

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA  
INSTITUTO DE GEOGRAFIA  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
ÁREA DE CONCENTRAÇÃO: GEOGRAFIA E GESTÃO DO TERRITÓRIO**

**SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E PROGRAMA “MINHA CASA,  
MINHA VIDA”: uma análise do Residencial Pequis em Uberlândia-MG**

**GABRIEL AUGUSTO DA SILVA CHAVES**

**UBERLÂNDIA/MG  
2020**

**GABRIEL AUGUSTO DA SILVA CHAVES**

**SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E PROGRAMA “MINHA CASA,  
MINHA VIDA”: uma análise do Residencial Pequis em Uberlândia-MG**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Geografia e Gestão do Território.

Linha de pesquisa: Análise, Planejamento e Gestão dos Espaços Rural e Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Vitor Ribeiro Filho.

**UBERLÂNDIA/MG  
2020**

Ficha Catalográfica Online do Sistema de Bibliotecas da UFU  
com dados informados pelo(a) próprio(a) autor(a).

C512 Chaves, Gabriel Augusto da Silva, 1988-  
2020 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E PROGRAMA "MINHA CASA,  
MINHA VIDA" [recurso eletrônico] : uma análise do Residencial  
Pequis em Uberlândia-MG / Gabriel Augusto da Silva Chaves. -  
2020.

Orientador: Vitor Ribeiro Filho.  
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia,  
Pós-graduação em Geografia.  
Modo de acesso: Internet.  
Disponível em: <http://doi.org/10.14393/ufu.di.2020.319>  
Inclui bibliografia.  
Inclui ilustrações.

1. Geografia. I. Ribeiro Filho, Vitor, 1965-, (Orient.). II.  
Universidade Federal de Uberlândia. Pós-graduação em Geografia.  
III. Título.

CDU: 910.1

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:  
Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091  
Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA

GABRIEL AUGUSTO DA SILVA CHAVES

**SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E PROGRAMA “MINHA CASA, MINHA VIDA”:  
uma análise do Residencial Pequis em Uberlândia-MG**



Prof. Dr. Vitor Ribeiro Filho/IG – UFU (Presidente)



Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares/IG – UFU



Profa. Dra. Flávia Aparecida Vieira de Araújo/IFG – Câmpus Águas Lindas

Data: 04/03 de 2020

Resultado: Aprovado e honor

Profa. Dra. Marlene Teresinha de Muno Colesanti  
Coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Geografia  
Universidade Federal de Uberlândia – UFU

**Dedico este trabalho a todos os moradores do Residencial Pequis em Uberlândia-MG e aos professores de Geografia que, assim como eu, mostram-se empenhados na pesquisa do espaço urbano brasileiro.**

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, pelo dom da vida.

Aos moradores do Residencial Pequis em Uberlândia-MG, pela autorização de transformar sua moradia em meu objeto de pesquisa.

À minha esposa, Bianca Martins Pereira, pelo amor, pelo apoio e pela compreensão frente às horas de ausência dedicadas à feitura desta Dissertação de Mestrado.

À minha mãe, Ivanicy Jerônimo da Silva, que, à sua maneira, sempre me apoiou nas minhas escolhas acadêmico-profissionais e serviu de inspiração para que esta pesquisa fosse levada com afinco.

Ao meu padrasto, Alessandro José Barbosa, que me ensinou o hábito da leitura, pelas incontáveis vezes em que me ouviu, atenta e gentilmente, conjecturar sobre a pesquisa. Sou professor e valorizo conversar com grandes professores. Você é um deles!

Aos meus avós, Pedro Jerônimo (*in memoriam*) e Dona Nêga, que de maneira singela e carinhosa ajudaram a moldar meu caráter. Meu amor por vocês é eterno.

Ao meu pai, Luiz Chaves, que apesar da distância, sempre foi um grande apoiador de meus estudos, principalmente para a realização deste Mestrado.

Ao Prof. Dr. Vitor Ribeiro Filho, meu orientador, pelas valiosas contribuições que me ofereceu ao longo de dois anos de interlocuções. Sua dedicação, seu apoio e sua confiança em minhas escolhas serão sempre lembrados de forma especial e agradecida.

À Profa. Dra. Beatriz Ribeiro Soares, membro das bancas de defesa de projeto, de qualificação e de defesa final. Suas caras e inestimáveis sugestões e provocações foram fundamentais para que caminhos antes incertos se tornassem bem mais convidativos.

Ao Prof. Dr. Julio Cesar de Lima Ramires e ao Prof. Dr. William Rodrigues Ferreira, pelas inúmeras contribuições nas bancas de defesa de projeto e de qualificação, respectivamente.

À Profa. Dra. Flávia Aparecida Vieira de Araújo, colega na Graduação e, agora, no Instituto Federal, pelo aceite em compor a banca de defesa desta Dissertação.

Aos professores, amigos e colegas do IG – UFU, pelos ensinamentos compartilhados e pela cumplicidade estabelecida em meio às angústias inerentes a um processo de Pós-Graduação.

Ao meu amigo Edílson Pimenta, por ter sido parceiro, amigo e incentivador de minhas escolhas e de meu trajeto.

Aos professores e amigos Arcênio Menezes e Rogério Gonçalves, por terem aberto as portas do mercado de trabalho e serem até hoje referências de profissionais nos quais me espelho.

À Associação de Moradores do bairro Residencial Pequis, em especial a seu presidente, Tiago Abadio Parreira, por ter intermediado o contato com outros moradores e por ter contribuído com valiosos e singulares depoimentos para esta escrita.

Ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Minas Gerais – IFMG, *campus* Bambuí, pelo apoio e liberação parcial de minhas atividades docentes.

Aos amigos Eduardo Moraes, Emerson Pimentel, Hudson Poceschi, pelo apoio verdadeiro e terno na caminhada no IFMG e neste projeto de Mestrado.

Aos funcionários do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, pela solicitude e cordialidade.

À Universidade Federal de Uberlândia (UFU), pela oportunidade de cursar o Mestrado no Programa de Pós-Graduação em Geografia. Foi uma alegria poder retornar à “minha” instituição.

A todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para esta pesquisa.

*Esse é o grande mistério das cidades: elas crescem e se modificam, guardando, porém, sua alma profunda apesar das transformações do seu conteúdo demográfico, econômico e da diversificação de suas pedras.*

Milton Santos, 1999.



## RESUMO

Este trabalho foi desenvolvido na linha de pesquisa intitulada “Geografia e Gestão do Território”, que abrange os estudos sobre os espaços urbanos e sua dinâmica. Nesse sentido, buscamos a compreensão das relações entre o Programa “Minha Casa, Minha Vida” e o processo de segregação socioespacial. Para isso, delineamos a pesquisa com o objetivo geral de analisar a segregação socioespacial da população de baixa renda no bairro Pequis em Uberlândia-MG, fruto do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, tendo como objetivos específicos: caracterizar os equipamentos comunitários do bairro e o perfil socioeconômico da população residente; avaliar os impactos da criação do bairro nos loteamentos/bairros vizinhos e na configuração urbana da Zona Oeste da cidade; verificar as transformações na paisagem e na dinâmica do bairro desde sua criação e compreender o significado e as implicações sociais da segregação para a população residente no Pequis. Um estudo com esta configuração mostra-se especialmente relevante, pois favorece reflexões sobre as desigualdades sociais presentes no meio urbano, em especial em Uberlândia, e contribui, nesse sentido, para o balizamento de iniciativas públicas que intentem tornar as cidades espaços menos desiguais. Para esta investigação, foram úteis não somente a revisão bibliográfica de livros e artigos científicos, mas também as visitas de campo, essenciais para o levantamento de registros fotográficos, bem como para a experimentação da área de estudo e demais observações *in loco*. Além disso, a busca por documentos oficiais do município e de outras instituições públicas, e a realização de uma entrevista semiestruturada com os moradores foram fundamentais para que atingíssemos os objetivos traçados. Os resultados apontam que a segregação socioespacial é uma realidade comum aos empreendimentos do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, voltados para famílias de baixa renda, seja em Uberlândia, seja em outras regiões do país. E essa situação não é própria desse programa, pois iniciativas anteriores também lançaram mão dessa estratégia. No transcorrer da pesquisa, ficou claro, também, que, em virtude da supervalorização das regiões da cidade mais bem localizadas, o poder público, ao buscar cumprir seu papel na produção de moradias, acaba se subordinando aos interesses mercadológicos no que diz respeito a onde instalar os empreendimentos habitacionais, o que dificulta uma melhor inserção urbana das residências de famílias de baixa renda e compromete o combate às desigualdades sociais. Por outro lado, apesar de terem a noção de que residem em uma localidade pouco privilegiada e com determinadas carências por equipamentos e serviços públicos, os habitantes do Residencial Pequis sentem-se realizados com a aquisição da casa própria, o que, em certa medida, é capaz de suplantiar todos os demais incômodos de viverem em um bairro periférico.

**Palavras-chave:** Segregação Socioespacial; Programa “Minha Casa, Minha Vida”; Residencial Pequis.

## ABSTRACT

This work was developed in the research line “Geography and Territory Management”, which covers studies on urban spaces and their dynamics. It was designed to investigate the relationship between the “Minha Casa, Minha Vida” Program and the process of socio-spatial segregation. In order to do that, we delineated the research with the general objective of analyzing the socio-spatial segregation of the low-income population in “Pequis”, a neighborhood in Uberlândia-MG, which resulted from the “Minha Casa, Minha Vida” Program. This investigation was grounded on the following specific objectives: characterize the community facilities in the neighborhood and the socioeconomic profile of the local population; evaluate the impacts the creation of the neighborhood had in the allotments and neighborhoods nearby as well as in the urban configuration of the west part of the city; verify the changes in the landscape and in the dynamics of the neighborhood since its creation and understand the meaning and social implications of the segregation process the Pequis population has experienced. A study with this configuration is useful as it allows for an expansion on the reflections on the social inequalities present in the urban environment, especially in Uberlândia and, thus, it contributes to the outlining of public initiatives aimed at making cities less unequal spaces. For this investigation, not only the bibliographic review of books and scientific articles were considered relevant, but also the field visits, which were essential for the survey of photographic records, as well as for the experimentation of the study area and other on-site observations. Moreover, in order to reach the aims we had set, we carried out an investigation of official city documents and other public institutions files, and conducted a semi-structured interview with locals. The results show that socio-spatial segregation is a reality that is common to the “Minha Casa, Minha Vida” Program projects, which are aimed at low-income families both in Uberlândia and in other regions of the country. And this situation is not exclusive to this program, as previous initiatives have also used this strategy. It was also clear that due to the overvaluation of the best located regions of the city, the government, while seeking to fulfill its role in the production of housing, ends up subordinating itself to market interests in terms of choosing places to install housing alternatives. This makes the low-income families’ inclusion difficult and jeopardizes the fight against social inequalities. On the other hand, despite having the notion that they live in a location which is unprivileged and lacks public equipment and services, the inhabitants of Residencial Pequis feel pleased with the purchase of their own home, which, to a certain extent, is able to make them overcome all the other difficulties of living in a peripheral neighborhood.

Keywords: Socio-spatial Segregation. “Minha Casa, Minha Vida” Program. Pequis Residential Area.

