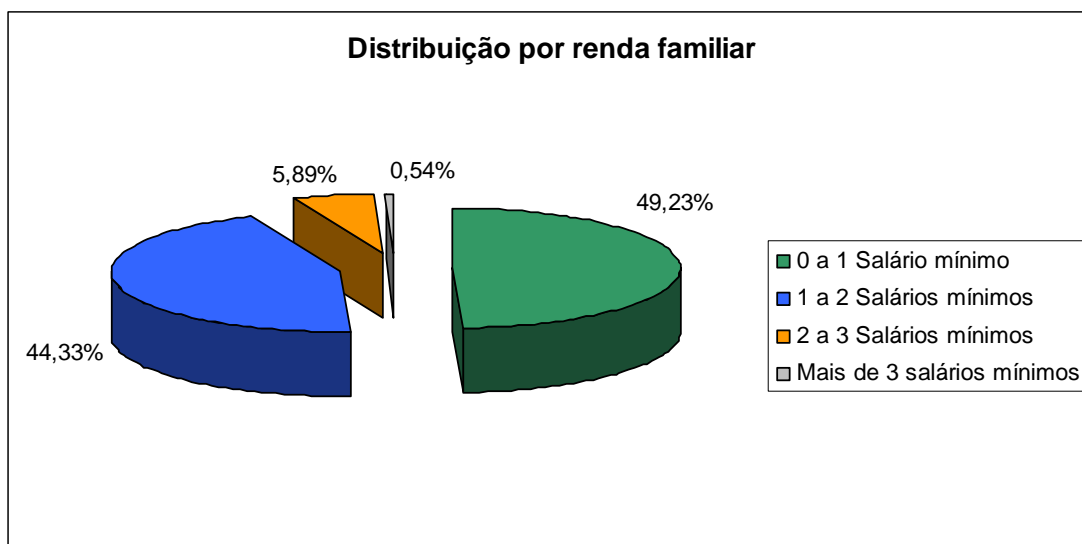


Gráfico 6: Distribuição por renda das famílias do projeto.
Organização: AZEVEDO, 2010.

Segundo o gráfico sobre distribuição por renda familiar, foi comprovado o que se esperava. Mais de 90% das famílias ganham até dois salários mínimos e algumas poucas até três salários. Isso se dá ao fato da grande maioria ser de mães solteiras, que ganham um salário ou um casal que ganha dois salários no total. O que não se esperava era encontrar famílias que ganhassem mais de 1.530 reais, valor máximo estipulado para o projeto, mas contrariando os critérios, 0,54% das famílias tinham uma renda superior. Sabe-se que, muitas vezes, o mutuário trabalha de maneira informal e declara uma renda inferior à realidade. Porém em alguns casos os mesmos não tiveram nem a preocupação de omitir essa renda e ainda foram aprovados no DSF com renda superior.

A Secretaria Municipal de Habitação foi criada em 2009 e o processo de seleção do residencial já havia começado antes disso quando existia apenas a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, Habitação e Trabalho. Era outra realidade que se vivia no momento, não podendo os tempos e as condições ser comparados. Ainda hoje há falhas e dificuldades,

mas a emancipação da Secretaria Municipal de Habitação trouxe grandes benefícios para os assuntos habitacionais do município.

De qualquer maneira, nada justifica o fato de terem sido aprovadas famílias que não se enquadravam nos critérios. Deve ser investigada a situação de habitação nas casas, verificando se essas pessoas que foram indevidamente aceitas no programa residirão de fato no conjunto ou se são especuladoras. Neste caso a tendência é tentar alugar as casas ou ainda vendê-las com “contrato de gaveta”, tendo em vista a ilegalidade da venda dos imóveis.

