

PROVISÃO DO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP: INSERÇÃO, ADEQUAÇÃO URBANA E SOCIOECONÔMICA DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS FAIXA 2

E.MEIRELES, C.M.P. CASTRO

RESUMO

O desenvolvimento de uma nação está diretamente ligado à solução dos seus principais problemas sociais. No Brasil, o déficit habitacional destaca-se entre os problemas sociais a serem resolvidos. Todavia, o governo brasileiro passou os últimos 30 anos sem direcionar um investimento maciço em habitação, saneamento e transporte, o que, por sua vez, criou graves problemas nas cidades brasileiras. A partir de 2005, haja vista a emergência de soluções para essa questão, observa-se, por parte do governo federal, a retomada dos investimentos, na qual priorizaram-se alguns instrumentos concentrados de gestão, tendo como eixo central a produção de infraestrutura que, por sua vez, dá suporte a atividades econômicas. No final da primeira década de 2000, com o agravamento de uma crise econômica de alcance global, o governo federal adota uma estratégia keynesiana e anticíclica para a retomada do crescimento: o investimento em políticas públicas na área de habitação com o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV). Do ponto de vista urbano, as medidas tomadas pelo governo originaram segregação socioespacial e problemas ambientais, uma vez que o Estado não equacionou acesso à moradia com distribuição de cidade, visto ter priorizado marcadamente a área econômica do PMCMV, na medida em que o foco voltou-se à produção em massa de unidades habitacionais. Este trabalho tem o intuito de compreender a provisão do PMCMV na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, Brasil, pela análise da inserção urbana e adequação socioeconômica e urbanística de dois empreendimentos faixa 2 na cidade em questão. Como metodologia para a realização deste trabalho, foi desenvolvida uma pesquisa quantitativa seguindo o método *survey* (BABBIE, 1999), além de utilizar as estratégias de pesquisa qualitativa, como o estudo de caso pós-fato (YIN, 2010). Para a aplicação da pesquisa quantitativa, foram entrevistados 302 moradores de dois empreendimentos, de acordo com um cálculo amostral. Utilizou-se, então, uma abordagem descritiva para tratar da localização dos empreendimentos e equipamentos públicos. Com base nos resultados da pesquisa *survey*, realizou-se uma análise de correspondência, para verificação da interação entre as variáveis estudadas. As pesquisas e as análises realizadas mostraram que os empreendimentos do PMCMV no município de São José do Rio Preto – SP faixa 2 possuem problemas de inserção urbana, localização periférica com dificuldade de acesso a transporte, saúde e educação, bem como outros pontos a serem abordados neste estudo. Como conclusão, constatou-se que ainda é necessária uma série de ações, a fim de perenizar, aprofundar e ampliar o acesso à moradia do ponto de vista das políticas públicas. Nossas reflexões nos conduziram à percepção de que o direito à moradia digna e adequada vai muito além de distribuição de casas nas periferias de cidades, pois engloba ações de distribuição de terra-localização, terra urbanizada, e uma maior fiscalização, no país, da regulação referente ao uso e à ocupação do solo urbano.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação; Políticas Públicas; Inserção Urbana; Localização; São José do Rio Preto; Minha Casa, Minha Vida.

1 INTRODUÇÃO

Ainda hoje é possível notar uma profunda concentração de terra na mão de poucos e a falta de democratização do espaço urbano, o que por si só já seria uma tragédia, como apresenta Maricato (2007). Observa-se que, desde a implantação do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, em 2009, a questão habitacional passou a estar no centro da agenda governamental, pois nunca se produziu tanto e com tanto subsídio. No entanto, essa produção em massa vem criando grandes problemas às cidades brasileiras, na medida em que provoca uma grande expansão da malha urbana.

A perspectiva histórica é importante para que possamos entender tal situação. De acordo com Castro, (1999), até a década de 1930, os investimentos em habitação no Brasil não estiveram a cargo do Estado, cuja ação consistia na regulamentação das construções habitacionais e no estímulo à construção de habitações higiênicas. A partir de 1937, o financiamento e a produção de moradias assumiram novas características com a intervenção do Estado e a atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs).

O Banco Nacional de Habitação (BNH) atendia famílias estratificadas em três faixas, todas com um rendimento maior que seis salários mínimos: mercado popular, mercado econômico e médio. Nos 22 anos de funcionamento do BNH, o Sistema Financeiro da Habitação financiou a construção de 4,3 milhões de novas unidades, das quais 2,4 com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para o setor popular e 1,9 milhões com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) para o mercado de habitação de classe média (CASTRO, 1999).

O BNH foi extinto em 1986 devido a uma junção de vários fatores, dentre os quais destaca-se o elevado nível de inadimplência dos mutuários, agravado pelo aprofundamento da crise financeira do país no início dos anos de 1980. Nesse cenário, deflagra-se o fim da ditadura militar no Brasil, governo que se sustentou, em grande parte, oferecendo benefícios à classe média.