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABRAINCC – Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias  
AMBREP – Associação de Moradores do Bairro Residencial Pequim  
APP – Área de Preservação Permanente  
BNH – Banco Nacional de Habitação  
CADMUT – Cadastro Nacional de Mutuários  
CEF – Caixa Econômica Federal  
CF – Constituição Federal  
CEMIG – Companhia Energética de Minas Gerais  
COHAB – Companhia de Habitação  
CRAS – Centro de Referência de Apoio Social  
DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto  
EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança  
EMEI – Escola Municipal de Educação Infantil  
EO – Entidade Organizadora  
ETE – Estação de Tratamento de Esgoto  
FCP – Fundação da Casa Popular  
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço  
FGV – Fundação Getúlio Vargas  
FJP – Fundação João Pinheiro  
FUTEL – Fundação Uberlandense de Turismo, Esporte e Lazer  
HC – Hospital de Clínicas  
IAPs – Instituto de Aposentadoria e Pensões  
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística  
IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal  
IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica e Aplicada  
IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano  
MTST – Movimento dos Trabalhadores sem Teto  
NAICA – Núcleo de Apoio Integral à Criança e ao Adolescente  
OGU – Orçamento Geral da União  
ONU – Organização das Nações Unidas  
OPR – Oferta Pública de Recursos

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PEC – Proposta de Emenda Constitucional

PIB – Produto Interno Bruto

PLANHAB – Plano Nacional de Habitação

PMCMV – Programa “Minha Casa, Minha Vida”

PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios

PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural

PSF – Programa de Saúde da Família

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo

SFH – Sistema de Financiamento Habitacional

SIACI – Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias

UAI – Unidade de Atendimento Integrado

UBSF – Unidade Básica de Saúde da Família

UFU – Universidade Federal de Uberlândia

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1.</b> Modelos clássicos de segregação residencial.....	43
<b>Figura 2.</b> Logomarca da ONG “Base Missionária Reino nas Ruas”.....	99
<b>Figura 3.</b> Logomarca da Associação de Moradores.....	102
<b>Figura 4.</b> Cartaz de divulgação do evento “Uberlândia Viva” no Residencial Pequis.....	104
<b>Figura 5.</b> Uberlândia, MG – Valores de venda de imóveis no bairro Morada Nova.....	115
<b>Figura 6.</b> Uberlândia, MG – Parte do Setor Oeste da cidade com a identificação do Residencial Pequis e suas vias arteriais de acordo com o EIV.....	116
<b>Figura 7.</b> Uberlândia, MG – Manchetes sobre a inauguração de equipamentos comunitários no Residencial Pequis.....	131

## LISTA DE FOTOS

- Foto 1.** Uberlândia, MG – Casas destinadas à faixa 1 do PMCMV em fase final de construção no Residencial Pequis em 2018.....70
- Foto 2.** Uberlândia, MG – Casas e passeio público construídos em modelo padronizado no Residencial Pequis.....87
- Foto 3.** Uberlândia, MG – APP onde se localiza uma das nascentes do córrego Rio das Pedras no Residencial Pequis.....88
- Foto 4.** Uberlândia, MG – Estação elevatória de esgoto bruto no Residencial Pequis.....113
- Foto 5.** Uberlândia, MG – Obras na avenida Getúlio Vargas.....117
- Foto 6.** Uberlândia, MG – Casas em modelo padrão compondo a paisagem do Residencial Pequis.....120
- Foto 7.** Uberlândia, MG – Crucifixo de madeira instalado em terreno pertencente à Igreja Católica no Residencial Pequis.....122
- Foto 8.** Uberlândia, MG – Base comunitária móvel da Polícia Militar no bairro Residencial Pequis.....134

## LISTA DE MOSAICOS

<b>Mosaico 1.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Condomínios fechados existentes no bairro e placa anunciando a futura instalação de novo empreendimento residencial.....	89
<b>Mosaico 2.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Linhas de ônibus A 436 e A 439, que atendem ao bairro Residencial Pequis.....	91
<b>Mosaico 3.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Equipamentos comunitários.....	94
<b>Mosaico 4.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividade comercial na avenida Wilson Rodrigues da Silva.....	95
<b>Mosaico 5.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Serviços de estética oferecidos no bairro.....	96
<b>Mosaico 6.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Igrejas evangélicas.....	98
<b>Mosaico 7.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividades desenvolvidas na “Base Missionária Reino nas Ruas”.....	101
<b>Mosaico 8.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividades do “Uberlândia Viva”.....	105
<b>Mosaico 9.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Diferentes tipos de muros nas casas do bairro.....	121
<b>Mosaico 10.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Alterações nas calçadas do bairro.....	123

## LISTA DE MAPAS

<b>Mapa 1.</b> Localização do município de Uberlândia e do estado de Minas Gerais/Brasil.....	78
<b>Mapa 2.</b> Localização do Residencial Pequis em Uberlândia e identificação das áreas incorporadas ao novo perímetro urbano, aprovado em 2013.....	84
<b>Mapa 3.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis e sua divisão por glebas (2016).....	86
<b>Mapa 4.</b> Uberlândia, MG – Equipamentos comunitários em funcionamento no Residencial Pequis (2019).....	93
<b>Mapa 5.</b> Uberlândia, MG – Distribuição da atividade comercial no Residencial Pequis (2019).....	97
<b>Mapa 6.</b> Uberlândia, MG – Zonas de influência direta e indireta do Residencial Pequis, segundo o EIV.....	110



## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1.</b> Brasil – Evolução da população urbana.....	39
<b>Tabela 2.</b> Brasil – Déficit habitacional em milhões de unidade familiares, por tipo de componente.....	54
<b>Tabela 3.</b> Brasil – Produção ou financiamento estatal de habitação.....	58
<b>Tabela 4.</b> Uberlândia, MG – Nome, quantidade de casas, valores e data da contratação de empreendimentos do PMCMV – faixa 1 – até 31/03/2018.....	66
<b>Tabela 5.</b> Uberlândia, MG – População residente por situação de domicílio (1940-2010).....	80
<b>Tabela 6.</b> Uberlândia, MG – Quantidades de casas, valor dos empreendimentos, construtora e faixa de renda por gleba no Residencial Pequis.....	86
<b>Tabela 7.</b> Uberlândia, MG – Contingente populacional do Setor Oeste dividido por bairros e zona de influência do Residencial Pequis.....	111
<b>Tabela 8.</b> Uberlândia, MG – Equipamentos urbanos existentes nos bairros da zona de influência direta do Residencial Pequis (2013).....	112

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1.</b> Faixas do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, de acordo com a renda familiar.....	65
<b>Quadro 2.</b> Brasil – Quadro resumo das políticas governamentais voltadas para o combate aos problemas ligados à questão da moradia, período e principais características.....	71
<b>Quadro 3.</b> Uberlândia, MG – Loteamentos do Setor Oeste aprovados a partir da expansão do perímetro urbano em 2013.....	82
<b>Quadro 4.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Equipamentos comunitários previstos no EIV.....	91
<b>Quadro 5.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividades ofertadas semanalmente pela ONG “Base Missionária Reino nas Ruas”.....	100
<b>Quadro 6.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Perfil dos moradores entrevistados.....	125

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1.</b> Brasil – Distribuição relativa do déficit habitacional por faixa de renda familiar (2017).....	54
<b>Gráfico 2.</b> Uberlândia, MG – Quantidade de unidades habitacionais da faixa 1 contratadas pelo PMCMV de 2009 até 2019.....	67
<b>Gráfico 3.</b> Brasil – PMCMV: unidades habitacionais contratadas por faixa de renda até junho de 2018.....	69
<b>Gráfico 4.</b> Uberlândia, MG – Distribuição setorial do PIB em 2016.....	79
<b>Gráfico 5.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Tamanho das famílias.....	106
<b>Gráfico 6.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Faixa etária dos moradores.....	106
<b>Gráfico 7.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Grau de instrução do chefe de família.....	107
<b>Gráfico 8.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Renda familiar da população do bairro.....	108
<b>Gráfico 9.</b> Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Situação habitacional anterior.....	128
<b>Gráfico 10.</b> Uberlândia – Residencial Pequis – Principais problemas relatados sobre o transporte público.....	132

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>21</b>
<b>CAPÍTULO 1 – FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DAS CIDADES: apontamentos e fundamentos teóricos.....</b>	<b>29</b>
1.1 Cidade: um espaço por essência desigual.....	29
1.2 A consolidação do capitalismo e o processo de urbanização no mundo.....	32
1.3 O processo de urbanização do Brasil.....	37
1.4 Reflexões teóricas sobre segregação socioespacial: das cidades antigas à cidade contemporânea.....	41
<b>CAPÍTULO 2 – A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL.....</b>	<b>49</b>
2.1 O significado (da aquisição) da casa própria.....	49
2.2 Déficit habitacional no Brasil.....	51
2.3 Programas habitacionais no Brasil.....	55
2.3.1 <i>O Banco Nacional de Habitação.....</i>	<i>59</i>
2.3.2 <i>O Programa “Minha Casa, Minha Vida” .....</i>	<i>63</i>
2.3.2.1 <i>O Programa “Minha Casa, Minha Vida” em diferentes cidades do Brasil.....</i>	<i>72</i>
<b>CAPÍTULO 3 – O CONJUNTO RESIDENCIAL PEQUIS EM UBERLÂNDIA.....</b>	<b>77</b>
3.1 A cidade de Uberlândia: contextualização com a pesquisa.....	77
3.2 Gênese e legislação do Residencial Pequis .....	82

3.3 Caracterização dos equipamentos comunitários, do comércio e dos serviços do bairro.....	89
3.3.1 <i>Base Missionária Reino nas Ruas</i> .....	98
3.3.2 <i>Associação de Moradores</i> .....	101
3.4 Perfil social e econômico dos moradores.....	105
3.5 Impactos causados pela instalação do bairro.....	108
3.6 Transformações na paisagem e na dinâmica do bairro.....	119
3.7 O Residencial Pequis na visão dos moradores.....	124
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>135</b>
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	<b>138</b>
<b>APÊNDICE</b> .....	<b>149</b>
<b>ANEXO</b> .....	<b>151</b>

## INTRODUÇÃO

O projeto que culminou nesta Dissertação consiste em uma possibilidade de analisar a cidade de Uberlândia-MG, mais exatamente o Residencial Pequis nessa cidade em meio à observância do papel do Programa “Minha Casa, Minha Vida” para o estabelecimento desse espaço.

Antes de nos dedicarmos propriamente a essa temática, acreditamos ser relevante reconstruirmos as cidades do ponto de vista social, histórico e político, tendo em vista que tal compreensão poderá elucidar, com mais precisão, o contexto em que esta pesquisa está assentada.

É inegável que as cidades tornam-se cada vez mais o *locus* da vida humana. De acordo com dados divulgados em 2018 pela Organização das Nações Unidas – ONU, o percentual demográfico residente em cidades para aquele ano era de 54%, o maior dado já registrado na história (ONU, 2018). O mesmo relatório aponta ainda que em 2050 esse percentual chegará a 66%, o que representará mais de cinco bilhões de pessoas vivendo em cidades em todo o mundo. No Brasil, esse percentual de população habitando atualmente cidades é ainda maior, visto que dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE – apontam que há mais de 85% da população vivendo em zonas urbanas neste país (IBGE, 2018).

Tais dados, por si só, já se traduziriam em clara justificativa para o grande interesse das diversas áreas das Ciências Humanas por se debruçarem sobre o temário do meio urbano. Todavia, conforme sabemos, as cidades são dotadas de diversas outras implicações que fazem delas um ambiente muito fértil para acadêmicos de diversas áreas desenvolverem suas pesquisas. As cidades canalizam, também, a maior parte dos investimentos produtivos e especulativos feitos pelo capital. Nesse sentido, elas apresentam-se como espaço inerentemente dinâmico, o que culmina no oferecimento de diversos espaços de lazer, cultura, negócios, entre outros. Além disso, as manifestações registradas, as contradições onipresentes e as diversidades tão evidentes servem para ratificar o caráter inequivocamente dinâmico desses espaços. Dito isso, afirmamos, para avançar, que se trata do palco principal dos vários conflitos e antagonismos que cercam as relações dos indivíduos entre si, e dos indivíduos com o ambiente, constituindo-se, assim, um vasto campo para investigações geográficas de variados matizes.

É relevante observar que apesar de as cidades serem muito anteriores ao desenvolvimento do capitalismo, foi este que as impulsionou. Afirmamos isso, pois por volta do século XVIII, com a consolidação do chamado “Capitalismo Industrial”, as cidades puderam auferir maior relevância na história humana e, assim, passaram a atrair cada vez mais pessoas e concentrar um número continuamente maior de atividades e de serviços (LEFEBVRE, 2001). Em decorrência disso, o meio urbano passou a ser gestado sobre as mesmas bases desiguais que sustentam e dão legitimidade ao capitalismo, o que redundou no fato de as cidades terem se convertido a grandes espaços de manifestação das desigualdades sociais presentes nessa sociedade hierarquizada em (e por) classes.

Tal realidade implica uma série de problemas que se manifestam no meio urbano, com maior ou menor intensidade, de acordo com as realidades históricas, econômicas e culturais de cada povo. É comum, nos espaços urbanos, a ocorrência de diversos problemas ligados à violência, à pobreza, à favelização e ao desemprego. Além desses, registram-se, também, dificuldades acentuadas pelo trânsito, pelos transportes, pela poluição, pela informalidade, pela mendicância e pela segregação, entre outros.

Dentre os problemas supracitados, elegemos a segregação socioespacial urbana como objeto de análise para esta Dissertação. Assumimos como significativa uma melhor compreensão do termo “segregação”, antes mesmo de aprofundarmos o debate em questão. De acordo com Ferreira (1999), *segregação* é um termo oriundo do latim, cuja etimologia aponta para as noções de separação, afastamento ou isolamento.

Não nos parece demais lembrar que diversos autores da Geografia ou de outras Ciências Humanas já se dedicaram a estudar e a escrever sobre essa problemática. Amparados em Villaça (1998, p. 142), compreendemos que “a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros”. Castells (1983, p. 250), por sua vez, postula que a segregação é manifestada pela organização espacial em “zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas”. Na esteira desse entendimento, acionamos Corrêa (1997), de acordo com o qual a segregação configura-se como um dos processos responsáveis pela complexa organização espacial dos ambientes urbanos. O autor esmiúça tal compreensão ao afirmar que

[...] estas áreas segregadas tendem a apresentar estruturas sociais que podem ser marcadas pela uniformidade da população em termos de renda, status ocupacional [...], instrução, etnia, fase do ciclo da vida e migração, podendo-se falar em áreas sociais caracterizadas, por exemplo, por bairros operários

com residências unifamiliares modestas, por bairros de classe média com apartamentos de baixa classe média, ou pobres em prédios deteriorados ou em favelas, etc. (CORRÊA, 1997, p. 131).

