



Implantação de Habitação de Interesse Social em Petrópolis, RJ: Breve Análise de Viabilidade para as Faixas 0 e 1 do Programa Minha Casa Minha Vida

FRANÇA Talita Ribeiro¹, SERPA Alline Margarete da Mota

¹Pós-graduanda em Planejamento, Gestão e Controle de Obras Civis, NPPG/POLI – UFRJ

Informações do Artigo

Histórico:

Recebimento: 02 Jun 2019

Revisão: 04 Jun 2019

Aprovação: 03 Jul 2019

Palavras-chave:

Habitação Social

Petrópolis

Desigualdade Social

Resumo:

A questão da moradia no Brasil se apresenta através do aumento do déficit habitacional nas últimas décadas, ampliando os índices de desigualdade social. Por decorrência disso, houve a necessidade de instituir novos empreendimentos de baixo custo nos últimos anos, fazendo com que políticas públicas, através de programas habitacionais, fossem implantadas. Há 10 anos, o Programa Minha Casa Minha Vida foi instituído para minimizar o problema. A finalidade deste artigo é analisar as políticas habitacionais empregadas na cidade de Petrópolis, região serrana do Estado do Rio de Janeiro, demonstrando as diretrizes de projeto e seus resultados diante da demanda por moradia. Para tal, se fez necessário realizar um estudo de caso: o Conjunto Residencial Osvaldo Santarsiere Médici, no bairro da Posse, revelando os problemas sociais e urbanos enfrentados por moradores, resultantes do planejamento de sua implantação. Com isso, este trabalho contribui para evidenciar as questões de desigualdade de acesso e infraestrutura e a falta de planejamento de habitação social na cidade, além dos desafios à frente.

1. Considerações gerais sobre a questão da moradia no Brasil

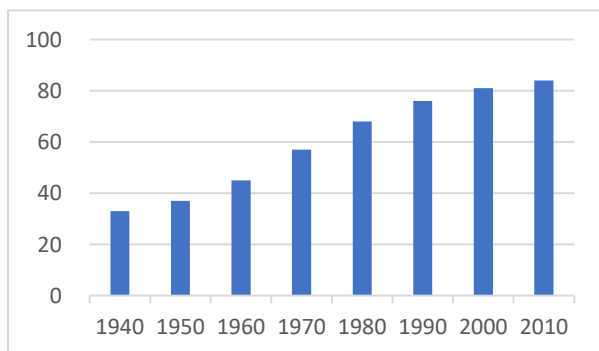
Nas últimas décadas, o Brasil sofreu grandes mudanças no aspecto demográfico e habitacional. Dentre os fatores que explicam essas mudanças, a mecanização do campo, o êxodo rural e o envelhecimento da população, alinhados com a falta de planejamento e gestão urbana, acarretaram uma urbanização desordenada e de forma acelerada nas cidades brasileiras, produzindo um significativo crescimento dos centros urbanos. A partir

desse crescimento populacional, os centros urbanos ficaram saturados, modificando de maneira extrema a configuração da paisagem, não absorvendo o fluxo de pessoas de forma planejada, levando ao surgimento de bairros marginalizados compostos por trabalhadores pobres. O fenômeno êxodo rural se intensificou nos anos 1960 até os anos 2000, com isso a população urbana representava 80% de todo o país.

A urbanização iniciou-se no século XVIII. No entanto, somente no século XX,

principalmente a partir da década de 1940, que a urbanização ocorreu de forma intensa no Brasil, resultando em amplas mudanças na morfologia e expansão das cidades e na distribuição da população pelo território nacional [1]. Com isso, pode-se considerar que a urbanização brasileira é um fenômeno recente que ocasionou mudanças na estrutura urbana das cidades brasileiras. Em poucas décadas, os dados dos censos demográficos confirmam essa tendência de aumento da população urbana, com uma taxa de 31,34%, ou seja, cerca de 41 milhões das pessoas vivendo na área urbana em 1940. Já em 2010, a taxa de urbanização era de 84,36%, totalizando aproximadamente 160 milhões de habitantes residindo nas cidades (IBGE, 1940 a 2010), conforme mostra a Figura 1.