Com o fim do BNH, uma política nacional de habitação deixou de existir. Prova disso é que, entre 1986, ano da extinção do BNH, e 2003, ano da criação do Ministério das Cidades, o setor do Governo Federal responsável pela gestão da política habitacional esteve subordinado a sete ministérios ou estruturas administrativas diferentes, caracterizando descontinuidade e ausência de estratégia para enfrentar o problema (BONDUKI, 2012, p.10).

A criação do Ministério das Cidades integra um conjunto de importantes mudanças na política pública para a moradia e na estrutura governamental. Em 2000, por exemplo, a moradia constitui-se como Direito Constitucional pela Emenda de nº 26. Além disso, em 2003, os princípios constitucionais (artigos 182 e 183) foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10257/01) e formaram a base da política urbana e habitacional (CASTRO; SHIMBO, 2011; CASTRO, 2013).

Assim, foram estabelecidas novas perspectivas para a intervenção pública na produção e consumo da moradia, instituindo-se a Política Nacional de Habitação (2004) e constituindo o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), cujos programas direcionam financiamentos à população de menor renda e contam, hoje, com o Fundo Nacional de Habitação, sancionado pela Lei nº 11.124 de 16 de junho de 2005, que entrou em vigor na data de sua publicação. Outra significativa mudança na política pública para moradia foi a instituição do Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM).

Segundo Royer (2009, p.131), no início da década de 2000, após um período de crise na provisão habitacional, com as ações do Governo Federal nas políticas públicas,

urbana e habitacional, houve o estímulo ao funcionamento e a ampliação do mercado com a injeção de recursos de fundos da poupança compulsória e voluntária no financiamento habitacional, aportada ao crédito imobiliário residencial, e acarretou uma inversão no atendimento habitacional para as demandas de menor renda.

Nesse sentido esse trabalho buscou entender a provisão habitacional no Brasil em especial na cidade de São José do Rio Preto – SP. Tendo como perguntas norteadoras as seguintes: Como se deu o surgimento do Programa “Minha Casa Minha Vida” e a sua provisão? E como os moradores de dois empreendimentos faixa 2 localizados nas franjas urbanas da cidade de São José do Rio Preto – SP avaliam alguns equipamentos e serviços.

2 A PROVISÃO DO PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” E SUA ARENA DE MEDIAÇÃO

Em 2006, o déficit habitacional brasileiro era de 7,935 milhões de unidades, das quais 6,543 situavam-se em áreas urbanas e mais de 90% estavam concentrados em famílias que recebiam até três salários mínimos mensais¹. Em vigência desde 2007, o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC 1) retomou os investimentos nas áreas de infraestrutura de habitação e saneamento após 25 anos de estagnação.

O Estado brasileiro direcionou o financiamento e os subsídios às camadas de renda mais baixa, embora estas ainda não tenham alcançado as proporções necessárias para a redução das desigualdades. Segundo Maricato (2011), pela primeira vez na história do Brasil os subsídios foram direcionados ao financiamento da moradia social pelo Programa Minha Casa Minha Vida 1 e 2 (PMCMV). Até, em 2008, ser apresentado pelo Ministério das Cidades, o PNH, com a finalidade de orientar as intervenções dos agentes públicos e privados para atender a demanda por habitação (2007-2023) para um total de mais de 30 milhões de domicílios.

A oferta de novas moradias é sustentada pelos recursos canalizados pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), FGTS e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) e por garantias oferecidas pelo Estado, como o Fundo Garantidor criado pela Lei n. 11.977/2009, sendo priorizada a demanda até três salários mínimos ao estabelecer uma política de subsídios diretos e inversamente proporcionais à renda.

Cabe ainda destacar a trajetória desenvolvida para a moradia acessível às famílias de renda média baixa, na última década. Nesse período, o mercado imobiliário residencial foi ampliado a partir da abertura do capital das empresas do setor, pela abundância do crédito e pela recuperação da renda familiar (CASTRO; SHIMBO, 2011).

Concretizava-se, com estas medidas, uma nova perspectiva para a intervenção pública na produção e no consumo da moradia no Brasil. Em 2009, o Ministério das Cidades, através da Secretaria Nacional de Habitação, apresentou o PlanHab (Plano Nacional de Habitação), cuja ação compreendia o período entre 2007 e 2023. Os cenários previam a superação do déficit acumulado com atendimento para 7,9 milhões de unidades habitacionais e do déficit futuro, por meio da provisão de moradias, para 27 milhões de unidades, chegando a uma demanda global de aproximadamente 35 milhões de unidades (PLANHAB, 2009, p.72).

¹ A Fundação João Pinheiro calcula o déficit habitacional com base nos dados dos Censos Populacionais e da Pesquisa Nacional de Amostras por Domicílio (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas - IBGE.