Os entendimentos teóricos que arrolamos até aqui permitem-nos justificar incipientemente o porquê de nos atermos a tal temática. O presente trabalho busca, pois, compreender e analisar como se dá o processo de segregação socioespacial urbana, que acomete parte relevante da população urbana brasileira, sobretudo aquela de menor renda, tendo como foco de estudo o conjunto Residencial Pequis, criado em 2016 na cidade de Uberlândia-MG, com recursos oriundos do Programa “Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV. Acreditamos que a importância e o caráter clássico da referida temática, no âmbito da Geografia Urbana, bem como a recenticidade do bairro acenam para a necessidade de haver mais pesquisas que permitam melhor compreender a gênese do local, os agentes e interesses envolvidos, as demandas sociais da população residente e demais elementos que possam tangenciar um estudo dessa ordem ou desdobrar dele.

Devemos aclarar que o recorte temático mostra-se expressivo, outrossim, por permitir, por meio desta pesquisa, uma melhor compreensão de como o processo de diferenciação de classes sociais manifesta-se no espaço urbano. Adiantamos, para avançar, que é nosso entendimento que entre formas outras, a segregação socioespacial das classes que lá se encontram resulta, por vezes, na modificação do espaço e na alteração de suas paisagens. Apresentam-se de um lado do espaço citadino, áreas dotadas de uma série de equipamentos e serviços (públicos ou privados) à disposição dos que têm condições de pagar para viverem nessas áreas, que são mais caras; e de outro, a carência, em maior ou menor grau, de elementos infraestruturais, tais como: equipamentos, serviços, escolas, saneamento básico, asfalto, segurança, energia e transportes. Tal carência assevera a invisibilização dos mais carentes, uma vez que faz com que os mais pobres sejam relegados a uma situação de vida excludente e, assim, tornam-se, não raramente, ignorados pelos que passam pela cidade e até por aqueles que nela vivem. Tal invisibilidade social serve, também, para o aumento e para a reprodução da situação de pobreza de muitos dos cidadãos urbanos.

Nessa perspectiva, o presente estudo justifica-se, ainda, em função de sua imprescindibilidade para o entendimento do dinamismo do espaço urbano uberlandense, que inclui variáveis demográficas, culturais, históricas, políticas, sociais e econômicas. Seus resultados poderão seguramente contribuir para a criação e para a aplicação de políticas públicas que visem a amenizar as desigualdades sociais manifestadas no espaço urbano e que são típicas da sociedade capitalista conforme destaca Rodrigues (2007, p. 74), de acordo com



a qual “a desigualdade socioespacial é expressão do processo de urbanização capitalista, um produto da reprodução ampliada do capital que se perpetua como condição de permanência da desigualdade social”.

A perspectiva defendida até aqui permite-nos afirmar, também, que este estudo torna-se ferramenta de ampliação dos estudos da Geografia Urbana relacionados às principais cidades do interior do Brasil, uma vez que Uberlândia não só se destaca como uma das mais proeminentes cidades brasileiras não-capital de estado, mas também possui relevância como polo nos setores de saúde, ensino básico e superior, atividade industrial, logística e comércio atacadista. Dito de outra forma, acreditamos que este estudo caracterize-se como aliado para o alargamento do número de estudos relacionados à segregação socioespacial nas cidades interioranas do Brasil, haja vista que grande parte dos autores que discutem esse tema focalizam principalmente as metrópoles, em especial São Paulo e Rio de Janeiro.

Uma vez delineada a relevância de prosseguirmos com o referido estudo, debruçamo-nos sobre a laboriosa tarefa de focar, problemática e tematicamente, o estudo em questão. As inquietações que buscamos investigar apontaram para o objetivo geral deste trabalho, qual seja: analisar a segregação socioespacial da população de baixa renda no bairro Pequis em Uberlândia-MG e sua relação com o PMCMV. A partir desse objetivo geral, arquitetamos os seguintes objetivos específicos: a) caracterizar os equipamentos comunitários do bairro Pequis e o perfil socioeconômico da população residente; b) avaliar os impactos da criação do bairro Pequis nos loteamentos/bairros vizinhos e na configuração urbana da Zona Oeste da cidade; c) verificar as transformações na paisagem e na dinâmica do bairro desde sua criação; d) compreender o significado e as implicações sociais da segregação para a população residente no bairro Residencial Pequis.

Válido se faz perceber que subjaz a essas questões o anseio de conhecermos quais fatores contribuem para a segregação socioespacial no espaço urbano da cidade. Seriam, por exemplo, o preço da terra e a renda social aspectos determinantes na materialização do processo de segregação socioespacial presente em várias áreas da cidade? Ademais, quais são os interesses e as motivações dos incorporadores imobiliários e do poder público local na construção de loteamentos residenciais em locais considerados tão distantes do centro da cidade, mesmo existindo inúmeros “vazios” urbanos na cidade? Quais os impactos causados nos serviços públicos da cidade com a instalação desse residencial? Tais questionamentos são originários de outras indagações: que grupos de proprietários de terras se beneficiaram da incorporação de suas terras ao perímetro urbano de Uberlândia? A ampliação do perímetro urbano, necessário para a criação do residencial, deu-se para atender a quais interesses?

Estaria também a violência ligada a esse processo, seja como causa, seja como consequência? E a relação entre segregação socioespacial e manutenção e reprodução da pobreza? Ela existe?

Devemos elucidar, antes de avançar, que outras problematizações relevantes estão ligadas à compreensão da real influência de Uberlândia, que se configura como uma cidade de notoriedade, do ponto de vista regional, na atração populacional de cidades vizinhas. Seria também a imigração para Uberlândia um fator relevante nas análises sobre segregação socioespacial?

Para dar conta dos objetivos e das indagações supracitadas, que fazem parte do escopo desta pesquisa, procedemos ao traçado do percurso metodológico. Primeiramente, realizamos uma visita de campo à área de estudos para observações iniciais. Nessa oportunidade, além do reconhecimento inicial da área a ser estudada, foi possível realizarmos alguns registros fotográficos, utilizados nesta pesquisa. Em seguida, com vistas a produzir parte da Dissertação, intentamos levantar a literatura especializada e os trabalhos que abrangessem, direta ou indiretamente, o objeto e a área de estudo por nós adotados. Nossa predileção, devemos adiantar, foi por autores, da Geografia ou de áreas correlatas, reconhecidos por seus estudos e reflexões referentes à dinâmica dos espaços urbanos e suas desigualdades, partindo de um recorte temporal iniciado por volta dos séculos XVIII e XIX, período no qual se consolidava o dito “Capitalismo Industrial” e, por conseguinte, o processo de urbanização, e encerrado no início do século XXI, quando foi criado o PMCMV e, como fruto desse programa, o Residencial Pequis.

Sentimo-nos impelidos a esclarecer que a opção por esse recorte temporal justifica-se pela busca, neste trabalho, de se compreender os problemas sociais presentes nas cidades como sequela, entre outras coisas, da origem dos espaços urbanos do mundo contemporâneo exatamente quando o sistema capitalista era consolidado. Entendemos que o capitalismo, apesar de não ser o objeto central desta Dissertação, é, por essência, o grande promotor das disparidades sociais presentes no mundo todo, e que se manifestam principalmente nas cidades, onde reside a maioria dos seres humanos.

Tendo explorado tais trabalhos, dedicamo-nos à busca de informações e de dados relativos à urbanização brasileira, ao déficit habitacional no país e na cidade de Uberlândia, ao histórico de programas habitacionais, e a legislações municipais e federais relacionadas à temática e à área de estudo. Nesse caso, foram úteis, também, os dados presentes em Dissertações, Teses e Artigos Acadêmicos. Documentos e relatórios técnicos divulgados por

órgãos oficiais como o IBGE e Caixa Econômica Federal – CEF, foram igualmente enriquecedores.

Esses dois primeiros passos metodológicos possibilitaram traçar um panorama histórico do desenvolvimento das cidades conjuntamente com o desenvolvimento do “Capitalismo Industrial”, o que nos franqueou um melhor entendimento das disparidades sociais típicas do meio urbano. Ademais, a compreensão do processo de urbanização do Brasil, dentro do qual está inserida a cidade de Uberlândia – MG, associada ao entendimento do contexto de criação dos programas habitacionais no Brasil fornecem melhores subsídios para que o leitor compreenda o elemento estruturante desta pesquisa – a segregação socioespacial.

Num terceiro procedimento metodológico, realizamos outras visitas de campo, necessárias para a coleta de informações não apenas por meio de observações, mas também com a aplicação de entrevistas semiestruturadas aos moradores locais. O amálgama de dados que obtivemos subsidia nosso entendimento acerca da inadimplência social que existe com aqueles ditos “segregados”.

Esta Dissertação de Mestrado encontra-se dividida em três capítulos, que julgamos basilares para a construção do entendimento sobre o objeto estudado. No primeiro, “Formação e Desenvolvimento Histórico das Cidades: apontamentos e fundamentos teóricos”, antes mesmo de adentrarmos a pesquisa propriamente, dedicamo-nos à fundamentação teórica enquanto historicizamos o surgimento das cidades e sua compreensão como espaço por essência desigual. Num segundo momento, nossos esforços centram-se no intento de acenarmos que a segregação, tema central deste estudo, sofreu um evidente processo de agravamento por volta do século XVIII, quando a consolidação do Capitalismo Industrial foi observada. Num terceiro momento, discorreremos, de forma crítica, sobre o processo de urbanização no Brasil enquanto aventamos hipóteses que nos permitem melhor compreender o processo de segregação – mote de nossas reflexões neste trabalho. Num quarto e último momento do capítulo, problematizamos questões acerca da segregação socioespacial urbana, das cidades antigas às contemporâneas, por meio de reflexões teóricas engendradas a partir da leitura de um conjunto de materiais de autores referenciais na temática, tais como Sposito (2013), Santos (1993), Corrêa (1997), entre outros.

No segundo capítulo, “A Questão Habitacional no Brasil”, discutimos inicialmente o significado da aquisição da casa própria no país e o seu simbolismo. Na sequência, sistematizamos a evolução do déficit habitacional brasileiro e sobrelevamos momentos que se mostraram críticos para uma mais pronunciada acentuação desse problema, que se apresenta

como de difícil enfrentamento. Num terceiro momento, debruçamo-nos sobre o histórico dos programas habitacionais no âmbito federal já efetivamente implementados no país, o que nos oportuniza uma compreensão mais abrangente e holística da realidade hoje experimentada pelos brasileiros que precisam de moradia. Enquanto dissertamos sobre a temática, conferimos especial relevo ao Banco Nacional de Habitação – BNH e ao PMCMV. Antes de finalizarmos o capítulo, julgamos pertinente ainda tomarmos para fins comparativos exemplos de como se deu a implantação do programa em outras regiões do país. Da forma que entendemos, a predileção por essas duas ações habitacionais justifica-se por terem sido até aqui os dois maiores esforços de iniciativa governamental realizados em prol da solução de problemas humanos concernentes à habitação. Cumpre-nos ressaltar, antes de avançar, que o Programa “Minha Casa, Minha Vida” encontra-se no cerne do estudo que ora realizamos.

No terceiro capítulo, “O Conjunto Residencial Pequis em Uberlândia”, instituímos uma consistente reconstrução histórica desse residencial enquanto nos atemos a caracterizar a cidade de Uberlândia-MG e contextualizá-la para esta pesquisa. Tal reconstrução histórica apenas torna-se factível, devemos salientar, graças às pesquisas bibliográficas que realizamos – livros, trabalhos acadêmicos e documentos oficiais. Ademais, nossa compreensão mais elucidativa do Residencial Pequis decorre, em boa parte, da análise das legislações concernentes a esse residencial, o que também empreendemos nesse capítulo. Por acreditarmos na relevância de entrecruzar a voz documental com a voz da população que circunda e circundava a região, num terceiro momento nesse capítulo, registramos dados gerados a partir de pesquisas documentais e de campo, de que lançamos mão para a caracterização dos equipamentos comunitários, do comércio e dos serviços do bairro. Num quarto momento, tencionamos detalhar o perfil sociodemográfico dos moradores locais. A nosso ver, tal ação torna-se preponderante para uma análise mais fidedigna ao que se presencia na região. Em outras palavras, para compreender a genealogia dessa região é inevitavelmente melhor conhecer o perfil sociodemográfico de quem lá habita. Num quinto momento, tratamos dos impactos gerados pela instalação do bairro, para na sequência concebermos um relato das transformações na paisagem e na dinâmica do bairro desde sua criação, a fim de descortinar o caminho percorrido pela população e os desafios enfrentados pelo bairro. No momento final, registramos a visão que os moradores possuem sobre o bairro, o que julgamos que possa contribuir para i) o alçamento dessa região a um patamar de vida mais qualificado, ii) futuras pesquisas na região, iii) uma elucidação mais clara das mazelas enfrentadas pelos moradores da região e iv) um enfrentamento dessas dificuldades por agentes

públicos sensíveis às necessidades que se mostram sedimentadas naquela região. Referimo-nos, mais detidamente, à elaboração de políticas públicas interventivas.