Figura 1 – Demonstração das taxas de urbanização no Brasil de 1940 a 2010



Fonte: IBGE (2019) [2]

A urbanização causou uma aceleração no crescimento dos centros e uma expansão das metrópoles até as periferias, gerando um processo de favelização, o que acarretou em graves problemas. A exclusão social e a inclusão precária no setor habitacional têm sido uma das marcas no processo de urbanização contemporânea, além disso, a falta de alternativas habitacionais para os segmentos sociais de baixa renda resultaram na expansão das cidades para as áreas mais periféricas. Esse resultado eleva o valor da terra nas cidades e a qualidade de vida.

A invasão de terras urbanas no Brasil é parte intrínseca do processo de urbanização, é estrutural e institucionalizada pelo mercado

imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais [3].

Até os dias atuais, os problemas de moradia são resolvidos através da autoconstrução, ou seja, habitações, em geral, informais e precárias em áreas que compõem as favelas e os loteamentos irregulares ou habitações improvisadas. Portanto, a forma como ocorreu o processo de urbanização, juntamente com o crescimento das cidades, implica na precariedade nas formas de habitar do homem.

De acordo com um estudo realizado pela Fundação João Pinheiro - FJP, responsável pela Análise da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio – PNAD, a definição de déficit habitacional refere-se diretamente ao volume de moradias, que podem ser classificadas de duas formas: moradias sem condições de habitabilidade por diversos motivos (riscos estruturais, riscos naturais, precariedade, entre outros) que nos trazem a necessidade de reposição e as que são incrementos de estoque como a falta de recursos para pagar aluguel, coabitação forçada ou moradias improvisadas em locais sem finalidade residencial: embaixo de pontes e viadutos, carroças entre outros, sem salubridade, impactando diretamente a saúde pública.

Com o objetivo de auxiliar a elaboração de políticas públicas, as informações são fragmentadas de acordo com o tipo de inadequação. A FJP define como tipos de inadequação: os domicílios com carência de infraestrutura, adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios, problemas de natureza fundiária, cobertura inadequada, sem unidade sanitária ou em alto grau de depreciação.

O estudo aponta que, em 2015, o déficit habitacional estimado correspondia a 6.355 milhões de domicílios, dos quais 5.572 milhões ou 87,7% estavam localizados nas áreas urbanas e 783 mil unidades encontravam-se na área rural. Em relação ao estoque de domicílios particulares permanentes e improvisados do país, o déficit habitacional corresponde a 9,3%. Em relação

à localização, existem diferenças entre as regiões do país. No total do déficit, 39% localiza-se na Região Sudeste, o que corresponde a mais de 2 milhões de unidades (Figura 2). O Estado do Rio de Janeiro encontra-se em quarto lugar no ranking do país, com 460 mil unidades [4].

Figura 2 – Déficit Habitacional relativo aos domicílios particulares permanentes e improvisados, segundo regiões geográficas e metropolitanas (2015)

Especificação	Total	Urbana	Rural
Sudeste	482.855	435.307	47.548
Minas Gerais	575.498	540.722	34.776
Espírito Santo	109.535	107.358	2.177
Rio de Janeiro	460.785	459.063	1.721
São Paulo	337.037	328.164	8.874

Fonte: IBGE, PNAD - 2015

Elaboração: Fundação João Pinheiro [4]

Dados do censo de 1970 indicam que havia 17.629 milhões de domicílios no Brasil para uma população de 93.135 milhões de habitantes, representando 5,28 hab/dom. Dados do censo de 2010 indicam 56.541 milhões de domicílios para uma população de 190,732 milhões, correspondendo 3,37 hab/dom em média. O estudo relata ainda que o país possui cerca de 6,9 milhões de famílias sem casa para morar. O PNAD 2015 relata que o Brasil possui 7.906 milhões de imóveis vagos, sendo 80,3% localizado em áreas urbanas. Desse total, 6,8 milhões estão em condições de serem ocupados.