Além dessas ações, as medidas macroeconômicas do Governo Lula delinearão um novo ciclo de crescimento econômico e a consolidação do processo de estabilização, possibilitando ganhos nos rendimentos dos estratos médios e baixos da população. O efeito multiplicador da renda refletiu-se na solvabilidade das famílias, no acesso aos bens de consumo e na realização do sonho da casa própria. Assiste-se à recuperação da renda, ou seja, o salário mínimo teve aumento real de 73% acima da taxa de inflação, calculada pelo INPC/IBGE entre janeiro de 2003 a março de 2010, e houve redução da taxa de desocupação para 6,7%, em 2010, com a criação de novos postos de trabalho (MARICATO, 2012, p.34 e 39). Segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 2011, entre 2009 e 2011, a média dos rendimentos vindos do trabalho de todos os brasileiros cresceu 8,3%, passando de R\$ 1.242,00 para R\$ 1.345,00 (IBGE e IPEA, 2012 apud CASTRO, 2013).

Ainda sob essa crescente intervenção estatal, Royer (2009) analisou que as medidas governamentais se direcionavam ao revigoramento das fontes de financiamento imobiliário públicas, semipúblicas e privadas, o que resultou em aumento significativo de unidades habitacionais financiadas com recursos do FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) durante o *boom* imobiliário dos anos 2007 e 2008. A atuação do Governo Federal objetivou a melhoria do ambiente regulatório, resultando em uma maior segurança jurídica para incorporadores, construtores e investidores, o que resultou tanto no aumento do número de construções financiadas, como na adoção, em 2004, da garantia de alienação fiduciária de bem imóvel nos contratos de compra e venda.

A melhoria do crédito para a pessoa física, por sua vez, foi alcançada com mudança de taxas de juros, prazos e valor de entrada (menor poupança prévia) e a ampliação da quota de financiamento de imóveis usados de 70% para 90% e prazos de até 30 anos.

Assim, registrou-se a consolidação de uma trajetória de expansão das empresas de construção de edificações e de promoção imobiliária no período, o que contribuiu para o revigoramento da indústria da construção, que, historicamente, é reconhecido como um dos setores mais dinâmicos da economia brasileira. Segundo a Pesquisa Anual da Indústria da Construção Civil (PAIC 2010/IBGE), entre 2007 e 2010 houve a criação de 900 mil novos postos de trabalho com incremento da formalização da mão de obra (CASTELO; DIAS, 2012, p. 9). Todavia, com a atual crise econômica, quando ainda se sente os reflexos da crise global de 2008, o setor tem enfrentado uma desaceleração na geração de postos de trabalho.

A partir de um diagnóstico sobre os problemas do modelo de financiamento habitacional, dentro do argumento da velocidade de produção existiam implicitamente outros elementos relevantes, como custos e procedimentos. Sendo assim, a dinâmica do financiamento no modelo de mercado exigia a existência de uma carteira de recebíveis para que fosse negociada no mercado de investimentos, como, por exemplo, com fundos institucionais. A carteira de recebíveis só se tornaria real a partir da existência dos contratos de compra e venda dos novos imóveis.

Logo, a questão do novo modelo de “linha de produção” na qual a confecção do produto final precisava ser muito rápida, atinge segmentos da indústria, tais como o da construção civil ou de outras cadeias produtivas, os quais, mesmo em um ritmo acelerado de produção, devem manter um processo de qualidade.

Compreende-se, portanto, que a definição de qualidade depende do conjunto de fatores que correspondam aos anseios de todos os agentes da provisão habitacional. Nesse sentido, a qualidade para a incorporadora seria a da abordagem transcendental, que se

baseia no cumprimento das especificações do produto oferecidas pelas diretrizes dos programas habitacionais.

Soma-se a esse estado de coisas, o fato de o Plano Nacional da Habitação incorporar mecanismos de respeito à legislação urbana e ambiental, bem como uma gestão participativa na produção da cidade, que passaram a conflitar com a urgência de produção em grande escala (BNDES, 2012).

Em face da crise econômica, de dimensões globais, vivida entre 2007 e 2008, o governo federal brasileiro tomou medidas objetivando uma política anticíclica, a fim de manter e/ou ampliar a demanda agregada.

A política habitacional, ou seja, o emprego do novo modelo de financiamento imobiliário, está entre essas medidas, haja vista que garantir a qualidade na política habitacional é pertinente a uma política de Estado. O pacote de recursos direcionados à habitação, adotado pelo Governo em 2009 e inspirado em experiências internacionais de provisão de moradia popular, tais como a chilena e a mexicana, garantia às incorporadoras que seus investimentos em estoques de terra para abertura de capital na bolsa seriam assegurados pelo Estado (MARICATO, 2012).