Após o terceiro capítulo, apresentamos as considerações finais, em que os resultados da pesquisa são discutidos como forma de i) ampliar a compreensão do papel dos programas habitacionais na região, em especial o PMCMV, ii) circunstanciar o espaço habitacional dos moradores do Residencial Pequis, iii) entrelaçar os elementos documentais com aqueles oriundos de pesquisas de campo e iv) propor encaminhamentos de políticas de enfrentamento das dificuldades que emanam dos dia a dia dos participantes e que se traduzem nas reais necessidades que lá se instauram. Posto de outra forma, o que fazemos nessa seção final é acenar para alguns possíveis desdobramentos desta pesquisa.

Como a pesquisa que ora apresentamos sob o gênero de Dissertação de Mestrado encontra-se circunscrita na realidade urbana, acreditamos que seja indispensável melhor compreender a cidade e suas características que apontam para uma essência de desigualdade. É o que passamos a fazer na próxima seção, na qual apresentamos o capítulo primeiro deste trabalho.

## CAPÍTULO 1 – FORMAÇÃO E DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO DAS CIDADES: apontamentos e fundamentos teóricos

### 1.1 Cidade: um espaço por essência desigual

Tratar do tema *Cidade* é trabalhar com um conceito polissêmico e bastante complexo. Não há consenso na literatura sobre os critérios mundiais adotados para definir o conceito de cidade, além de que, tal compreensão se modifica à medida que o momento histórico e a própria dinâmica urbana sofrem alterações. Em relação à etimologia, a palavra “cidade” tem origem no latim *civitate*, que por sua vez deriva de *civitas* e que deu origem às palavras “cidadão” e “civilização”. Já a palavra “urbano”, que igualmente remete à palavra “cidade”, tem origem na expressão latina *urbs* (LACOSTE, 2005).

Devemos atestar que do ponto de vista legal cada país estabelece seus próprios critérios para definir aquilo que é ou não um espaço urbano. Há critérios que se baseiam tanto na questão demográfica, que estabelecem um número mínimo de pessoas vivendo em determinada área para que uma cidade seja reconhecida como tal, quanto em critérios político-administrativos, que se amparam em aspectos definidos por lei. Além dessas possibilidades, há de se aventar, também, a hipótese de adotar critérios que levam em consideração o tipo de atividade desenvolvida em determinado local, sendo as cidades comumente relacionadas a locais em que prevalecem atividades secundárias e terciárias. Esse percurso incipiente de estudo da palavra “cidade” já nos serve como indicativo da dificuldade e da diversidade relacionadas aos critérios para conceituação do termo *Cidade*.

No Brasil, por exemplo, de acordo com o Decreto-Lei nº 311 (BRASIL, 1938), *Cidade* é toda sede administrativa de município, independente do seu número de habitantes<sup>1</sup>. Nesse caso, torna-se premente diferenciar os termos “cidade” e “município”, que, por vezes, são utilizados como se sinônimos fossem. De acordo com a Constituição Federal (CF) de 1988 (BRASIL, 1988), os municípios constituem-se como um dos entes da federação, juntamente com a União, Estados e Distrito Federal, e possuem autonomia administrativa, política e econômica. Nesse sentido, os municípios referem-se a uma subdivisão dos estados, e são,

---

<sup>1</sup> Em novembro de 2019, foi apresentado pelo poder executivo federal uma Proposta de Emenda Constitucional – PEC (nº 188 de 2019) – que prevê, entre outras coisas, a extinção no país dos municípios com até 5.000 habitantes e que não arrecadam receitas próprias suficientes para custear a sua própria estrutura administrativa. De acordo com a proposta, tais municípios deficitários deverão ser incorporados a partir de 1º de janeiro de 2025 por outros municípios limítrofes com melhor sustentabilidade financeira. Até o término da redação deste trabalho, em janeiro de 2020, a PEC ainda não havia sido apreciada pelo poder legislativo federal.

portanto, um conceito baseado em aspectos político-administrativas. Sob esse viés, dentro de um município, podem ser encontradas as zonas rurais e as zonas urbanas. A essas últimas confere-se o nome de “cidade”, propriamente.

Já países como Dinamarca e Islândia definem cidade como locais com 200 pessoas ou mais. Holanda e Nigéria parametrizam um limite de 20 mil habitantes para tal, enquanto Mali opta por 30 mil pessoas como contingente mínimo para se classificar um espaço como citadino. No Japão, são consideradas cidades apenas os aglomerados humanos que contenham pelo menos 50 mil seres humanos. Há, também, países que combinam o tamanho populacional com outros elementos para convencionar seu entendimento do que são “cidades”. No Camboja, por exemplo, só são consideradas zonas urbanas localidades com pelo menos 2 mil habitantes com uma porcentagem de homens empregados na agricultura inferior a 50% e densidade populacional superior a 200 pessoas por quilômetro quadrado (ONU, 2017).

Para avançar, devemos observar que as cidades são frequentemente relacionadas àquilo que se opõe às atividades rurais, ao centro de gestão e poder, lugar de comércio e de grande concentração de pessoas, o que parece ser ponto pacífico entre os vários possíveis entendimentos conceituais. Tais atributos geram fascínio e despertam a atenção de vários campos de estudo, principalmente daqueles ligados às Ciências Humanas.

É corrente na literatura especializada o entendimento de que a sedentarização humana foi condição essencial para o surgimento das primeiras cidades, ainda no período neolítico, há cerca de 10 mil anos antes de Cristo. O abandono do nomadismo e a fixação dos primeiros aglomerados humanos em virtude do domínio de técnicas de domesticação de animais e do cultivo de vegetais possibilitaram a eclosão de um processo que revolucionou a maneira como o homem passava a se relacionar com o ambiente. Afinal, ao passar a ter garantida a alimentação por meio da agricultura e da pecuária, atividades como a caça, a pesca e a coleta deixaram de ser primordiais, o que conferiu aos indivíduos tempo livre para outras práticas, como produção de ferramentas, preparação do solo, abertura de estradas, entre outros. Tais ocupações instaram, nos agrupamentos humanos, novas formas de sociabilidade.

É possível, pois, atestar que o início da prática da agricultura e da pecuária pelos humanos, que resultou no desencadeamento da chamada “Revolução Agrícola”, possibilitou a formação das primeiras aldeias, que, a despeito do fato de terem gradativamente se tornado importantes aglomerados humanos, ainda não podiam ser chamadas de “cidades”, pois baseavam-se em atividades primárias (agricultura e criação de animais), que são práticas que

por sua própria natureza se opõem à ideia de cidade, onde via de regra são desenvolvidas atividades secundárias e terciárias.

Contudo, conforme aponta Mumford (1998), a sedentarização humana e o lento, mas constante melhoramento das práticas agrícolas permitiram que o agricultor gradativamente passasse a produzir mais do que o necessário para a sua subsistência. Isso possibilitou a geração de um excedente alimentar, fator esse primordial para que alguns indivíduos se tornassem dispensáveis do trabalho em atividades primárias, o que estimulou homens livres que passavam a se dedicar a outras funções.

Nesse contexto, percebemos que a produção do excedente alimentar foi capaz de promover uma realidade até então inexistente, que era a divisão social do trabalho. Aqueles indivíduos que não mais se dedicavam diretamente à produção de alimentos contribuíram para a constituição de novas classes sociais, pois passaram a desempenhar outras atividades não agrícolas, como prestação de serviço de proteção à própria aldeia, a prática do artesanato, a construção de muralhas, entre outros. Para Singer (1980), a produção do excedente alimentar foi condição necessária – mas não única – para que se iniciasse uma divisão social do trabalho, o que abriu possibilidade para que as primeiras cidades fossem constituídas. Nas palavras do autor:

É preciso ainda que se criem instituições sociais, uma relação de dominação e de exploração enfim, que assegure a transferência do mais-produto do campo à cidade. Isto significa que a existência da cidade pressupõe uma participação diferenciada dos homens no processo de produção e de distribuição, ou seja, uma sociedade de classes. Pois, de outro modo, a transferência de mais produto não seria possível. Uma sociedade igualitária, em que todos participam do mesmo modo na produção e na apropriação do produto, pode, na verdade, produzir um excedente, mas não haveria como fazer com que uma parte da sociedade apenas se dedicasse à sua produção, para que outra parte dela se apropriasse (SINGER, 1980, p. 13).

Nota-se, então, que as cidades, mesmo muito antes da consolidação do capitalismo, já traziam consigo a semente da desigualdade, da diferenciação social entre seus habitantes e entre seus espaços. No entanto, apesar da relevância do fenômeno urbano pré-capitalismo, foi somente a partir do desenvolvimento e da consolidação capitalista que o processo de urbanização atingiu a magnitude conhecida atualmente, o que transformou as cidades em espaços cada vez mais diversificados e complexos.

Nessa via, de acordo com Corrêa (1993), o espaço urbano é, sobretudo dentro do capitalismo, fragmentado, o que o torna profundamente desigual. Essa fragmentação se dá em virtude dos diversos usos das diferentes áreas dentro da cidade, com presença de áreas de trabalho, de lazer, de comércio, de gestão, de residência, entre outras. Nesse contexto, a



fragmentação da organização espacial do meio urbano é, ao mesmo tempo, responsável por gerar uma articulação dessas diferentes áreas por meio da circulação do capital, de informações e pessoas; e por refletir a sociedade que o gerou, que por sua vez aparece cindida em classes. Tal contexto permite que Corrêa (1993, p. 15) afirme que “o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais que tendem à segregação, refletindo a complexa estrutura social em classes, própria do capitalismo”. Para conferir relevo ao que Corrêa (1993) afirma, com que coadunamos, arrolamos o entendimento de Harvey (1973, p. 174), segundo o qual a cidade deve ser compreendida como “o lugar das contradições acumuladas”.

Destarte, recorreremos à gênese das desigualdades existentes nas cidades, o que remonta a tempos pré-capitalistas. Tal resgate nocional serviu de relevante subsídio para nossa compreensão acerca das latentes contradições presentes nas cidades do mundo contemporâneo. Os embates oriundos de tais contradições são acirrados e mais bem compreendidos à medida que nos esmeramos no entendimento da dinâmica das cidades após a consolidação do Capitalismo Industrial, sobre o qual dissertamos na seção 1.2, apresentada a seguir.

## **1.2 A consolidação do capitalismo industrial e o processo de urbanização**

A existência de cidades é uma realidade na história humana desde a antiguidade há milhares de anos. Contudo, é inegável que com a consolidação do sistema capitalista, sobretudo em sua fase industrial, a cidade assumiu um protagonismo na sua capacidade de gestão e de produção diferente de tudo o que se via nos primeiros aglomerados urbanos surgidos na antiguidade. Segundo Lefebvre (2001), “para apresentar e expor a ‘problemática urbana’, impõe-se um ponto de partida: o processo de industrialização. Sem possibilidade de contestação, esse processo é [...] o motor das transformações na sociedade” (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

Já o processo de desenvolvimento do capitalismo, conforme postula Dobb (1977), foi lento e complexo e baseou-se em significativas transformações que ocorreram na organização social e política sobre as quais se estruturava o modelo feudal. Nesse ponto, lembramos que no sistema feudal, que foi vigente durante a Idade Média entre os séculos V e XV no continente europeu, as cidades eram pouco expressivas ou até mesmo inexistentes, já que a

principal característica do modo de produção feudal era sua base econômica quase que exclusivamente agrícola.

Amparados em Pirenne (1973), podemos afirmar que os aglomerados humanos no período feudal podiam ser classificados em dois tipos: “cidades” episcopais e burgos. As primeiras tinham função basicamente religiosa, com papel econômico praticamente nulo. Já as segundas, que eram espaços murados e fortificados, serviam para o armazenamento de animais e de alimentos, e em caso de ameaças inimigas, podiam servir também como espaço de refúgio para os senhores e seus servos.

É fato que na forma de organização social feudal, as atividades comerciais não eram significativas, já que os feudos eram quase que totalmente autossuficientes em produtos. Todavia, com o renascimento comercial e o reatamento das trocas com o Oriente no decorrer dos séculos X e XI, houve uma significativa reativação do comércio como atividade econômica urbana. E os burgos, por sua vez, ao criarem espaços murados e fortificados, ofereciam segurança para mercadores e suas mercadorias, o que propiciou o surgimento da classe social burguesa.

No interior dos burgos, houve gradualmente a constituição de uma nova classe social, a burguesia comercial. A então nascente classe burguesa apoiava-se na atividade comercial e, portanto, concebia a produção como algo necessário não apenas para satisfazer as necessidades humanas, mas também para viabilizar a comercialização de mercadorias que fossem capazes de gerar lucros e, por consequência, a acumulação de capital por meio do comércio praticado por um determinado agrupamento social, que, nesse caso, tratava-se da própria burguesia.