Esse descompasso já havia sido indicado pelo Censo 2010 e, segundo o Prof. Edésio Fernandes (University College London), levou a uma onda de ocupações e invasões dos prédios e residências em uma escala jamais vista no país.[5]

2. Políticas Habitacionais implantadas

No Brasil, a política habitacional foi efetivamente desencadeada a partir de 1964, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH). No período de vigência do BNH (1964-1986), o financiamento para as famílias consideradas de baixa renda era realizado pelas COHABs (Companhias Habitacionais). Apesar de melhorias no setor habitacional, as COHABs não podem ser enquadradas como uma política de inclusão social, pois embora inicialmente tenham focado no atendimento das famílias com baixa renda, posteriormente passou a focar nas famílias com renda acima de três salários. A questão central das críticas ao BNH é direcionada às contradições intrínsecas aos dois grandes objetivos da política habitacional: o de alavancar o crescimento econômico e o de atender à demanda habitacional da população de baixa renda. Priorizando o financiamento para a camada mais alta e atraindo a preferência dos setores da construção civil, entre 1986 (data da extinção do BNH) e 1995 (quando tem início uma reestruturação mais consistente do setor), a política habitacional foi regida por vários órgãos que se sucederam ao longo período, sem que se conseguissem resultados efetivos [6,7].

A característica do Plano de Ação Imediata para a Habitação, lançado em 1990, que se propunha a apoiar financeiramente programas de construção de unidades e de oferta de lotes urbanizados, era atender famílias com renda até cinco salários mínimos, financiando projetos de iniciativa das COHABs, Prefeituras, Cooperativas, Entidades de Previdência, a CEHAB (Companhia Estadual de Habitação) implementada pelo estado e o IAPI (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários), entre outros.

Após a reorganização do setor, foram criadas novas linhas de financiamento, tomando como base projetos de iniciativa dos governos estaduais e municipais. O programa Habitar Brasil/BID, gerenciado pelo governo federal, redistribuindo recursos a nível

municipal, promoveu os empréstimos habitacionais hoje limitados à atuação do setor privado, através do Programa de Arrendamento Residencial ou aos empréstimos individuais, como o Programa Carta de Crédito. Em ambos os casos, não se atingiu o objetivo principal de atender às populações de menor renda.

2.1 Aspectos gerais do Programa Minha Casa Minha Vida

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi lançado em 2009, sendo dividido em quatro faixas de renda regulamentadas pelo Ministério das Cidades. A maior parte das destinações dos imóveis são para fomentar a modalidade Faixa 1, na qual se insere o Programa Minha Casa Minha Vida Entidades, cujos beneficiários são famílias com renda de até R\$ 1.800,00 reais mensais e os projetos são desenvolvidos por entidades habilitadas pelo Ministério das Cidades. Esses projetos são realizados dentro dos padrões pré-estabelecidos pela Caixa Econômica Federal, como área da unidade habitacional de 41 m². A Faixa 0, menos explorada, é voltada para as calamidades públicas e desastres naturais. O governo municipal cede o terreno para a implantação e, assim que concluído, são realizados sorteios na lista da prefeitura para os moradores que recebem o aluguel social e estão à espera da casa própria. Conforme destaca o Ministério das Cidades, o PMCMV compõe o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU e tem por finalidade promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos para famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos [8,9].

O governo adotou o modelo que aposta na iniciativa privada como responsável pelo mecanismo, tendo em vista que 97% do subsídio público disponibilizado serão direcionados à oferta e produção direta por construtoras privadas e 3% apenas a entidades sem fins lucrativos, cooperativas e movimentos sociais. A justificativa para tal modelo é a burocratização e a lentidão nos programas do governo. Além disso, os

movimentos sociais e cooperativas não teriam a capacidade de suprir as demandas. Torna-se explícita a ineficiência de gestão dos órgãos públicos para tais programas e suas dimensões, transferindo o motor de desenvolvimento para a iniciativa privada.

A produção para a faixa denominada de interesse social (entre 0 e 3 salários mínimos) será por oferta privada ao poder público, onde a construtora, junto com a prefeitura, escolhe o terreno e define o projeto. Assim que aprovado junto aos órgãos competentes, a construtora vende as unidades para a Caixa Econômica Federal (CEF), sem incorrer em gastos de incorporação imobiliária e comercialização.

Além disso, a construtora não possui riscos de inadimplência e/ou de prejuízos financeiros por falta de venda das unidades. Os beneficiados serão escolhidos pela CEF através de uma lista de famílias cadastradas nas prefeituras. A taxa de subsídio é elevada, variando entre 60% a 90%, com um comprometimento permitido de 10% da renda familiar e uma prestação de, no mínimo, 50 reais por mês com juros zero por um período de 10 anos [10].