No âmbito do PAC, o PMCMV, lançado em 2009, pela Lei nº 11.997, aportou recursos para atender cerca de três milhões de unidades projetadas como metas a serem cumpridas em curto prazo (SILVA JUNIOR, 2011).

Impulsionadas pela oferta abundante de financiamento, as grandes empresas imobiliárias e construtoras de capital aberto se direcionaram ao mercado econômico e ampliaram o foco de seus negócios. Essas instituições têm descrito uma trajetória própria e hegemônica em todo o território nacional, devido à concentração e ao volume de construção que abarcaram (CASTRO; SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MARICATO, 2012). Portanto, as condições de crescimento da oferta de moradias para os estratos de renda baixa, média e média baixa foram determinadas pela lógica de mercado com forte intervenção estatal.

A produção com recursos do PMCMV segue as características gerais da provisão da moradia no ciclo de crescimento do mercado e tem se estruturado em busca da escala ampliada e da redução de custos com a utilização de componentes e sistemas construtivos racionalizados ou industrializados (CASTRO; SHIMBO, 2010). A oferta da moradia é marcada pelas exigências locacionais, que atendem à necessidade da popularização do produto em condomínios horizontais e conjuntos habitacionais. Estes empreendimentos são concebidos com vagas descobertas e unidades com áreas de reduzida dimensão e de padrão popular, combinando materiais de padrão baixo e normal².

Os preços máximos das unidades variam para as faixas 2 e 3 conforme a localidade e tipologia, atingindo o teto de R\$ 225 mil, válido em Brasília (DF), São Paulo (SP) e Rio de Janeiro (RJ). Para as metrópoles de Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Minas Gerais e Espírito Santo, o novo limite é de R\$ 200 mil. As demais metrópoles têm o novo teto de R\$ 180 mil. Nos municípios com até 20 mil habitantes, o teto é de R\$ 90 mil por unidade habitacional³. As empresas destacaram-se de acordo com as marcas provenientes dos produtos do segmento econômico (SHIMBO, 2010)⁴ anteriores

² Essa análise baseia-se NBR 12721/92, utilizada para a avaliação dos Custos Unitários Básicos e preparação do orçamento da construção para incorporação de edificação em condomínio.

³ Cartilha da Caixa Econômica Federal (2015).

⁴ Para Shimbo (2010), o Segmento Econômico que é caracterizado pelo faixa 2 do PMCMV está no valor de R\$ 200 mil reais e visa atender a população que recebe de três a seis salários mínimos.

ao MCMV. Na busca por transmitir confiabilidade da produção e por aumentar o nível de satisfação dos compradores, adotaram estratégias mercadológicas para atrair clientes. Algumas dessas estratégias foram: padronização das áreas internas e acabamentos em produtos a partir de uma tipologia básica; e produção dos condomínios horizontais. Elas optaram por uma diversificação mínima que atenda aos nichos do mercado com a construção de casas geminadas, sobrepostas, edifícios com poucos pavimentos que possam dispensar o uso de elevadores, com dois ou três dormitórios, que guardam semelhança entre si segundo os distintos padrões e faixas de renda.

Com ganhos apropriados para a exploração do trabalho e da terra, as empresas tipificaram, homogeneizaram e simplificaram os produtos ofertados para atender às exigências de uma maior produtividade no canteiro e a produção em escala ampliada. Tornava-se urgente a superação de obstáculos à viabilidade da expansão produtiva que apresentava gargalos, dado o aumento da demanda da indústria da construção sobre os insumos e mão de obra.

No entanto, instalou-se uma crise global, conforme já mencionado neste trabalho, que sinalizava para uma redução futura do valor geral de vendas das empresas estimado em relação: ao estoque de terrenos feito antecipadamente, à queda no ritmo de novos lançamentos e aos atrasos na conclusão de unidades contratadas com reflexos no consumo de caixa superior ao estimado. Para algumas delas, poderia significar a necessidade de dispor de ativos imobiliários para melhorar a liquidez e reduzir o endividamento resultante do financiamento à produção, ou, até mesmo, para promover a redução de sua atuação geográfica (LOPES et al., 2010; SILVA JUNIOR, 2011).

Consequentemente, emergiu uma forte demanda dos agentes promotores privados por terrenos baratos para a implantação de empreendimentos residenciais de grande porte, em geral em meio urbano de baixa funcionalidade e sem diversidade de funções. Esse processo tem revelado um *modus operandi*, em que as instâncias de gestão urbana dos municípios buscam adequar-se às exigências legais aos interesses privados, de tal modo que podem, até mesmo, abdicar de suas funções de controle. Como consequência, dados sobre o uso e ocupação do solo, bem como sobre o desenvolvimento (entendido como saneamento, coleta e destinação de lixo e transporte urbano) não são atualizados com eficiência (ROLNIK, 2015).