Desse modo, a prática do escambo, que consistia na troca de produtos entre indivíduos que possuíam bens demandados mutuamente, foi aos poucos substituída pelo comércio regular. Nas práticas comerciais regulares, as trocas se davam baseadas no uso da moeda para aquisição de mercadorias pelo comerciante a partir da compra e de posterior revenda por uma quantia maior que aquela previamente dispensada. Com isso, havia uma reprodução do dinheiro, o que permitia à classe burguesa se beneficiar da chamada acumulação de capital por meio da mais-valia<sup>2</sup>, conforme é detalhado por Marx (2010).

A prática dessas atividades comerciais pelos burgueses, aqui também chamados de capitalistas, ainda no seio da sociedade feudal, contribuiu aos poucos para a desestruturação

---

<sup>2</sup> Para Marx (2010), “mais-valia” é o termo empregado para se referir à diferença entre o salário pago e o valor produzido pelo trabalho. Assim, pode ser entendido como sendo um percentual de trabalho executado, mas que não é pago ao trabalhador.

desse modelo de organização social. Isso ocorreu, pois a comercialização do excedente produtivo dos feudos pelos burgueses retirava o monopólio do excedente alimentar até então praticado pelos senhores feudais. Além disso, os comerciantes negociavam matéria prima fora dos limites jurisdicionais dos feudos, o que abastecia, portanto, grupos de artesãos, que passavam a produzir bens que concorriam com aqueles produzidos pelas Corporações de Ofício, que eram grupos de artesãos que detinham a possibilidade de exercerem com exclusividade determinadas profissões graças às permissões concedidas pelos poderes locais (HUBERMAN, 1959).

Essa sucessão de transformações foi essencial para que a prática da servidão, própria do feudalismo, cedesse lentamente lugar para o trabalho assalariado, que gradualmente se desenvolvia junto com a atividade manufatureira. Na manufatura, diversos artesãos eram reunidos em um mesmo espaço de produção, garantindo uma maior eficiência no processo produtivo graças à divisão do trabalho. A partir dessa realidade, Dobb (1977) aponta que a produção passava a estar subordinada ao capital, algo até então inédito na história. Isso é, a produção não mais estava necessariamente sendo feita para atender às demandas humanas, mas sim àquelas do capital.

À medida que a burguesia se fortalecia economicamente, tornava-se também cada vez mais sólida a aliança entre o capital comercial e a realeza. Com isso, a ordem capitalista imperava sobre a ordem feudal, o que redundou na criação dos Estados Nacionais Absolutistas, em que o poder era centrado na figura do rei, e não mais descentralizado nas mãos de vários nobres. Isso sobrelevava o processo de urbanização, já que a terra, ao ser transformada em mercadoria, passava a ser comercializada pela cada vez mais fragilizada aristocracia feudal, o que liberava importantes contingentes de trabalhadores que não mais se fixavam no campo e partiam para as cidades, que naquele momento de transição entre a Idade Média e a Idade Moderna, estavam em franca expansão. Nesse contexto histórico, “toda a terra tinha escapado à detenção feudal e estava sujeita à venda ilimitada, tornando-se cada vez mais um meio de fazer dinheiro” (MUMFORD, 1998, p. 451).

Em razão do fortalecimento das cidades no final da Idade Média, urgia a criação de condições para a expansão do capitalismo. Surgiram daí as Grandes Navegações, que, estimuladas pelas coroas, possibilitaram a expansão do domínio colonial europeu sobre novas terras conquistadas, principalmente nas Américas. Essa dominação colonial permitia a exploração de riquezas das colônias pelas metrópoles, levando a um grande acúmulo primitivo de capitais, o que fortalecia ainda mais a burguesia.

Dito isso, podemos notar que as cidades assumiram com o capitalismo uma função que excede a gestão político-administrativa muito presente nas cidades da Antiguidade, já que se tornaram, também, o *locus* de produção de mercadorias, função que anteriormente era exclusiva do meio rural. A esse respeito, Singer (1980) destaca que a cidade “ficou sendo o lugar no qual se concentra não apenas o excedente alimentar produzido no campo, mas toda produção agrícola, a qual é comercializada, transformada e, em parte, redistribuída ao campo a partir da cidade” (SINGER, 1980, p. 27).

Nesse momento incipiente de desenvolvimento do modo de produção capitalista, por volta dos séculos XV e XVI, também chamado de fase comercial do capitalismo, o trabalho assalariado ainda não havia se consolidado, daí historiadores nomearem esse período de pré-capitalismo. Nesse contexto, a produção ainda era predominantemente artesanal, com grande necessidade do trabalho manual e do uso de ferramentas simples. Contudo, a crescente demanda por bens nos centros urbanos tornava necessária a busca por uma maior eficiência do processo produtivo. Esse contexto alavancou a emergência da produção dividida em etapas.

Essa estratégia de dividir a produção em etapas, delegando a cada artesão a responsabilidade pela execução de determinada fase do processo produtivo, fazia com que o trabalhador aos poucos perdesse o controle sobre o produto final, bem como sobre a definição do preço de venda. Ficava a cargo do comerciante, responsável pela negociação e venda do produto, definir o preço do bem. Ao final, o pagamento repassado pelo comerciante ao artesão se constituiria naquilo que hoje conhecemos como “salário”. Com o passar do tempo, o artesão se subordinava cada vez mais aos interesses do comerciante, que ao acumular capital, passava a contratar a mão de obra daquele, fazendo emergir a clássica divisão de classes típica do capitalismo: burguesia e proletariado (MARX, 2010).

Já por volta do século XVII, a crescente demanda por produtos nos centros urbanos deflagrou um processo de contínua melhoria técnica das ferramentas e maquinários utilizados na produção. Ainda que fossem movidas à energia humana, as máquinas tornavam-se cada vez mais caras, o que limitava o número daqueles que podiam adquiri-las. Essa “barreira de compra” fortaleceu o controle da produção e acirrou ainda mais a divisão de classes.

Além disso, gradualmente, a produção passava a ser feita em espaços cada vez mais amplos, onde um número maior de trabalhadores poderia atuar, ao mesmo tempo em que se gerava uma eficiência maior na produção. Esses espaços eram as fábricas, que em virtude de sua grande capacidade produtiva se comparada à produção artesanal, faziam com que esta

última sucumbisse à concorrência com as primeiras. Portanto, consolidava-se cada vez mais o trabalho assalariado.

A constante evolução técnica da manufatura culminou, na segunda metade do século XVIII, com a eclosão da maquinofatura, ou simplesmente, da Revolução Industrial. A Revolução Industrial pode ser entendida como decorrência de uma série de avanços vividos pela produção industrial desde o século XVI. Nesse caso, o advento de máquinas movidas autonomamente a partir do vapor transformou radicalmente a maneira como o homem se apropriava da natureza e produzia bens a partir da transformação da matéria prima. Ademais, tais fatos marcaram profundamente também o próprio processo de urbanização.

A ampliação da produção industrial a partir da Revolução Industrial deu novo impulso ao processo de urbanização, que atingiu níveis extraordinários. Alicerçados em Santos (2012), compreendemos a urbanização como um processo de aumento da população que vive em cidades em relação à população total, o que, por conseguinte, representa uma diminuição relativa da população rural. Assim, “a Revolução Industrial se apresenta como um novo ponto de partida para a urbanização no mundo”, contribuindo para uma presença humana cada vez mais importante nas cidades (SANTOS, 2012, p. 14). Isso quer dizer que, concomitantemente ao desenvolvimento industrial, ocorria também uma intensificação das migrações campo-cidade, ocasionadas por mudanças significativas que atingiram o meio rural desde os séculos anteriores, e também ao maior dinamismo pelo qual passavam as cidades em virtude da maior capacidade produtiva e acúmulo de capital. Singer (1980, p. 32) já acenava em vias semelhantes àquelas adotadas por Santos, ao compreender que “uma vez iniciada a industrialização de um sítio urbano, ele tende a atrair populações de áreas geralmente próximas”.

Dentro desse contexto, ao promover a inserção no meio rural de máquinas e outros avanços técnicos que tornavam a mão de obra humana menos necessária, a industrialização criou fatores repulsivos para os trabalhadores do campo. Antagonicamente, as indústrias geravam empregos nas cidades, o que atraía esses mesmos trabalhadores que haviam emigrado do campo e os motivava a se fixarem no meio urbano. Assim, o êxodo rural se intensificava e a partir de então o processo de urbanização tomava um impulso inabitual, fazendo com que um número progressivamente maior de pessoas passasse a viver em cidades, primeiramente na Europa a partir do século XIX, e posteriormente e de modo gradual, em outras regiões do mundo.

De acordo com dados apresentados por Santos (2012), no século XIX, somente 1,7% do total da população mundial vivia em cidades. Em 1950, esse percentual já havia saltado

para 21%, e em 1960 já ultrapassava 25%. Acreditamos que seja oportuno, também, notar que entre 1800 e 1950, a população mundial cresceu 2,5 vezes, ao passo que a população urbana aumentou 20 vezes. Nesse contexto, Santos (2012) ainda afirma que

[...] a urbanização desenvolvida com o advento do capitalismo aparece na Europa como fato moderno logo depois da Revolução industrial. Mais recentemente, e paralelamente à modernização, ela se generaliza nos países subdesenvolvidos; por isso, costuma-se associar a ideia de urbanização à de industrialização (SANTOS, 2012, p. 13).

Dessa maneira, ao associarmos a noção de urbanização com a de industrialização, podemos afirmar que aqueles países que tardaram a se industrializar também procrastinaram seus processos de urbanização. Foi o que aconteceu com o Brasil, que apesar de ter tido suas primeiras cidades fundadas ainda no século XVI, só vivenciou efetivamente seu processo de urbanização no século XX, conforme detalhamos na próxima seção.

### **1.3 O processo de urbanização no Brasil**

A urbanização deve ser entendida como um processo, e como tal, é dinâmica e contínua, seja no Brasil, seja em qualquer outro lugar do mundo, podendo variar o contexto histórico, a velocidade e o grau de evolução. De acordo com Reis Filho (2000), a existência de cidades no Brasil é um fenômeno que remonta aos primórdios da colonização, tendo sido as primeiras cidades fundadas ainda no século XVI, entre as quais está a cidade de Salvador da Bahia de Todos os Santos, atualmente chamada apenas de Salvador.

Entretanto, o fenômeno da urbanização propriamente dito, isto é, o aumento da população residente em cidades e a diminuição relativa da população rural, ocorreu apenas a partir do final do século XIX e início do XX, e guardou relação direta com o desenvolvimento da atividade industrial no país. Acerca desse cenário, Maricato (2003) esclarece:

Nas décadas iniciais do século XX, as cidades brasileiras eram vistas como a possibilidade de avanço e modernidade em relação ao campo que representava o Brasil arcaico. A proclamação da República e a abolição da mão-de-obra escrava não superaram a hegemonia agrário-exportadora, o que viria a acontecer apenas após a revolução de 1930. Desde então, o processo de urbanização/industrialização ganha, com as políticas oficiais, um novo ritmo (MARICATO, 2003, p. 151).

Assim, no fim do período imperial no Brasil, em 1889, o local de moradia, de trabalho e de socialização ainda era predominantemente o meio rural. Em 1890, logo após a proclamação da República, o percentual de população urbana no Brasil era de cerca de 7% do contingente total de brasileiros (SANTOS, 1993), dado que evidenciava o caráter ainda rural e, portanto, primário-exportador do país.

Isso não quer dizer, todavia, que as cidades brasileiras não tiveram importantes funções nos períodos colonial ou imperial. Metrôpoles como Rio de Janeiro, Salvador e Recife, que em 1890 eram as três únicas cidades do país com centenas de milhares de pessoas, destacavam-se como importantes lugares para negociação e comercialização de produtos primários produzidos no Brasil e demandados no exterior, sobretudo na Europa (OLIVEIRA, 1984).

Contudo, com a emergência da mão de obra livre a partir da abolição da escravatura em 1888, associada ao contexto de proclamação da República e à atmosfera de modernização e progresso pela qual passava o país, o que incluía melhorias técnicas na produção agrícola, observou-se o despontamento gradual das cidades como aquelas que superariam o protagonismo do campo ao longo do século XX. Santos (1986), enquanto discorre sobre esse processo de urbanização, minuciosa que

[...] a sociedade brasileira em peso embriagou-se, desde os tempos da abolição e da república velha, com as idealizações sobre progresso e modernização. A salvação parecia estar nas cidades, onde o futuro já havia chegado. Então era só vir para elas e desfrutar de fantasias como emprego pleno, assistência social providenciada pelo Estado, lazer, novas oportunidades para os filhos... (SANTOS, 1986, p. 60).