Segundo Ana Maria Ribeiro, Engenheira da Prefeitura de Petrópolis, ex-secretária de obras do município e subsecretária de habitação, o programa acabou se tornando o principal mecanismo para gerar emprego e renda, de modo que o objetivo que antes era sanar os problemas de habitação social ficou em segundo plano.

Importante mencionar que o estudo da Fundação João Pinheiro aponta que a concentração do déficit habitacional está na faixa de renda familiar de até três salários mínimos (89,6%), tendência que se repete em todas as regiões brasileiras (FJP, 2015).

As faixas superiores (entre 3 e 10 salários mínimos) recebem subsídios diretos com os recursos provenientes do FGTS, além da redução dos juros proporcional ao rendimento familiar. Ao contrário da faixa de interesse social, a comercialização é feita diretamente pelas empresas, com isso, torna-se notório o

interesse das construtoras em realizar tal empreendimento, tendo em vista o retorno nas facilidades de venda e baixo custo de implantação.

3. O PMCMV diante da demanda habitacional em Petrópolis

A crise habitacional causa impacto diretamente nos diversos setores socioeconômicos do país, e a situação tende a se agravar. O Plano de Contingência da Defesa Civil Estadual lançado em Dezembro de 2018 aponta que a Região Serrana está inserida no contexto de maior risco geológico do país, com 21,6% dos casos correspondendo a deslizamentos do solo. Os problemas enfrentados principalmente nos períodos de fortes chuvas são evidenciados em números: em 60% dos casos deste tipo, há perdas humanas, de acordo com o Mapa de Ameaças Naturais do Estado do Rio de Janeiro.

“A intenção do programa não teve o olhar diferenciado para as pequenas cidades que possuem a geografia e geologia diferenciada, o programa é a nível nacional e não foi levado em conta os aspectos naturais de cada município. Hoje, em Petrópolis (RJ), existe uma dificuldade muito grande em encontrar terrenos para implementar o PMCMV devido à geografia da cidade e o alto preço dos terrenos que estão vagos. Como os recursos são limitados, após 10 anos da criação do programa, o município ainda não conseguiu lançar o único empreendimento Faixa 1”, enfatiza Ana Maria Ribeiro. O empreendimento citado encontra-se no bairro Vincenzo Rivetti [11], como mostra a figura 3, com investimento de R\$ 60 milhões. As obras começaram em 2014 e a conclusão está prevista para o fim do ano de 2019, onde serão destinados 776 apartamentos para os desabrigados das chuvas na cidade.

Figura 3 – Apartamentos MCMV Vincenzo Rivetti



Fonte: Site Diário de Petrópolis (2018) [11]

As áreas ambientalmente frágeis (beira de córregos, rios, encostas íngremes, mangues, áreas alagáveis), que, por essa condição merecem legislação específica e não interessam ao mercado legal, são as que “sobram” para a moradia de grande parte da população. As consequências são muitas: poluição dos recursos hídricos, banalização de mortes por desmoronamentos ou enchentes, por exemplo [3].

Petrópolis possui 234 áreas de risco alto e muito alto, de acordo com o último levantamento do Plano Municipal de Redução de Riscos, realizado em 2017 [12].

Esse número equivale a 18% do território no município, ou seja, aproximadamente 47 mil pessoas fazem parte desse cenário preocupante. Estima-se que a cidade possui 305 mil habitantes (IBGE, 2018). Como mostra a figura 4, o crescimento desordenado é o principal fator para o aumento do déficit habitacional na cidade, que hoje é de 12 mil moradias.

Figura 4 – Área de risco em Petrópolis, RJ



Fonte: Ministério do Planejamento [13]

Segundo o Diretor de Habitação e Regularização Fundiária da Cidade de Petrópolis, Antônio Neves, duas linhas de trabalho estão sendo desempenhadas: construção de unidades habitacionais e captação de recursos para execução de obras estruturais para contenção de encostas.

A habitação e a terra urbana despertam o interesse de toda a sociedade. Em função disto, possuem preços elevados, resultado de uma especulação imobiliária cada vez mais intensa, excluindo a parcela da população que não tem condições de arcar com as despesas do mercado habitacional. Assim, o que deveria garantir a igualdade tem ocasionado a exclusão social. Dados do grupo Viva Real, que possui um dos maiores portais imobiliários do Brasil, mostram que o custo médio do metro quadrado de apartamentos prontos na cidade, em dezembro de 2017, era de R\$ 5.920. O preço do metro quadrado em Petrópolis é mais valorizado do que grandes capitais, como Recife (R\$ 5.889), Vitória (R\$ 5.758) e Curitiba (R\$ 5.734). Na Figura 5 podem ser observados os valores por bairros da cidade [14].