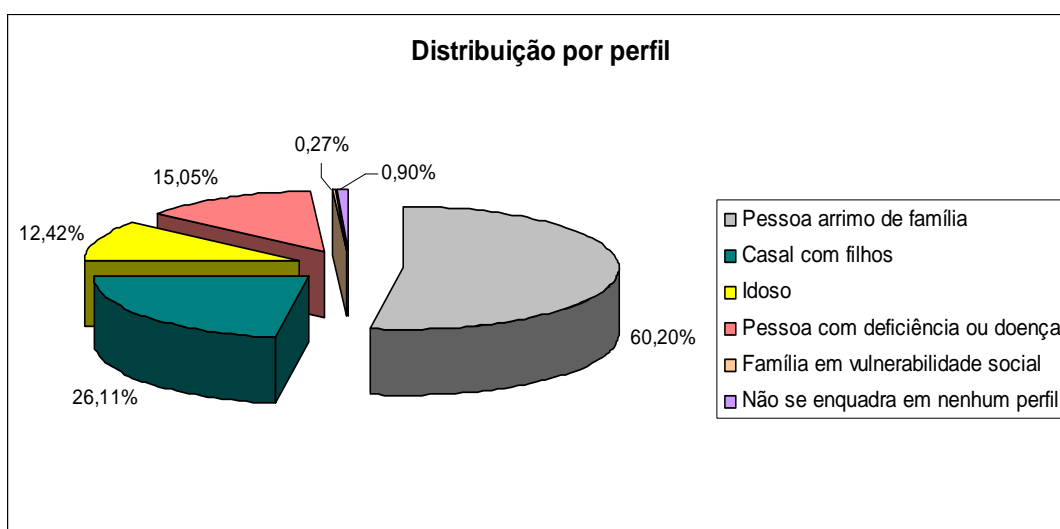


Gráfico 7: Distribuição por perfil das famílias do projeto.
Organização: AZEVEDO, 2010.

O gráfico 7 representa o perfil das famílias do projeto. Foi considerado mais de um perfil por família, o que somando ultrapassa 100%. No momento da seleção, a escolha é feita com base em um perfil dominante. Se for uma mãe com filhos menores de idade, sendo que um é deficiente e ela ainda cuida da mãe idosa, ela é selecionada com base no critério “Mãe chefe de família”. Porém neste estudo considerou-se a situação de cada núcleo familiar, uma vez que uma família que tenha dois, três critérios mereceu ser priorizada em relação àquela que se enquadra em apenas um dos critérios.

Muito se fala em mãe chefe de família, mas, a verdade, é que qualquer pessoa que mantiver a guarda de menores e for responsável pelo seu sustento tem prioridade de atendimento. Dessa maneira, dentro do critério “Pessoa arrimo de família” é possível encontrar também pais solteiros, vós e tias que criam netos e sobrinhos menores.

Também muito se fala em pessoa com deficiência, mas, na verdade, uma pessoa que possui uma doença grave ou tem saúde debilitada (incluídos dependentes químicos) também tem prioridade de atendimento. No caso de pessoas com deficiência, doença e idosos o projeto permite que seja qualquer pessoa do núcleo familiar e não apenas o titular.

O caso de famílias em vulnerabilidade social é um quesito pouco abordado, mas também se enquadra com um critério para atendimento. Consideram-se famílias nessa situação, por exemplo, onde um membro esteja preso ou as famílias sem-teto.

O mesmo fato que aconteceu com relação à renda familiar, aconteceu com o perfil das famílias. De acordo com o levantamento, dez famílias não se enquadravam em nenhum perfil. Normalmente são casais sem filhos ou solteiros. A princípio, o quesito “arrimo de família” dizia respeito a dependentes menores de idade, mas em alguns casos houve casais e mães solteiras com filhos maiores de 18 anos que foram contempladas alegando que eles ainda eram dependentes.

Os gráficos 1, 3 e 7 podem ser relacionados uma vez que a maioria dos titulares são mulheres, com idade variando de 30 a 39 anos e mães chefes de família, ou seja, principal foco de atendimento do projeto. Nessa idade, elas já tiveram uma média de três a quatro filhos e eles são ainda menores de idade.