Porém, nas duas primeiras décadas do século XX, o crescimento demográfico das cidades ainda foi tímido, asseverando um ritmo de quase total estabilidade conforme dados apontados na tabela 1. Os anos 1930, por outro lado, caracterizam-se como marco temporal importante nessa evolução do perímetro urbano no país, pois representaram o momento a partir do qual o poder público passou a atuar como grande incentivador do processo de industrialização, avivado, entre outras coisas, pelas danosas consequências que o modelo exclusivamente agrário-exportador vigente até então havia provocado na economia do país com a crise de 1929, que havia eclodido nos Estados Unidos, mas ecoava no mundo todo.

**Tabela 1:** Brasil – Evolução da População Urbana.

1872	5,9%
1890	6,8%
1900	9,4%
1920	10,7%
1940	31,24%
1950	36,16%
1960	45,08%
1970	56%
1980	65,10%

Fonte: Oliven (1980).

Tais fatos compeliram o governo a diversificar e modernizar a economia do país, criando as bases para o desenvolvimento industrial brasileiro. Eclodiram, pois, diversificados investimentos públicos em infraestrutura industrial, além de legislações referentes ao trabalho urbano, em meio a outras medidas governamentais, que reforçaram os fluxos migratórios campo-cidade (MARICATO, 2003). Na esteira dessa compreensão, Santos (1993) esclarece:

A partir dos anos 1940-1950, é essa lógica da industrialização que prevalece: o termo *industrialização* não pode ser tomado, aqui, em seu sentido estrito, isto é, como criação de atividades industriais nos lugares, mas em sua mais ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações (leia-se terciarização) e ativa o próprio processo de urbanização (SANTOS, 1993, p. 27).

Dessa forma, os governos desenvolvimentistas, dentre os quais se destacam Getúlio Vargas (1930-1945/1951-1954) e Juscelino Kubitschek (1956-1961), impulsionaram um célere processo de industrialização, o que fortaleceu as relações capitalistas nos centros urbanos e gerou uma importante, mas superestimada demanda por mão de obra nas cidades. O ideário de que as cidades eram capazes de oferecer melhores condições de vida para os trabalhadores rurais foi também um importante componente desse processo, mesmo que para alguns essa capacidade de atração das cidades fosse muito mais de ordem psicológica, “sendo a cidade mais um receptáculo do que um polo de atração” (SANTOS, 2012, p. 24).

Relevante se faz notar que esse entendimento passa a fazer mais sentido quando nos lembramos que nos países subdesenvolvidos, a exemplo do Brasil, não houve um processo de urbanização tal qual o vivido pelos países que primeiro se industrializaram, com a gradual passagem da população do setor primário para o secundário, e em seguida para o terciário. Por aqui, a urbanização materializou-se de modo diferente, não apenas pelo contexto histórico diverso, mas também pelo seu caráter terciário. Dito de outra forma, os grandes contingentes



de trabalhadores que emigravam do campo (setor primário) para as cidades ao longo das primeiras décadas do século XX dificilmente se fixavam na incipiente atividade industrial (setor secundário), o que os obrigava a buscar trabalho no comércio e serviços (setor terciário), o qual também não era capaz de suprir toda a demanda da massa trabalhadora. Tal compreensão circunstancia o surgimento e o uso da expressão “urbanização terciária”, preconizada por Santos (2012).

Em meio a essa configuração inesperada, o período compreendido entre as décadas de 1940 e 1980 marcou definitivamente a inversão do local de moradia da população brasileira. Segundo dados apresentados por Santos (1993), em 1940, o percentual de população urbana no Brasil era de 26,35%. Em 1980, essa taxa havia escalado para 68,86%. “Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia” (SANTOS, 1993, p. 30). Segundo dados do censo demográfico realizado pelo IBGE em 2010, 84,4% dos brasileiros viviam em cidades naquele ano com perspectivas de aumento dessa taxa até os anos 2030, o que evidencia que esses espaços estão consolidados como local de residência e sobrevivência da maioria esmagadora da população do país.

Há de se destacar, também, que o acelerado processo de urbanização vivido pelo país entre os anos 1940 e 1980 impeliu várias cidades a crescerem desordenadamente e sem planejamento, o que se traduziu em uma série de problemas que se estenderam por todo o restante do século XX e início do XXI. Ademais, o crescimento das cidades brasileiras ao longo do século XX se deu por um contexto marcado pela concentração e superpovoamento, consequências do desenvolvimento da atividade industrial também concentrada nos grandes centros urbanos. Salientamos que o aumento populacional urbano brasileiro foi tão frenético, que o país iniciou o século XX com uma taxa de 10% de população urbana, e finalizou com 81% (MARICATO, 2006).

Em 1988, a CF (BRASIL, 1988) emergiu como uma tentativa de reduzir os abismos que separavam ricos e pobres e que contribuem para a segregação e diferenciação dos espaços urbanos. Em seus artigos 182 e 183, a Carta Magna delega às administrações municipais, por meio dos Planos Diretores, a prerrogativa para definirem as condições e regras para a promoção da função social da propriedade urbana, o que infelizmente ainda está longe de ser efetivado, o que sedimenta as injustiças sociais e as transforma em lugar-comum nas cidades do país.

Em função desse e de outros obstáculos, as cidades brasileiras, sobretudo as médias e grandes, são repletas de problemas, o que as associa a violência, a enchentes, à poluição, e a

outros males. Percebe-se, portanto, que as mesmas bases fundadoras do Capitalismo Industrial na Europa dos séculos XVIII e XIX, pautadas na desigualdade e na concentração de riqueza, manifestaram-se e continuam presentes na urbanização brasileira, com o agravante de que por aqui esse processo se deu de modo mais vertiginoso e intenso que naquele continente.

Da maneira que concebemos, os problemas urbanos nas cidades do país se multiplicam, o que complexifica os debates sobre os espaços das cidades e, por consequência, atrasa a elaboração de medidas que mitiguem tais questões. A segregação socioespacial – mote deste trabalho – é apenas uma das várias traduções para o mais grave e persistente ultraje nos espaços urbanos no Brasil, qual seja, a desigualdade social.

Assim, tendo contextualizado a evolução do processo de urbanização no Brasil, passamos, neste instante, a discorrer sobre as diferentes abordagens acadêmicas do tema segregação socioespacial.

#### **1.4 Reflexões teóricas sobre segregação socioespacial: das cidades antigas à cidade contemporânea**

Partamos de uma análise do processo de produção e reprodução do espaço urbano considerando que ele é produzido, alterado, modificado e ampliado por meio da atuação de agentes sociais, que, em muitos casos, possuem interesses diferentes e conflitantes. Nessa vertente, Santos (1999, p. 71) destaca que “o espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais”, sendo que “a paisagem urbana reúne e associa pedaços de tempo materializados de forma diversa, autorizando comportamentos econômicos e sociais diversos”.

Se de um lado do espaço urbano percebe-se a presença e a ação dos incorporadores imobiliários, das construtoras, e até mesmo do poder público, ávidos pela reprodução do espaço e do capital por meio da comercialização do solo urbano (que no capitalismo passa a ter valor não apenas de uso, mas também de troca), de outro, evidencia-se a atuação de grupos sociais compostos por trabalhadores de baixa renda, em alguns casos organizados e representados por movimentos sociais, como é o caso do Movimento dos Trabalhadores Sem Teto – MTST, que lutam para que o solo urbano cumpra sua função social de moradia para todos, tal qual é estabelecido pela Constituição Federal de 1988 e pelos Planos Diretores Municipais.

Essas diferentes perspectivas de compreensão do espaço já serviram como arremedo para diferentes autores em diferentes teorizações. Carlos (1994), por exemplo, defende que o urbano é entendido como condição geral de realização do processo de reprodução do capital, além de ser produto desse processo. A autora complementa ainda que o urbano é o resultado das contradições que surgem do conflito entre as necessidades de reprodução do capital e das demandas da sociedade como um todo.

Há de se considerar, também, um outro estudo de Carlos, no qual a autora amplia suas reflexões ao afirmar que o estudo do espaço e da sociedade não deve ser feito de forma isolada, como se fossem termos separados entre si e que em alguns momentos “entram em relação” (CARLOS, 2006), mas sim de forma imbricada, já que um se materializa no outro. Isso quer dizer que o espaço urbano expõe, essencialmente, as desigualdades sociais, e diferencia seus membros pelo lugar que ocupam nesse espaço. É nesse contexto dialético e conflitante, entre os interesses do capital e do social, que tencionamos ancorar este trabalho, que visa a aclarar o processo de segregação socioespacial a que importante parcela de trabalhadores de baixa renda está submetida em Uberlândia-MG.

Segundo Marafon (1996), uma das primeiras referências do termo *segregação* em estudos acadêmicos relacionados ao espaço urbano ocorre na Escola de Chicago<sup>3</sup>, que concebia esse processo como consequência inevitável da disputa entre as diferentes classes pelos espaços das cidades para estabelecerem suas moradias. De acordo com essa escola, a segregação refere-se ao “processo de seleção que ocorre em uma comunidade urbana, resultante [...] da competição econômica que determina a distribuição da população na cidade. Seria uma concentração de grupos populacionais dentro de um dado território” (MARAFON, 1996, p. 154). Salientamos, antes de prosseguir, no entanto, que a manifestação prática da segregação é anterior à sua conceituação acadêmica, tendo sido descrita nas “cidades sagradas” do sudeste asiático em um contexto pré-capitalista:

O palácio e os principais templos podiam geralmente ser encontrados no centro da cidade, e em torno deles estavam localizadas as residências da elite e da cidade e funcionários. Cercando esta área estavam as ruas dos artesãos, manufatureiros, joalheiros e armeiros. As comunidades dos comerciantes estrangeiros localizavam-se fora dos muros da cidade, junto com os elementos mais pobres da população. A distribuição do poder e a estrutura social espelhavam a diminuição do prestígio social do centro da cidade para a periferia (McGEE, 1967, p. 35-36).

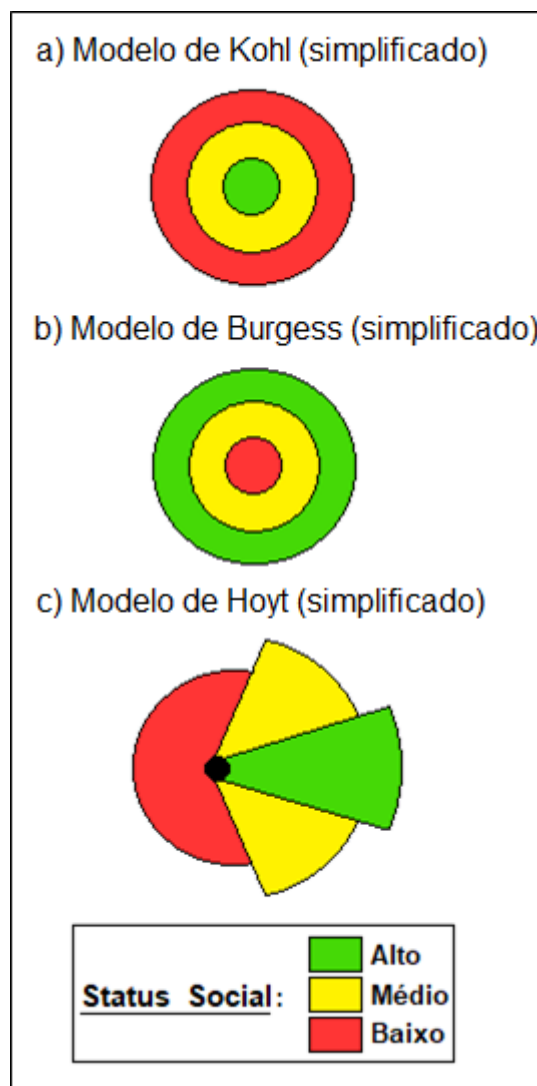
---

<sup>3</sup> “Escola de Chicago” é o nome atribuído a um grupo de estudiosos formado por sociólogos membros do corpo docente da Universidade de Chicago que, nos anos 1920, passaram a se dedicar à compreensão de fenômenos sociais urbanos decorrentes do grande e acelerado crescimento demográfico de algumas metrópoles do meio-oeste dos Estados Unidos, entre as quais estava a própria cidade de Chicago.

Nota-se, destarte, que a segregação é um fenômeno que se manifesta nos espaços urbanos não apenas após a emergência do capitalismo, embora saibamos que com a consolidação desse sistema tenha havido um incremento na ocorrência do problema e de outras formas de desigualdades sociais, conforme já circunstanciamos neste trabalho.

No que tange aos padrões de materialização da segregação, recorreremos a Corrêa (2013), que resgata três modelos clássicos que representam a disposição espacial das classes sociais fragmentadas no meio urbano. Cada modelo é conhecido pelo nome do autor que o elaborou e pode ser simplifcadamente representado conforme figura 1.

**Figura 1:** Modelos clássicos de segregação residencial.



Fonte: Corrêa (2013). Adaptado por: Chaves (2020).