Figura 5 – Bairros mais valorizados por m² em Petrópolis

Bairros mais valorizados médio por m ²		Preço
1º	Valparaíso	7.071,43
2º	Retiro	6.914,89
3º	Centro	6.617,65
4º	Bingen	6.428,57
5º	Itaipava	6.290,32
6º	Bonsucesso	6.249,83
7º	Nogueira	6.142,86
8º	Castelânea	5.964,55
9º	Coronel Veiga	5.865,82
10º	Duarte da Silveira	5.285,71

Fonte: Grupo Viva Real [14]

A valorização da terra implica diretamente no produto final entregue às famílias, isso porque os recursos são limitados e os terrenos mais baratos encontram-se mais distantes dos centros urbanos e dos serviços públicos.

Ainda de acordo com o Grupo Viva Real, o preço médio da locação por metro quadrado é de R\$ 18,95 em Petrópolis. Comparando com os dados da pesquisa Fipe Zap, realizada em 2018 em 15 capitais e grandes cidades brasileiras, o preço médio do aluguel em Petrópolis é mais caro do que em quatro cidades de maior porte, sendo que, destas, três são capitais. São Bernardo do Campo tem média de R\$ 18,78; Curitiba, de R\$ 17,05; Fortaleza, R\$ 16,06; e Goiânia, R\$ 15,08 [14].

Segundo o Engenheiro Wanderlei Rocha da COMDEP (Companhia de Desenvolvimento de Petrópolis), o programa MCMV é bom, mas não é satisfatório porque está atingindo a população de renda alta, já que grande parte das unidades ofertadas na cidade encontra-se nas Faixas 2 e 3 e quem compra possui a finalidade de gerar renda com aluguéis, o que contradiz o propósito do programa.

Ana Maria Ribeiro defende a ideia de que o programa habitacional social não atingirá os

níveis satisfatórios devido à alta demanda e poucos recursos. Para ela, a carta de crédito social é a solução para os principais problemas. Com o valor de subsídio em torno de R\$ 100 mil, uma revisão na legislação do município e um estudo já realizado demarcando as áreas de risco, as pessoas teriam a opção de escolher onde morar.

Segundo ela, o grande problema da habitação social no município é a relocação dos moradores para áreas distantes do centro urbano, longe da maior parte dos empregos da cidade e dos serviços públicos, gerando desconforto, oneração na construção e operação de infraestrutura urbana, levando a mais problemas como, por exemplo, a maioria não possui escritura e acaba realizando a venda irregular; a locação das unidades, levando os moradores ao retorno para as residências de origem, que na maior parte dos casos em Petrópolis, são em áreas de risco. A lei da oferta e procura através da carta de crédito movimentaria a roda da economia do município. Segundo Ribeiro, os pequenos empreiteiros da cidade utilizariam a mão de obra local, ao contrário das grandes incorporadoras que implantam o PMCMV hoje, que vem de fora, contratam mão de obra desqualificada e de baixo custo.

4. Problemas relatados nos empreendimentos de interesse social em Petrópolis – RJ

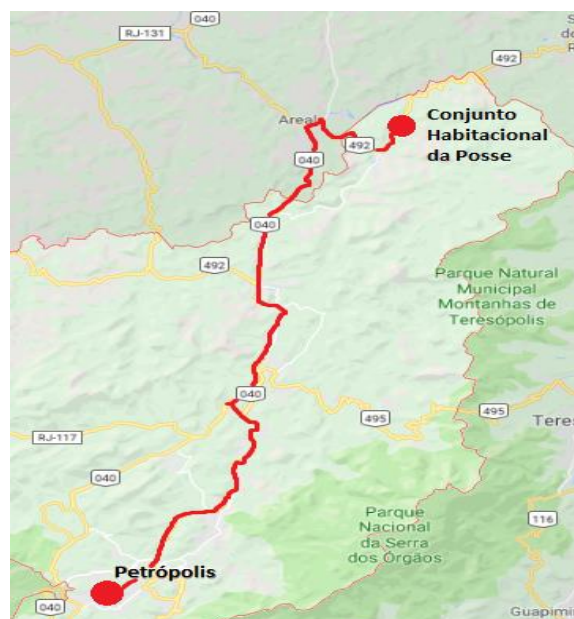
O estudo de caso realizado no Conjunto Residencial Osvaldo Santarsiere Médiçi no bairro da Posse, que foi realizado com verbas do Governo Municipal, Estadual e Federal, entregue em 2018, foi o último empreendimento de interesse social na cidade, destinado para famílias que perderam suas casas em tragédias como a de 1988 que deixaram 134 mortos e centenas de desabrigados/desalojados.