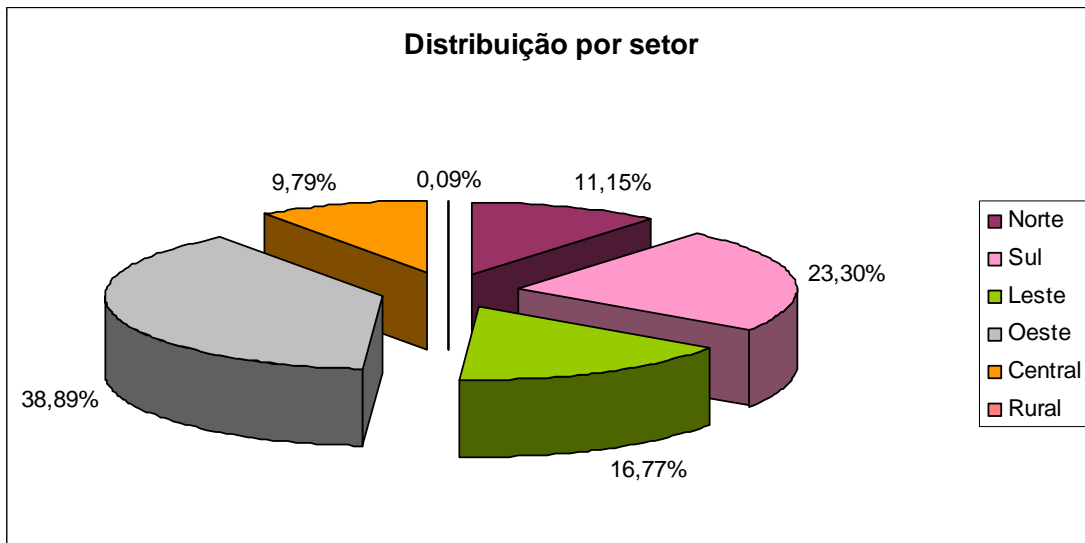


Gráfico 8: Distribuição por setor de procedência das famílias.
Organização: AZEVEDO, P. R., 2010.

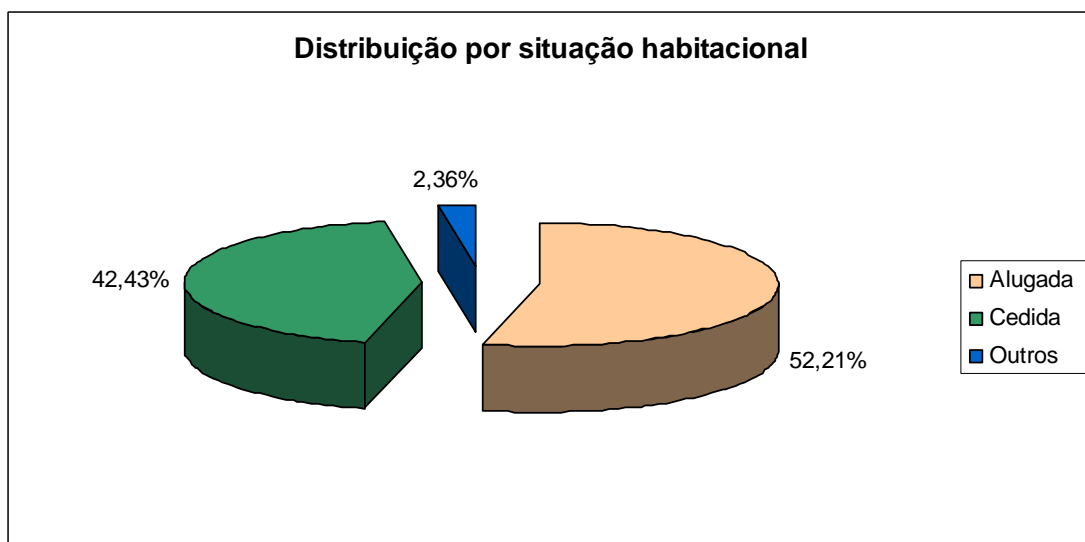


Gráfico 9: Distribuição por situação habitacional.
Organização: AZEVEDO, 2010.

De acordo com os gráficos 8 e 9 conclui-se que a maioria das famílias moravam em casas cedidas ou alugadas no setor oeste (onde o residencial se localiza) em bairros como: Tubalina, Jardim Canaã, Morada Nova, Guarani, Tocantins, Dona Zulmira, Taiaman, Chácaras Tubalina e Quartel, Planalto, Luizote (I, II, III), Jardim Patrícia, Jardim das Palmeiras (I e II), Santo Inácio, São Lucas entre outros. O setor central é a zona da cidade que menos apresenta porcentagem de antigos moradores.

A porcentagem que diz respeito a outras formas de moradia engloba as “invasões” e mutuários que moravam temporariamente com a mãe ou algum parente, pois não conseguia pagar aluguel. O que se entende do quesito “casa cedida” é quando alguém tem mais de um imóvel e cede uma casa em favor de alguém (filho, neto, sobrinho, amigo). Porém existem muitos casos de pessoas que moram com familiares, mas declaram que moram em casa cedida. Se fosse levar em consideração que quem mora com outra pessoa temporariamente se enquadra no quesito “outros” e quem mora só com a sua família em uma residência cedida se enquadra em “cedida” os valores se alterariam.