Cumpra-nos detalhar, antes de avançar, que para elaborar o primeiro esquema (A), em 1841, o alemão Johann Georg Kohl baseou-se nas cidades europeias em um contexto pré-industrial, no qual se percebe nitidamente uma organização espacial baseada em um modelo centro-periferia, com as elites ocupando o núcleo, ao passo que as periferias são habitadas pelos pobres. Em parte, essa organização espacial pode ser explicada pela maior dificuldade de mobilidade intraurbana nesse contexto histórico de meados do século XIX, quando o automóvel, por exemplo, ainda não era uma realidade. Assim, residir no centro era uma necessidade da elite, pois ali se concentravam as mais notáveis organizações urbanas, como os prédios governamentais, as igrejas, os bancos e o comércio. Ter acesso facilitado a esses espaços era sinônimo de prestígio e poder.

No segundo esquema (B), concebido nos anos 1920 pelo norte-americano Ernest Watson Burgess, sociólogo membro da Escola de Chicago, percebe-se, também, um modelo centro-periferia. Porém, desta feita, há uma inversão em relação ao esquema anterior quando analisamos a posição ocupada por cada classe social no espaço urbano. Nesse modelo, que tomou como referência as grandes cidades dos Estados Unidos pós-Revolução Industrial, nota-se a presença dos pobres nas zonas centrais, uma vez que essas áreas ficaram deterioradas e desvalorizadas para moradia a partir de grande concentração de indústrias. Assim, as elites, interessadas em espaços mais calmos, livres da poluição e do barulho, passaram a ocupar os subúrbios, onde o ambiente mais aprazível tornava-se mais atrativo para essa camada da população. Destacamos, outrossim, que nesse momento histórico a mobilidade urbana já havia evoluído se comparada ao contexto em que foi elaborado o esquema de Kohl, com a presença de automóveis e outros meios de transporte que facilitavam os deslocamentos intraurbanos.

O terceiro e último esquema (C), proposto em 1939 por Homer Hoyt, um economista estadunidense, apresenta uma importante diferenciação em relação aos anteriores por não se basear mais em círculos concêntricos, mas sim em uma organização de setores a partir do centro. Nesse modelo, as classes sociais de elevado status social posicionam-se em setores mais bem localizados, normalmente próximo às grandes vias de circulação e em áreas dotadas de amenidades. Essa primeira ação determina a localização das demais classes, já que as de médio status ladeiam as elites, e as de baixo status encontram-se em posição diametralmente oposta à primeira, em setores mais mal valorizados.

Percebemos, a partir desses esquemas, portanto, que apesar das diferenças quanto à disposição espacial-geográfica das classes sociais dentro do meio urbano, as três representações mantiveram a separação entre elas, o que ratifica a definição de segregação

dada pela Escola de Chicago, anteriormente citada, ou seja, “uma concentração de tipos de população dentro de um dado território” (MARAFON, 1996, p. 154).

Outro relato importante da segregação socioespacial anterior à sua sistematização acadêmica ocorre na obra de Engels (1985), que elabora um dos primeiros e mais eminentes trabalhos relacionados à situação da classe trabalhadora nas cidades. A partir de suas observações e relatos da época, Engels descreve a penúria a que milhares de operários estavam submetidos na Inglaterra em plena Revolução Industrial. Ao fazê-lo, Engels expõe o aspecto contraditório da relação essencialmente desigual e conflitante entre burgueses, donos das fábricas e da riqueza, e os operários, detentores da mão de obra superexplorada pelos primeiros com vistas à reprodução e à ampliação do capital. Em seu relato, Engels (1985) descreve o espaço urbano habitado pelos operários da seguinte forma:

Todas as grandes cidades possuem um ou vários “bairros de má reputação”, onde se concentra a classe operária. É certo que é frequente a pobreza morar em vielas escondidas, muito perto dos palácios dos mais ricos, mas, em geral, designaram-lhe um olhar à parte, onde, ao abrigo dos olhares das classes mais felizes, tem de se safar sozinha, melhor ou pior (ENGELS, 1985, p. 38).

Neste momento, sentimos a necessidade de evocar uma diferença perceptível entre os textos de Engels e os mais atuais que versam sobre segregação. Aqueles, mais clássicos e datados, dedicam-se mais à descrição ao passo que estes, mais contemporâneos, enfocam mais detidamente a análise e a compreensão das motivações para tal segregação. Não intentamos com isso criar juízo de valor sobre quais textos são mais ou menos úteis para esta pesquisa. Apenas objetivamos destacar a diferença conceitual que se mostra perceptível.

Singer (1982), enquanto discorre sobre o espaço urbano e suas contradições, discute a questão do solo urbano e seu uso pelos proprietários imobiliários para a reprodução do capital dentro da lógica da economia de mercado. Segundo o autor, o preço dos terrenos urbanos está subordinado ao mercado imobiliário, que é essencialmente especulativo. As áreas mais dotadas de serviços urbanos, tais como redes de água e esgoto, transporte, escolas, comércio e marcadas pelo prestígio social da vizinhança, tendem a ser ocupadas por grupos sociais mais abastados enquanto que “a população mais pobre fica relegada às zonas mais mal servidas e que, por isso, são mais baratas” (SINGER, 1982, p. 27), o que acentua o fato de as cidades serem um espaço de contradições. Na esteira dessa interpretação, Corrêa (2016) nos lembra que a segregação se manifesta por meio do “acesso diferenciado aos recursos da vida [...] que tendem a serem encontrados em áreas onde vive uma população de renda mais elevada e

dotada de maior poder político para criar ou pressionar a criação de condições mais favoráveis de existência e reprodução” (CORRÊA, 2016, p. 22).

Em via coadunante, Carlos (1994) afirma que no modelo capitalista “esta contradição decorre do fato de que todo ‘pedaço de terra’ para a reprodução da vida deve ser comprado ou alugado, com a finalidade de construção de moradia” (CARLOS, 1994, p. 87), sendo, portanto, a cidade, “o lugar onde ocorrem os movimentos reivindicatórios em que se acirram os conflitos e as lutas de classes” (CARLOS, 1994, p. 183), já que na sociedade capitalista, essencialmente desigual, uma significativa parcela dos indivíduos não tem acesso à renda suficiente para se tornarem proprietários ou locatários de imóveis urbanos.

Singer (1982), em obra já arrolada nesta discussão, menciona ainda a capacidade que o mercado imobiliário possui de influenciar as decisões do poder público sobre quais áreas receberão investimentos em infraestrutura e que, por conseguinte, serão mais valorizadas. Tal realidade materializa-se na abertura, por parte dos agentes imobiliários, de novas áreas residenciais para população pobre em locais considerados distantes do centro da cidade. Posteriormente, o poder público, por meio das prefeituras, passa a ser obrigado a levar a infraestrutura para essas áreas distantes, o que, necessariamente, fará com que as glebas localizadas entre o centro urbano e essas periferias sejam igualmente beneficiadas, contribuindo para a majoração do preço da terra urbana e exclusão cada vez maior do pobre do acesso a essa terra. Essa realidade por vezes já se materializou em Uberlândia-MG, cidade referência para este estudo, conforme apontam alguns trabalhos, dentre os quais destaca-se o de Soares (1988). Para a autora,

A impropriedade da localização desses conjuntos aumenta o tempo gasto pelo trabalhador em seu deslocamento cotidiano, porém, **promove a valorização das áreas intermediárias aos conjuntos, tendo em vista os investimentos ali alocados**. Esse procedimento [...], de um lado, favorece a acumulação de capital e, de outro, possibilita o controle político mediante a segregação social e espacial, dificultando, portanto, a construção da vida humana (SOARES, 1988, p. 152, grifo nosso).

Essa reflexão encontra complemento nas ideias de Silva (2012), para quem

[...] a exclusão social em Uberlândia é marcada por uma segregação espacial muito acentuada. Os ricos constroem suas residências nas áreas nobres da cidade que geralmente estão localizadas próximas ao centro, em meio a uma infraestrutura pública e privada de alta qualidade [...]. Já os pobres são relegados, restando-lhes ocupar as regiões periféricas, onde o solo possui menor valor agregado em função da ausência ou da precária infraestrutura urbana (SILVA, 2012, p. 83).

Na obra de Villaça (1998), discute-se a segregação dos bairros residenciais das camadas de alta renda nas metrópoles brasileiras. Para o autor, o padrão geral de segregação nas metrópoles brasileiras é o centro x periferia, sendo o primeiro um lugar dotado de uma importante infraestrutura e valorização, já o segundo, além de se localizar em lugares longínquos e carentes de uma série de equipamentos urbanos, abriga a população de baixa renda. Apesar desse padrão geral, muito parecido com o modelo de Kohl citado anteriormente, o autor aponta também uma tendência mais recente de a classe de alta renda ocupar extensos terrenos na periferia urbana, como ocorre em cidades como Uberlândia-MG com os condomínios horizontais de luxo. Isso evidencia que, na cidade contemporânea, não é mais rigorosamente verdadeira a ideia, como apontado anteriormente por Singer, de que o preço da terra determina a distribuição espacial das classes sociais, pois periferia já não é mais lugar exclusivo de classes pobres. Parece-nos mais evidente, devemos ressaltar, que uma mesma região periférica, se dotada de estrutura exemplar, deve ser “reservada” aos mais abastados. Esse nosso entendimento encontra amparo em Motta (2016), segundo o qual

Essa configuração centro-periferia já não se enquadra nos estudos da cidade contemporânea. Os investimentos do capital privado e dos proprietários de terra criam novas periferias na cidade e também novas centralidades, não mais exclusivas às classes de renda baixa, mas também ao atendimento às classes de mais alta renda (MOTTA, 2016, p. 7).

Lefebvre (1999), ao abordar o tema da segregação, deixa claro que o espaço urbano reúne os conflitos, incluindo os de classes, o que nada reserva de harmonioso. Para ele, o urbano e a segregação são fenômenos que se opõem, já que o segundo tenta extirpar os conflitos próprios do primeiro, separando fisicamente os elementos no terreno. Nesse sentido, a luta de classes se evidencia no espaço urbano e expõe seu caráter dialético. Villaça (1998, p 148), também concorda que a segregação é um processo dialético, ao afirmar que “a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros”.

Ao avançarmos na temática, acionamos Corrêa (2013), para quem o espaço urbano é, por essência, fragmentado. Para o autor, a segregação é um dos mais expressivos processos espaciais que geram essa fragmentação. Essa segregação manifesta-se pela localização diferenciada no espaço urbano das diferentes classes sociais, sendo que, quanto mais intensa a diferenciação das classes sociais, mais intensa será a segregação no meio urbano. No mesmo texto, o autor acrescenta ainda que a segregação pode ser classificada em três tipos: a autosegregação, a segregação induzida e a segregação imposta.



Ao enveredarmos por tal classificação, temos que a autossegregação é própria das classes mais abastadas, que por vezes se enclausuram, por vontade própria, em condomínios de luxo, bem distantes das mazelas sociais do mundo real e com uma série de serviços exclusivos, desde o lazer até a segurança. Nesse caso, as classes dominantes escolhem onde vão morar, já que selecionam para si as melhores áreas, o que as exclui do convívio direto com o restante da população. A segregação induzida e a segregação imposta, por suas vezes, acometem as classes sociais mais baixas, que pouca ou nenhuma capacidade de interferência têm na decisão sobre quais espaços irão ocupar no meio urbano, e ficam, portanto, subordinadas às vontades e interesses das elites. Nesse sentido, concordamos com Oliveira (2000) *apud* Maricato (2000), que afirma que “a periferia não formou mercados e, portanto, não formou o lugar da autonomia”. Posto de outra forma, em casos de segregação socioespacial como a analisada no presente trabalho, a decisão do lugar onde morar não foi tomada pelos próprios moradores, mas sim por outros agentes produtores do espaço urbano, como as incorporadoras imobiliárias e o próprio poder público municipal.

Em compreensão semelhante, Sposito (2013) defende a existência de uma fragmentação socioespacial urbana, dentro da qual está incluída a segregação, mas que transcende sua existência. Para a autora, na cidade contemporânea “as novas segregações são mais abrangentes, porque não se restringem ao uso residencial do espaço” (SPOSITO, 2013, p. 80), pois o espraiamento<sup>4</sup> das cidades fez surgir novas áreas residenciais de todo padrão onde antes predominava a periferia dos mais pobres. Tal realidade leva os cidadãos, ricos e pobres, a realizarem grandes deslocamentos, o que também os segrega, já que os primeiros têm a autonomia e a liberdade de definirem rotas e destinos por meio do uso do transporte particular individual, e os segundos fazem uso do transporte coletivo, com itinerários fixos e definidos por outrem.

Percebe-se, assim, que a temática da segregação socioespacial já foi e continua sendo objeto de análise de diversos autores e com diferentes concepções. Isso posto, avançamos depois de termos discorrido sobre a segregação socioespacial e sobre os fatores condicionantes para tal situação, em especial o processo de urbanização aliado à consolidação do capitalismo, neste Capítulo 1, ora finalizado.