Uma entrevista com os moradores do Conjunto Habitacional foi realizada com a finalidade de identificar e enumerar os dados colhidos referentes aos problemas abordados dentro e no entorno do empreendimento em

análise. Cerca de 60% dos moradores estão insatisfeitos com a localização do empreendimento e consequentemente com o valor gasto no transporte público, tratando-se de conjunto habitacional onde mais de 80% utilizam o transporte público como principal meio de locomoção.

Essas moradias encontram-se a cerca de 50 km de distância do centro de Petrópolis, onde se localizam os serviços públicos, escolas, atendimento médico e grande parte da geração de empregos da cidade. Segundo Claudia Ramos, Representante da Comissão das Tragédias da Região Serrana do Rio de Janeiro e do Movimento Popular Permanente por Moradias, o Conjunto da Posse encontra-se mal localizado, em uma área conhecida como Córrego Dantas, fazendo divisa com a cidade de São José do Vale do Rio Preto como mostra a figura 6.

Figura 6 – Distância entre o Conjunto Habitacional da Posse x Centro de Petrópolis



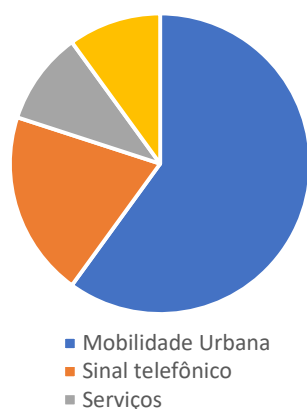
Fonte: Google Maps editado por Ribeiro, Talita.

O ônibus municipal que faz a linha da comunidade tem saídas de 1 em 1 hora em direção à Posse, onde os usuários pegam outra condução para o Terminal Rodoviário em Itaipava, onde novamente trocam de ônibus com direção para o centro de Petrópolis. Ao total, são em média 2 horas e 40 minutos. O

morador, de carro, leva em média 1 hora e 10 minutos.

A figura 7 mostra o resultado da pesquisa que foi realizada com 15 famílias e devido à localização do empreendimento, as telefonias de celular ocupam o segundo lugar nas queixas, pois não funcionam na localidade, e alguns moradores alegam a necessidade de solicitar linha telefônica fixa e internet para a residência, gerando gastos extras. Há falta de comércios e serviços públicos na região, como loterias, farmácias e postos de saúde. Sem área de lazer, ressalta-se que a CEF exige que as construtoras elaborem áreas públicas para os usuários no PMCMV. Cerca de 60 crianças moram no Conjunto Residencial.

Figura 7 – Resultado da pesquisa realizada com 15 famílias



Fonte: Ribeiro, Talita.

Além disso, os moradores relataram problemas na instalação elétrica, segurança interna do conjunto e grande número de abandonos de animais na região.

5. Impacto proveniente da implantação de Programas Habitacionais

Torna-se imprescindível incluir no debate a distribuição das camadas sociais no espaço urbano e a desigualdade de investimentos em determinadas porções das cidades, o que influencia diretamente no valor da terra. Isso porque, mais do que as infraestruturas em si, o elemento que acrescenta qualidade e

valorização a um terreno urbano é justamente sua localização, entendida como a proximidade de facilidades da vida urbana através da acessibilidade aos espaços de lazer, trabalho, zonas comerciais, serviços públicos e produzidos por investimentos sucessivos em sistema viário, aberturas de ruas, estradas e transporte público. Nesse contexto, utiliza-se o foco da localização e inserção urbana dos conjuntos construídos como ponto de partida para os problemas de habitação social.