Nesse sentido, Nakano (2010) apontou para a existência de uma regulação urbana territorial e fundiária frágil e contraditória no contexto urbano, condições que podem ser identificadas nas capitais, centros regionais e aglomerados urbanos brasileiros, com alta taxa de urbanização e alto déficit habitacional.

No mesmo sentido, e priorizando a ação caracteristicamente capitalista, a atuação do promotor privado se funda na transformação do solo, atribuindo-lhe um valor que representa a possibilidade de apropriação dos sobrelucros da promoção e da renda da terra e a possibilidade de realização antecipada de potenciais recebíveis, promovendo fluxos de capitais fictícios entre acionistas, bancos e empresas (SHIMBO, 2010; FIX, 2011; MIOTO, 2015). Esse estado de coisas coloca em questão a própria estratégia adotada pelo governo brasileiro, uma vez que, de acordo com Casagrande (2013)⁵, há outras opções para combater a crise.

Segundo o autor, uma dessas opções seria o revigoramento dos recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), já que essa fonte poderia oferecer suporte a

⁵ Projeto CNPq “Provisão do Programa Minha Casa Minha Vida em Araraquara e São José do Rio Preto – SP: inserção urbana e adequação socioeconômica, urbana e ambiental”. Processo nº 409539/2013-9.

curto prazo para a política anticíclica e, assim, o governo poderia ter evitado o cenário apontado por Maricato (2012), ou seja, o conflito entre os interesses das grandes empresas de capital aberto, dadas as oportunidades trazidas pela regulação e investimentos com recursos dos fundos para o financiamento e subsídio habitacional.

Tendo em vista que o governo federal optou por não acionar os recursos do sistema financeiro, nem seguiu, na íntegra, as diretrizes do PlanHab, da PNH e do Ministério das Cidades, o que se verificou, no Brasil, nos anos decorrentes à implantação do PMCMV, foi uma expansão do mercado da moradia econômica. Esse mercado extrapolou os limites das regiões metropolitanas e adquiriu uma nova conformação para além das áreas urbanas de alta concentração populacional desenvolvidas do Sudeste e Sul, ocupando a periferia de cidades das distintas regiões do país.

A ocupação de cidades das regiões metropolitanas e dos aglomerados urbanos vêm recebendo empreendimentos populares, que se situam nas grandes glebas periféricas nem sempre urbanizadas, o que tem ocasionado o rompimento da fluidez urbana e problemas para a população residente nessas áreas. Ressalta-se, nesse contexto, que, enquanto às classes baixa e média a inserção urbana realiza-se, como temos demonstrado, de maneira precária, o mesmo não ocorre nos estratos superiores da renda, para os quais se viabilizam moradias que ocupam os vazios urbanos nos anéis intermediários (ROLNIK, 2015).

O PMCMV deveria seguir os princípios da política urbana, as estratégias do Plano Nacional de Habitação, as diretrizes e princípios fundantes do Ministério das Cidades e da PNH. No entanto, isso não é realizado de maneira satisfatória, pois verificam-se falhas na fiscalização exercida pelas administrações públicas locais dos instrumentos de planejamento do Plano Diretor e de gestão urbana; situação que desvincula o PMCMV de seus aspectos institucionais e conceituais, o que se comprova com a existência de assentamentos com mais de 500 UHs, como é o caso de São José do Rio Preto, cidade média do interior do Estado de São Paulo, e mesmo com mil e até duas mil unidades, como é o caso de cidades médias também do interior do Estado de São Paulo.

São José do Rio Preto objeto desse estudo é a quarta cidade do estado de São Paulo e a décima nona do país e receber o maior montante de investimentos do PMCMV. Além disso entre unidades contratadas/construídas já atinge a marca de aproximadamente 27 mil UHs. Sendo que aproximadamente 14 mil UHs concentram-se na Faixa 2 do programa. Para tanto se faz necessário um olhar sobre essa provisão.

3 MÉTODO

O presente trabalho se caracteriza como descritivo, qualitativo e quantitativo e lança mão também da estratégia do estudo de caso que segundo Yin (2011), o foco da análise é um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto de vida real. Realizou-se uma análise de correspondência, sendo o mesmo um método estatístico onde se faz o cruzamento das variáveis e do ponto de vista da amostra utilizou-se o cálculo do tamanho amostral baseia-se em uma questão chave do tipo dicotômica em cada questionário aplicado, possuindo o contexto de maior variabilidade possível, ou seja, 50% de resposta para cada categoria ($p=0,50$). Para exposição dos resultados, consideramos o erro amostral de 5,5% ($B=0,055$) e um nível de significância correspondente a 5% ($Z=1,96$). A expressão do cálculo do tamanho amostral para o caso de amostragem aleatória estratificada é dada abaixo (SILVA, 2001):

$$n = \frac{\sum_{i=1}^L \left(\frac{N_i^2 p_i (1-p_i)}{w_i} \right)}{N^2 \left(\frac{B}{Z \alpha/2} \right)^2 + \sum_{i=1}^L N_i p_i (1-p_i)}$$

onde $w_i = \frac{N_i}{N}$, $n_i = w_i n$ e $L = 2$.