CONCLUSÃO

Esta pesquisa se propôs a estudar um conjunto habitacional de interesse social, ou seja, uma ação dos governos da União, Estado e Município para dar condição de moradia a grande parte da população que mais sofre com o crescimento desordenado das cidades e a exclusão sócio-territorial.

As condições da construção das casas, dos equipamentos sociais, da seleção dos mutuários e por todas as etapas que passa um programa habitacional, no que diz respeito ao Residencial Jardim Célia, teve muitas falhas. A construção dos “radies” sem a devida compactação do solo deixando as famílias em risco de terem prejuízos em suas casas, a má qualidade de alguns produtos utilizados, as condições de trabalho dos pedreiros e mestres de obra, as goteiras e destelhamento de algumas casas na época de alta pluviosidade são alguns dos pontos que devem ser questionados e repensados.

As famílias que lá vivem muitas vezes não terão condições de arrumar tais defeitos e mesmo que seja um conjunto popular, as pessoas precisam ser tratadas com respeito e dignidade, pois como elas gostam de dizer, isso não é um favor que o governo faz, não é de

graça que elas irão adquirir essa casa. No caso do Jardim Célia, elas pagarão durante vinte anos por aquele bem imóvel.

A seleção dos mutuários é outro ponto que deve ser rigorosamente feito para que não sejam selecionadas famílias que não tenham a real necessidade naquele momento. É claro que se deve questionar que uma família que ganha o valor máximo de R\$ 1.530,00 por mês não difere tanto de uma que ganha R\$ 1.600,00, por exemplo. Mas os projetos habitacionais vêm de programas estabelecidos pelos municípios, estados, Distrito Federal e União e tem uma série de critérios e documentações que são exigidas, dessa forma tem que seguir o que é estabelecido. Se fosse o caso de não ter banco de dados com inscrições suficientes que atendam a renda ou perfil determinados, poderia ser aberta uma exceção, mas não é essa realidade que a Prefeitura vive.

Somado a isso, deve ser ressaltada a existência de famílias que usam de má fé para sensibilizar quem detém o poder de escolha e decisão, mas também existem muitas outras que vivem em situação complicada e que talvez não possam ser beneficiadas por pendências de documentação. Isso é uma questão delicada que deve ser muito bem pensada e levar em consideração sempre o bom senso.

A pós-ocupação é um procedimento ótimo que não pode faltar, porém o trabalho ainda é muito insipiente, que está melhorando com o passar dos tempos e as experiências adquiridas pela Prefeitura com os empreendimentos construídos e os casos específicos já vividos. A reintegração de posse deve ser feita sim em caso de irregularidades, pois são muitos os casos de venda, locação, casas abandonadas e os proponentes que têm inscrição para habitação se revoltam com a situação, muitas vezes submersas em impunidade. Há famílias que estão esperando há mais de dez anos por uma casa e nunca foram beneficiadas, dessa maneira têm todo o direito de se indignarem com o processo, muitas vezes falho.

Essa espera tão longa também é uma questão delicada. Isso se dá, em partes, ao fato de cada gestão ter seus interesses e conflitos e dessa maneira o prefeito que assume o poder pode ou não considerar um banco de dados criado em outra época. A questão é que a população muitas vezes não é informada que a sua inscrição simplesmente perdeu a validade. Outra situação que, também, causa muita revolta.

Mas, por outro lado, deve-se levar em consideração que o município de Uberlândia tem se empenhado na construção de habitações populares. No Programa Minha Casa, Minha Vida, Uberlândia tem projetos já em andamento para mais de três mil casas no bairro Shopping Park e outros empreendimentos.

É claro que o déficit habitacional não será zerado. A todo o momento são novas inscrições feitas, novas necessidades surgidas e os governos não tem condição de sanar toda essa demanda, pelo menos num curto espaço de tempo. O que tem que ser pensado é como melhor agir para amenizar esse índice que é tão grande em todo o país. Políticas eficazes, recursos da União através da Caixa Econômica Federal, seriedade e compromisso de quem trabalha na seleção das famílias contempladas, sensibilidade na medida do bom senso e fiscalização no pós-ocupação são alguns pontos principais para que possam ser construídos conjuntos bons que atendam a parcela mais carente da população.

Deve-se pensar que a política habitacional se envolve com a política econômica e com todas as políticas sociais e seu sucesso depende de todas as políticas se complementarem, potencializando seus efeitos em ações conjuntas. Com isso a população, que é o principal foco das políticas públicas, só tem a ganhar.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N. G. **Origens da Habitação Social do Brasil**. Arquitetura Moderna, Lei de Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998.