A arquiteta Ermínia Maricato [3] abrange ainda a ligação feita pelos moradores em suas áreas de origem, resultando em insatisfação no processo de redescobrimento e “perda” de algo construído e idealizado com próprio salário. “Os moradores já instalados, morando em pequenas casas, fruto de trabalho árduo, enquanto eram ignorados pelos poderes públicos, luta para não serem removidos”.

Nesse caso, eles são vistos como inimigos da qualidade de vida e do meio ambiente, a remoção como resultado do conflito não é, entretanto, a situação mais corrente. Na maior parte das vezes, a ocupação se consolida sem a devida regularização. Essa dinâmica torna-se insustentável devido ao nível de comprometimento ambiental urbano, porém é cada vez mais acentuada devido ao processo de urbanização intenso, acompanhado de falta de alternativas habitacionais.

Uma importante questão levantada por Claudia (Movimento Permanente de Moradias) é a dificuldade para encontrar terrenos que possam ser instalados empreendimentos de tamanha proporção. Como demonstrado, tornou-se recorrente, devido a maior valorização da terra, o aumento da demanda e da lucratividade. Essa dificuldade faz com que os programas de interesse social sejam alocados em áreas distantes do centro urbano. Como resultado, o crescimento desordenado, influenciando diretamente no movimento diário e no sistema viário. Além disso, o uso em grande proporção dos serviços públicos como escolas, creches e postos de saúde sem

estrutura básica para o recebimento dos novos moradores.

Sem ter essas necessidades resolvidas, a resposta da população é negativa quando o assunto é a implantação de habitação social no bairro. A resistência imposta por moradores de áreas com a possibilidade de implantação de programa habitacional tem sido tema de debate, isso porque a falta de investimentos dos municípios e do programa no entorno implica na aceitação: se o serviço prestado hoje não possui um nível ideal, quando tiver mais 2000 pessoas, se tornará inviável.

Em tese, os empreendimentos dos programas de habitação social têm sido geralmente construídos nos terrenos menos valorizados dos municípios, impulsionando processos de periferização e a criação de bairros afastados dos serviços públicos e dos empregos, demandando infraestruturas públicas diversas e acarretando custos urbanos acentuados. Entre esses custos, destaca-se o transporte coletivo que acaba oferecendo um serviço de nível baixo, induzindo à aquisição de veículos particulares para os deslocamentos diários [15].

6. Conclusão

Os Programas Habitacionais são importantes para a diminuição do déficit habitacional no país, porém, retratamos os problemas que vem se repetindo desde o primeiro programa de habitação implementado. As gestões urbanas (prefeituras e governos) têm uma tradução de investimento regressivo. Sem haver um estudo global do empreendimento de região para região, os recursos tornam-se minimizados para as cidades brasileiras que possuem geografia não adequada, necessitando de olhares mais cuidadosos.

As obras de infraestrutura urbana alimentam a especulação imobiliária e não a democratização do acesso à terra para moradia. É a valorização das propriedades o motor que orienta a localização dos investimentos públicos. Com alto custo para a

construção de empreendimentos, afeta diretamente as empresas e o consumidor, uma vez que, as intervenções que deveriam ser custeadas pelos órgãos públicos, muitas vezes, são assumidas pelas próprias construtoras, e que no final repassam esses valores aos compradores dos imóveis.

Com decorrência dos baixos recursos disponibilizados, as construtoras, por sua vez, inserem os empreendimentos com o valor de terra mais acessível que, na maior parte dos casos, são locais distantes e sem infraestrutura, garantindo melhor lucratividade e tornando o mecanismo sustentável no ponto de vista financeiro. Embora o Programa tenha como objetivo minimizar o déficit habitacional, precisa ser aprimorado e revisado, pois a faixa de interesse social é a que mais preocupa, devido à alta demanda e baixa implantação das construtoras.

Apesar dos mínimos avanços da política habitacional, os programas apresentam problemas crônicos como a implantação de habitação social para estimular e aquecer a construção civil como resposta à crise econômica e o alto índice de desemprego no país. O foco do programa se perdeu, deixando longe a resolução do problema habitacional. Além disso, a defasagem nos números de inserção de conjuntos das Faixas 1, 2 e 3 trouxe à tona o real estímulo e a faixa de renda de maior interesse, tornando os principais beneficiados a faixa econômica média e alta, que utilizam o meio para faturamento e renda, dando assim impulso para as construtoras realizarem empreendimentos com financiamento da CEF atendendo o nível mais alto e obtendo mais lucratividade.