Todo o procedimento assume que as unidades amostrais sejam coletadas aleatoriamente.

Os resultados são exibidos na Tabela 1.

Tabela 1 - Cálculo tamanho amostral

Empreendimento	N	n (B = 0,055)
Parque da Liberdade IV	454	109
Parque da Liberdade VI	554	133
Total	1008	242

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Como resultado dessa pesquisa buscou-se avaliar itens do cotidiano dos moradores e como os mesmos avaliam esses serviços que são necessários a reprodução da vida e inserção social, econômica e cultural dos moradores desses conjuntos. Para tanto após a correlação entre as respostas coletadas se produziu o gráfico abaixo:

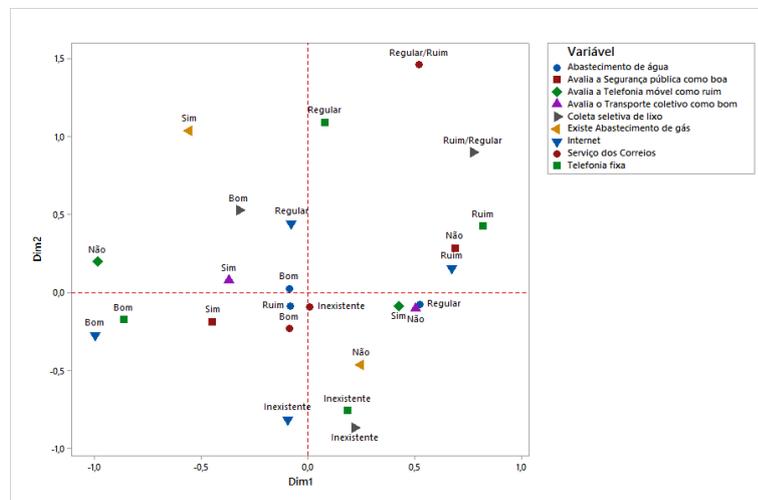


Gráfico 1 - Cruzamento entre primeira e segunda dimensão da análise de correspondência

Com relação à facilidade de acesso a comércio e serviços, consideramos na análise as variáveis comércio/serviço local, comércio geral, supermercados, shopping centers, agências bancárias, correios e cartórios.

Para corrigirmos a baixa frequência de algumas categorias analisadas, especificamente nas variáveis shopping centers, agências bancárias, correios e cartórios, criamos novas variáveis a partir da junção de determinadas categorias, tais como:

- Avalia os shoppings como ruins (“Sim” e “Não”);

- Avalia as agências bancárias como ruins (“Sim” e “Não”);
- Avalia os correios como ruins (“Sim” e “Não”);
- Avalia os cartórios como ruins (“Sim” e “Não”).

Como não havia dados faltantes nas variáveis consideradas, a Análise de Correspondência Múltipla realizada considerou observações de 302 indivíduos.

A partir dos resultados notamos que todas as categorias apresentaram frequências acima de 10%, valor considerado ideal para que não haja problema de baixa frequência.

Ao analisar, verificou-se que a primeira dimensão (ajustada) explica 91,89% da inércia total modificada e que a segunda dimensão explica 8,11%. Dessa forma, as duas primeiras dimensões explicam conjuntamente 100% da associação (como uma medida da inércia total) que existe entre as categorias estudadas.

Exibe a massa, inércia (variabilidade) e qualidade de cada categoria. Verificamos que os valores para massa variam entre 0,0208 e 0,1202 e para inércia entre 0,0159 e 0,0854, sendo que as categorias “Bom” para comércio geral e supermercados apresentaram os menores valores para massa e maior para inércia. Essas categorias possuíam a menor frequência dentre todas analisadas.

Para a medida de qualidade, visto que temos $p = 17$ classes, para considerar uma categoria como bem explicada pelas duas dimensões conjuntamente precisamos de no mínimo um valor igual a $1/17 = 0,059$. Logo, temos que todas as categorias foram bem explicadas.

Os valores apresentados mostram quanto cada categoria contribuiu para a explicação da variabilidade total (inércia) de cada dimensão. Na dimensão 1, os itens “Não” para avaliação ruim dos cartórios, agências bancárias, shoppings e correios foram os que mais contribuíram. Já para a dimensão 2, as categorias que mais contribuíram foram “Bom” para comércio geral, comércio e serviço local e supermercados e também “Regular” para comércio/serviço local.

Considerando a contribuição nas duas dimensões, temos que não houve categoria com baixa contribuição em ambas.