BONDUKI, N. G.; ROSSETTO, R. Política e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. In: **Ações Integradas de Urbanização e Assentamentos Precários**. Curso à Distância. Módulo I. Disciplina II. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

CARVALHO, P. F. Laudos periciais e pareceres técnicos em parcelamento do solo e construção de habitações. In: DE MAURO, C. A. **Laudos Periciais em depreciações ambientais**. 1 ed. Rio Claro – SP: Laboratório de Planejamento Municipal – DPR – ICGE – UNESP, 1997. p. 254. p. 27-79.

FERREIRA, J. S. W; UEMURA, M. M. Política Urbana. In: **Ações Integradas de Urbanização e Assentamentos Precários**. Curso à distância. Módulo I. Disciplina I. Brasília: Ministério das Cidades, 2008.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2000**. Belo Horizonte: Centro de Estatísticas e Informações, 2001. Disponível em: <http://www.fjp.gov.br/index.php/servicos/81-servicos-cei/70-deficit-habitacional-no-brasil>. Acesso em junho de 2010.

GOMES, M. F. C. M. Habitação e questão social – análise do caso brasileiro. In: **Scripta Nova**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, 2005. Disponível em: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-26.htm>. Acesso em Outubro de 2010.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Perfil dos Municípios Brasileiros - Gestão Pública 2002, 2005. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/noticia_impresao.php?id_noticia=345. Acesso em junho de 2010.

INOUE, K. P. **Indicadores físicos de urbanização para subsidiar a avaliação de custos de conjuntos habitacionais horizontais de interesse social**. 202 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003.

INSTITUTO CIDADANIA. **Projeto Moradia**. São Paulo: IC, 2000.

KOGA, D; NAKANO, K. Perspectivas territoriais e regionais para políticas públicas brasileiras. In: ABONG. **A Abong nas Conferências 2005** – Criança e Adolescente – Assistência Social. São Paulo: Cadernos Abong. 2005

LAVINAS, L. Luta contra a pobreza urbana. Rede Urbal: Documento base URBAL 10. [Documento de Guia]. In: **Rede Urbal**. São Paulo: PSP/Sec. Rel. Internacionais, 2003. [mimeo].

MARICATO, E. **Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras**. São Paulo em Perspectiva, v. 14, n. 4

MARICATO, E.; REFINETTI, M. L. **2º Jornada Moradia e Meio Ambiente**. São Paulo, 2008
Disponível em: http://www.defensoria.sp.gov.br/dpesp/Repositorio/28/Documentos/2_Jornada/oficina%20erminia%20maricato.pdf. Acesso em junho de 2010.

PAZ, R. D. O.; TABOADA, K. J. **Trabalho Social em Programas e Projetos de Habitação de Interesse Social**. Curso à distância. Módulos I, II e III. Ministério das Cidades. Brasília, 2010.

ROLNIK, R. **A cidade e a Lei**: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997.

ROLNIK, R.; CYMBALISTA, R.; NAKANO, A. K. **Urban Land and Social Housing in Brazil: Issue of Land in Participatory Master Plans**. In: Instituto Pólis, Ford Foundation. (Org.). The challenges of democratic management in Brazil. 1 ed. São Paulo: Câmara Brasileira Do Livro, 2009, v. , p. 83-116.

SANTOS, C. H. M. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. Texto para discussão n. 654. Brasília: 1999.

SITES CONSULTADOS

CAIXA. **Caixa Econômica Federal**. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br>. Acesso em agosto de 2010.

Câmara dos Deputados. Disponível em: <http://www.camara.gov.br>. Acesso em agosto de 2010.

COHAB. **Companhia de Habitação de Minas Gerais**. Disponível em: <http://www.cohab.mg.gov.br/>. Acesso em outubro de 2010.

Jornal Correio de Uberlândia. Disponível em: <http://www.correiodeuberlandia.com.br>. Acesso em agosto de 2010.

Leis Municipais. Disponível em: <http://www.leismunicipais.com.br>. Acesso em agosto de 2010.

Ministério das Cidades. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br>. Acesso em agosto de 2010.

Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à fome. Disponível em: <http://www.mds.gov.br>. Acesso em agosto de 2010.

Ministério do Trabalho e Emprego. Disponível em: <http://www.mte.gov.br>. Acesso em agosto de 2010.

Prefeitura Municipal de Uberlândia. Disponível em: <http://www.uberlandia.mg.gov.br>. Acesso em agosto de 2010.