Devido à cidade do estudo de caso estar inserida na área de maior risco geológico do país, o déficit habitacional se encontra de forma intensa e tende a crescer nos próximos anos, por que o município encontra dificuldades em articular os recursos dos programas habitacionais de interesse social, devido ao alto custo dos terrenos. O valor da terra na cidade encontra-se acima da média

das grandes cidades brasileiras, intensificando a favelização e ocupação desordenada nas áreas de risco, demonstrando as necessidades de um estudo para redirecionar os recursos de forma regional, tendo como partida as necessidades e diretrizes de cada cidade.

O estudo realizado no Conjunto Habitacional da Posse nos possibilitou identificar os principais problemas decorrentes à implantação e o impacto no entorno, retratando a necessidade de planejamento para a inserção do mesmo, a revisão no valor do repasse das verbas federais através da CEF e a gestão da prefeitura para minimizar os impactos no sistema viário e na prestação dos serviços no entorno do empreendimento.

Vale ressaltar que o programa necessita ser reformulado com a principal e única finalidade de obter resultados que beneficiem a habitação social no país.

7. Referências

- [1] SANTOS, C. M. Políticas Federais de Habitação no Brasil; 1964/1998. Texto para discussão do IPEA, jul. 1999. Disponível em: <http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=3962&catid=315> Acesso em: 29 de Março de 2019.
- [2] INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Taxa de Urbanização. Disponível em: <<https://seriesestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?no=10&op=2&vcodigo=POP122&t=taxa-urbanizacao>> Acesso em: 22 de Maio de 2019.
- [3] MARICATO, Ermínia – As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Disponível em: <<http://labcs.ufsc.br/files/2011/12/07.-MARICATO-E.-As-id%C3%A9ias-fora-do-lugar-e-o-lugar-fora-das-id%C3%A9ias.pdf>> Acesso em: 10 de Abril de 2019.
- [4] FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit habitacional no Brasil. Disponível em: <<http://fjp.mg.gov.br/index.php/produtos-e-servicos/2742-deficit-habitacional-no-brasil-3>> Acesso em: 29 de Março de 2019.
- [5] BBC News, Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44028774>> Acesso em: 30 de Abril de 2019.
- [6] RICHTER, F. A. O trabalho social como vetor de sustentabilidade no programa minha casa minha vida: um estudo de caso – Curitiba – 2015.
- [7] SANTOS, L. F. P. Uma Avaliação das políticas federais de habitação no Brasil – 1964/2011: Déficit, Demanda e Habitação de Interesse Social – São Paulo, SP - 2012
- [8] SINDUSCON. Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <<http://www.sinduscon-rio.com.br/palestras/producao.pdf>> Acesso em: 27 de Abril de 2019.
- [9] MINISTÉRIO DA ECONOMIA. PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO E GESTÃO. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da-uniao/destinacao-de-imoveis/habitacao-de-interesse-social>> Acesso em: 16 de Maio de 2019.
- [10] SIENGE. Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: <<https://www.sienge.com.br/minha-casa-minha-vida/>> Acesso em: 27 de Abril de 2019.
- [11] PORTAL PETRO NEWS. Minha Casa Minha Vida em Petrópolis. Disponível em: <<https://portalpetronews.blogspot.com/2018/01/mais-de-770-moradias-do-minha-casa.html>> Acesso em: 27 de Abril de 2019.
- [12] DIÁRIO DE PETRÓPOLIS. Área de risco. Disponível em:

<<https://www.diariodepetropolis.com.br/integra/regiao-serrana-a-maior-area-de-risco-do-pais-159312>> Acesso em: 30 de Março de 2019.

- [13] MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. Disponível

em:<<http://www.pac.gov.br/noticia/6f12ae57>> Acesso em: 16 de Maio de 2019.

- [14] DIÁRIO DE PETRÓPOLIS. Preço do metro quadrado. Disponível em: <<https://www.diariodepetropolis.com.br/integra/preco-medio-do-metro-quadrado-em-petropolis-e-de-r-5-9-mil-144026>> Acesso em: 16 de Maio de 2019.

- [15] SHIMBO. L. Z. Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro – São Paulo – 2010.