Ao exibir o cruzamento graficamente entre as duas dimensões consideradas. O gráfico mostra a associação entre as categorias presentes na análise, sendo que quanto mais próximas as classes estão, maior a presença de associação, e categorias que estão ao centro tendem a não estarem associadas a alguma outra. As coordenadas de cada ponto estão apresentadas na Tabelas que segue.

Pela disposição dos pontos, notamos claramente quatro grupos de associação:

- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados bons;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados regulares;
- Comércio/serviço local, comércio geral e supermercados ruins, bem como avaliação ruim para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings;
- Avaliação boa para agências bancárias, cartórios, correios e shoppings.

Dessa forma, existe tendência de avaliação boa/ruim nos aspectos avaliados, com um consenso quanto à má avaliação da facilidade de acesso e discriminação para avaliação regular/boa.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

É notório que muitas questões urbanísticas do PMCMV não são levadas em consideração. Uma delas é a localização dos empreendimentos⁶, um ponto criticado, pois o programa estabeleceu apenas um conjunto de características básicas sobre os tipos e padrões de UH e conjuntos a serem produzidos. Os primeiros estudos que investigam a satisfação dos beneficiários sugerem diversas críticas aos padrões construtivos (CARDOSO *et. al.*, 2013).

Fix (2011), citando Harvey (1982), conclui que a propriedade da terra (e por extensão a cidade) chega, no momento atual, a sua forma verdadeiramente capitalista, campo de circulação do capital portador de juros. A função financeira da terra, neste sentido, passa a prevalecer sobre a função social, enquanto juros e renda da terra se aproximam, internalizando o conflito. Assim, o capital incorporador, hoje, assume uma nova dimensão na produção do espaço urbano sob o domínio da financeirização (ALCANTARA, 2013, p.42).

Nesse estado de coisas e com as questões acima apontados, analisou-se então as UHs produzidas pela Rodobens Negócios Imobiliários em São José do Rio Preto. Foram selecionadas 302 UHs, de um total de 2.768 UHs, e seu entorno. O loteamento do PMCMV analisado, chamado Parque da Liberdade, contém seis empreendimentos (I a VI), dos quais foram estudados o IV e o VI, e localiza-se em um ponto periférico da cidade, pois, num raio de três quilômetros, não há nenhuma Unidade Básica de Saúde, nenhuma escola de Ensino Médio, centros comerciais, agência bancária ou outros equipamentos de uso cotidiano da população.

Os resultados das entrevistas realizadas neste trabalho possibilitam afirmar que os moradores do Parque da Liberdade IV e do Parque da Liberdade VI ocupam áreas periféricas. A esses empreendimentos que ocupam as áreas periféricas a pesquisadora Arlete Moyses Rodrigues chamou de “loteamentos murados e condomínios fechados”⁷ com a perspectiva da casa própria. De fato, muitos dos entrevistados afirmaram: “aqui pago o que é meu”.

O que é importante evidenciar é que há uma tendência das empresas que produzem empreendimentos do PMCMV de produzi-los fora da malha urbana, nas franjas da cidade, no caso de São José do Rio Preto especificamente, conjuntos para faixa 2 e para faixa 1 muito próximos, o que anteriormente não se notava, pois via-se que o faixa 2 era levemente mais incluído que o faixa 1, principalmente quando se trata de empreendimentos verticais; já no caso de empreendimentos horizontais, quando a questão é a terra disponível - pois há necessidade de uma grande área para realização de grandes empreendimentos - torna-se mais vantajoso distribuir a população em áreas periféricas da cidade. Ainda do ponto de vista das similaridades, uma das reflexões que foram feitas ao longo deste estudo é a de que, na essência, não existem grandes diferenças entre os empreendimentos faixa 1 e os da faixa 2, do ponto de vista da localização e da unidade habitacional, a não ser pela parcela, o que, para o caso de São José do Rio Preto – SP, é muito evidente.

⁶ MARICATO, E. Em seus textos mais atuais, tem deixado muito claro que discutir Política Habitacional sem discutir cidade e reforma fundiária não é correto e que a disputa nas cidades se dá pela localização. No entanto, a maioria não reconhece isso. A autora afirma que nunca se teve tanto subsídio para Política Habitacional, porém quando o recurso aparece novamente, no final de 2010, ele cria uma verdadeira máquina de fazer renda.

⁷ Ver VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). *A Cidade Contemporânea – Segregação Espacial*. 2013. Artigo “Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. Arlete Moyses Rodrigues (2013 p.147 a 168).

Com esse cenário teórico e empírico, verificou-se que, apesar de muitas contendas relacionadas à questão da habitação e da localização do PMCMV em São José do Rio Preto – SP, Parque da Liberdade IV e VI, a maioria de seus moradores demonstrou nível de satisfação elevado, ou seja observa-se nos dados da pesquisa *survey* que a maioria dos domicílios dos dois grupos avalia a qualidade de vida da família como boa, com porcentagens iguais 61,9% (PQL4) e 59,7% (PQL6). Além disso, 27,38% do grupo PQL4 e 33,59% do grupo PQL6 considera a qualidade de vida da família como muito boa quanto às questões que foram colocadas na pesquisa de campo por nós realizada.

O resultado da pesquisa permite-nos inferir que, apesar da localização não favorável de suas moradias, as questões fundamentais para a classe trabalhadora ainda são a Casa Própria e a garantia de uma condição de ocupação estável, concretizando o direito de residir em um local sem o medo de remoção ou de ameaças indevidas ou inesperadas (OSÓRIO, 2006).

O PMCMV adota o modelo da propriedade privada individual como instrumento para viabilizar a posse, com isso a percepção positiva das famílias em relação à segurança oferecida pelo PMCMV faz com que outras formas de promoção da segurança da posse, tais como o direito a usucapião, à concessão especial de uso para fins de moradia etc., “entrem em rota de colisão” com propriedade privada individual que é registrada em cartório. Porque na maioria das vezes outras formas de promoção da segurança na posse demandam ações judiciais, o que do ponto de vista do Brasil é um problema, pois parte do judiciário no Brasil sentencia causas somente pela lógica da segurança da propriedade.

Sendo assim, reiterando a análise de vários autores, a hegemonia da segurança da posse através da casa própria, mesmo financiada, torna-se parte importante da construção do papel ideológico da moradia no imaginário popular através do “sonho da casa própria” (ROLNIK, 2015).

CI TCF GEKO GPVQU

Os autores agradecem o apoio da FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo.

REFERÊNCIAS

CASTRO, C. M. P. A Explosão do Autofinanciamento na Produção da Moradia em São Paulo nos Anos 90. Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

CASTRO, C. M. P.; SHIMBO, L. Z. Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto: A ampliação do mercado habitacional. In Revista Brasileira de Estudos urbanos e Regionais, p. 53-74.v.12. n.2. nov. 2010.

CASTRO, C. M. P.; SHIMBO, L. Z. “Padrão Econômico” da Habitação: construindo uma trajetória de mercado. In: Anais do Encontro Nacional da ANPUR. Rio de Janeiro, 2011.

HARVEY, D. (2005). A produção capitalista do espaço. São Paulo: Annablume.

MARICATO, E. A nova Política Nacional de Habitação. O Valor, São Paulo, 24 nov. 2005.

MARICATO, E. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Editora Vozes, 2012

MEIRELES, E. Provisão do Programa “Minha Casa Minha Vida” em São José do Rio Preto - SP: inserção, adequação urbana e socioeconômica de empreendimentos habitacionais. Tese de Doutorado. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana. Universidade Federal de São Carlos, 2016.

NAKANO, Anderson K. Planejamento e Necessidade Habitacional. In: Associação Brasileira de Estudos Populacionais. 2010. Disponível em http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2010/docs_pdf/eixo_9/abep2010_2588.pdf. Acesso em Dez. 2015.

OZENDA, Fernanda Pessoa de Albuquerque. A ascensão do mercado de crédito imobiliário no Brasil e o boom dos preços dos imóveis - uma comparação com a situação americana na crise de 2008. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Departamento de Economia. Monografia de Final de Curso. 2013. 50p.

OSÓRIO, RG, 2006. Cash transfer programmes in Brazil: impacts on inequality and poverty. UNDP - United Nations Development Programme/International Poverty Centre, working paper number 21, June 2006.

ROLNIK, R.; NAKANO, K. As Armadilhas do Pacote Habitacional. *Le Monde Diplomatique Brasil*, São Paulo, p. 4-5, Mai. 2009.

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. Boitempo Editorial. Brasil, São Paulo. 2015 467p.

ROYER, L. O. Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SHIMBO, L. Z. Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Financeirização, padronização e expansão: os empreendimentos residenciais econômicos de empresas construtoras. Anais do XIII Enanpur (Encontro Nacional da Anpur). Florianópolis. 2009

SILVA Jr., C. G. da. A Política Habitacional Brasileira entre 2003 e 2010: Rupturas e Continuísmos. Dissertação de Mestrado apresentada à Faculdade de Ciências e Letras da Universidade Estadual Paulista de Araraquara, 2011.

SPOSITO, M. E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista In: *Scripta Nova*, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Universidad de Barcelona, Barcelona, v. XI, n. 245 (11), 2007.

WHITAKER, J. S. Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

WINDHOFF-Héritier, Adrienne. *Policy-Analyse: Eine Einführung*. Frankfurt am Main/New York: Campus, 1987

YIN, R. K. Estudo de Caso: planejamento e métodos. Bookman: Porto Alegre, 2011.