Passamos, neste instante, a discorrer sobre a questão habitacional no Brasil.

---

<sup>4</sup> Segundo o IPEA (2010), o *espraiamento da cidade* ocorre quando o crescimento urbano é desconcentrado, não denso e que deixa vazios urbanos dentro da mancha urbana.

## **CAPÍTULO 2 – A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL**

### **2.1 O significado (da aquisição) da casa própria**

A casa configura-se como um espaço físico envolto de significados. Desde os tempos humanos mais remotos, a casa é associada à moradia, ao lugar de refúgio e de proteção, ambiente no qual as condições para manutenção da vida são mais propícias e onde as perturbações climáticas ou sociais, por exemplo, são amainadas. É, em suma, o lugar reservado para a intimidade pessoal, sem, contudo, deixar de fazer parte de um conjunto mais amplo, que é a própria cidade. Nesse sentido, retomamos as palavras do arquiteto-urbanista Affonso Reidy, segundo o qual “a habitação é a célula mater da cidade e, como elemento fundamental de sua estrutura, deve estar sempre relacionada com os demais elementos que constituem o complexo urbano” (FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR, 1953, p. 156).

Dito isto, sabemos que o acesso à moradia se trata de um direito social previsto constitucionalmente (BRASIL, 1988), porém milhões de brasileiros ainda não tiveram a chance de terem garantido o acesso à casa própria ou a uma moradia digna conforme dados que serão discutidos na próxima seção. Há no senso popular a ideia de que a casa própria é o principal sonho de consumo da maioria dos cidadãos brasileiros, o que já foi confirmado por inúmeras pesquisas de opinião, como a que foi realizada recentemente pela MindMiners (2018). Segundo a pesquisa, 52% dos brasileiros ainda consideram a aquisição da casa própria como a principal prioridade para o futuro, enquanto que para outros 28% seria a segunda prioridade, à frente de estudar, comprar um carro ou viajar. Há de se ressaltar, contudo, o despertar, principalmente entre a população mais jovem, de uma nova concepção de habitação que envolve o compartilhamento de moradias em um modelo conhecido como *Coliving*, no qual diferentes pessoas dividem o aluguel de uma casa ou apartamento em ambientes que prezam pela sustentabilidade, acessibilidade e coletivismo, se contrapondo ao modelo tradicional que valoriza a propriedade de uma casa e de modo individual. No Brasil, todavia, ainda há poucos projetos arquitetônicos que seguem esse exemplo, sendo mais comum no exterior (NUNES; VIEIRA, 2019).

Assim, conforme já apontamos, no imaginário coletivo a aquisição da casa própria continua fortemente vinculado, entre outras coisas, ao simbolismo de realização material, de estabilidade, independência, ou até mesmo à sensação de segurança familiar. Essa visão, contudo, não é recente, já que a literatura do século XIX já nos apresentava ideias

semelhantes, como as expressas nas palavras do economista austríaco Emil Sax e que são citadas e criticadas por Engels (2015)<sup>5</sup>

Há algo de peculiar na ânsia de propriedade de terra que existe no homem, um impulso que nem mesmo a vida mercantil do presente, com o seu pulsar febril, conseguiu debilitar. É o sentimento inconsciente do significado da conquista econômica representada pela propriedade da terra. Com ela, o homem obtém um apoio seguro, como que ficando solidamente enraizado no solo, e toda a economia tem nela a sua base mais duradoura. [...] Quem é suficientemente feliz para possuí-la alcançou o grau supremo pensável de independência econômica; tem um território no qual pode pôr e dispor de forma soberana, é senhor de si próprio, tem um certo poder e uma reserva segura para os tempos de adversidade; cresce a sua autoconsciência e, com ela, a sua força moral. Daí o profundo significado da propriedade na presente questão. O operário, hoje exposto indefeso às contingências da conjuntura, na dependência constante do dador de trabalho, libertar-se-ia, graças à propriedade, dessa precária situação, num certo grau; tornar-se-ia capitalista e estaria seguro contra os perigos do desemprego ou da incapacidade de trabalhar, em virtude do crédito real que para ele estaria sempre aberto. Seria desse modo elevado da classe não possuidora à classe dos possuidores (SAX *apud* ENGELS, 2015, p. 53).

Percebe-se que para o autor, que à época representava o pensamento burguês, o trabalhador se tornaria um capitalista a partir do momento que adquirisse sua casa própria, o que muito para além de ser uma inverdade, trazia propositalmente consigo o ideal de ascensão social representado pela propriedade de um imóvel, o que de certo modo, foi transplantado para os dias atuais e nos ajuda a compreender a importância simbólica e material da aquisição da casa própria. Nesse contexto, a crítica de Engels (2015) reside no fato de que a propriedade privada da casa não torna, por si só, seu dono um capitalista, pois seu valor (o da casa) enquanto moradia é o de uso, e não o de troca, o que, por conseguinte, não permite que haja reprodução de capital.

Assim, podemos perceber que historicamente a noção de moradia digna foi sendo fortemente atrelada à necessidade da propriedade privada, o que acaba por ser confirmado e reafirmado quando notamos que as políticas habitacionais no Brasil, tais quais trataremos no decorrer deste trabalho, foram baseadas em mecanismos que buscavam garantir ou facilitar o financiamento da casa própria, quase sempre sem ofertar outras opções de acesso à moradia

---

<sup>5</sup> O livro *Sobre a questão da moradia*, de Friedrich Engels, reúne uma série de artigos escritos e publicados originalmente entre os anos de 1872 e 1873 no jornal alemão *Der Volksstaat*, do Partido Operário Social-Democrata alemão. Os textos confrontam questões levantadas pela burguesia da época sobre os problemas de habitação dos trabalhadores alemães que, na concepção de Engels, visavam a disfarçar as mazelas da sociedade burguesa da época.

digna, como por exemplo o aluguel social<sup>6</sup>. O ato de adquirir uma casa em um país fortemente marcado pela desigualdade social e instabilidade econômica tornou-se sinônimo de vantagem, já que o ideal da casa própria foi “racionalmente e sistematicamente retransmitido das classes dominantes a toda população, com o objetivo, dentre outros, de garantir sua ‘fidelidade’ ao modo de produção capitalista, assentado no processo de compra e venda de mercadorias” (MILANO, 2013, p. 24), o que fez a sociedade crer que a única forma capaz de garantir o acesso à moradia digna seria por meio da aquisição da casa própria.

Essas ideias são amparadas em Villaça (1986), segundo o qual a noção de que segurança econômica e social são alcançadas exclusivamente com a propriedade de uma casa, o que dá origem à chamada “ideologia da casa própria”. Bonduki deslinda esse entendimento, ao afirmar que

[...] se para os mais ricos a casa própria pode ser importante por aspectos simbólicos e subjetivos, como satisfação própria, garantia de estabilidade e criação de um ambiente doméstico compatível com o gosto, status social e cultural da família, para os pobres, além desses elementos, a opção pela casa própria torna-se refúgio seguro contra as incertezas que o mercado de trabalho e as condições de vida urbana reservam ao trabalhador que envelhece (BONDUKI, 1998, p. 310).

Na sequência do trabalho, veremos sobre o déficit habitacional no Brasil e como que as políticas habitacionais já implementadas até aqui pelo poder público reforçaram cada vez mais a indissociabilidade entre a casa própria e o acesso à moradia digna, sendo, até por isso, pouco eficiente na resolução ou redução do problema da habitação no país.

## 2.2 Déficit habitacional no Brasil

Por déficit habitacional, podemos entender a falta de moradias, em termos quantitativos e qualitativos, para determinado grupo de pessoas. Conforme é sabido, no Brasil, a dificuldade de ter acesso à propriedade de um imóvel, seja no campo, seja na cidade, é talvez a mais emblemática manifestação das desigualdades sociais que acometem os seus cidadãos. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – PNAD – de 2015, há nas cidades brasileiras um déficit habitacional superior a 7,5 milhões de moradias.

---

<sup>6</sup> Bonduki (1998), Villaça (1986), entre outros autores, fazem menção ao *aluguel social* como alternativa à compra da casa própria como medida para se combater o déficit habitacional. O *aluguel social* consiste na disponibilização de casas populares para aluguel pelo poder público ou iniciativa privada a baixos preços. Essa medida já foi e continua sendo utilizada por vários países para se enfrentar a questão do déficit de moradias. No Brasil, porém, jamais foi implantada de maneira efetiva.

Historicamente, pode-se considerar a lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, mais conhecida como “Lei de Terras”, como um marco importante na gênese e na consolidação desse desafiador problema social. Simplificadamente, a lei passou a estabelecer a compra como única forma de acesso à terra, proibindo por exemplo, a ocupação e a posse de glebas rurais. Apesar de voltada especificamente para a questão fundiária rural, tal lógica de inculcar valor financeiro à terra acabou por ser levada também para as cidades ao longo do intenso, rápido e desordenado processo de urbanização vivido pelo Brasil durante o século XX, o que deu origem ao mercado da habitação, do qual só participam aqueles que podem pagar pela moradia.

Tal realidade contribuiu para que, ao longo dos anos, a expansão das cidades se desse de maneira proporcional ao aumento da massa dos excluídos do acesso a moradias dignas. Como consequências mais evidentes dessa lógica, tem-se a intensificação do processo de favelização, as ocupações irregulares de terrenos públicos e privados com autoconstruções, em sua maioria precárias, bem como a ocupação de imóveis ociosos nos centros das cidades, o que origina os chamados “cortiços”. Além disso, constata-se o aumento da mendicância e dos moradores de rua, principalmente nas grandes cidades e em menor grau nas cidades médias.

Com o discurso de tentar reduzir os problemas urbanos que ganhavam grandes dimensões em função do rápido crescimento populacional das cidades brasileiras, o início do século XX foi marcado por algumas intervenções urbanísticas nas principais capitais do país. Utilizando como argumentos a necessidade de higienizar as cidades para se evitar epidemias, bem como promover o embelezamento paisagístico e dar maior fluidez ao estilo de vida urbana, algumas experiências acabaram por acirrar ainda mais o abismo social no urbano brasileiro.

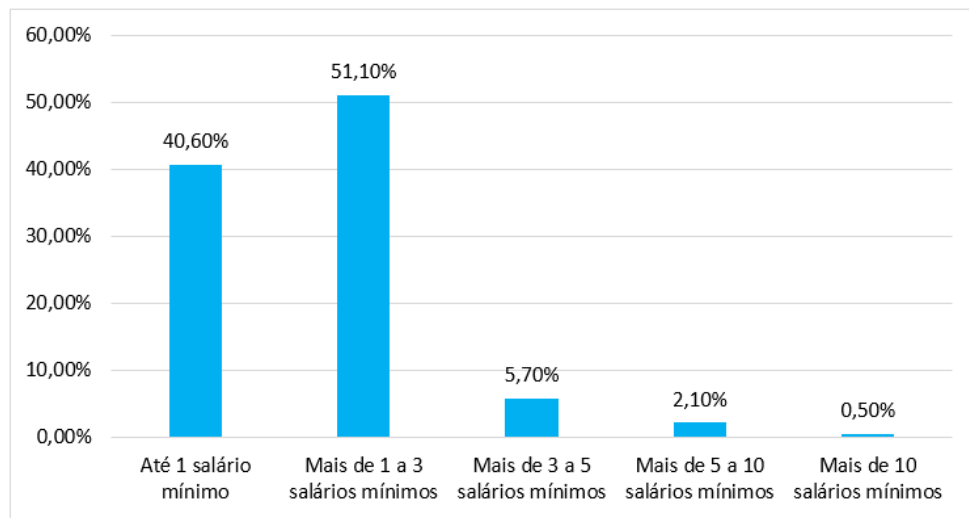
O exemplo mais emblemático certamente foi a Reforma “Pereira Passos” na cidade do Rio de Janeiro. A partir de 1903, conforme detalha Benchimol (1992), a prefeitura da capital fluminense ampliou e criou novas avenidas, construiu praças, implantou sistemas de saneamento básico e destruiu os cortiços, obrigando a população pobre a ocupar os morros, formando e ampliando as favelas. Importante se faz notar que tais intervenções sequer consideravam a possibilidade de criarem ou ampliarem a lógica das segregações ou exclusões socioespaciais. Como lembra Villaça (1998), foi sob a égide do embelezamento paisagístico das cidades, desprovido de preocupações sociais, que nasceu o planejamento urbano brasileiro. Em via consonante, Maricato (2000) afirma que o planejamento urbano modernista/funcionalista foi e continua sendo um eficaz instrumento de dominação

ideológica, ao contribuir para ocultar a cidade real, com todos os seus problemas sociais, e para a formação de um mercado imobiliário restrito e especulativo.

Atualmente, no Brasil, uma das metodologias mais empregadas para o cálculo do déficit habitacional é a elaborada pela Fundação João Pinheiro – FJP (2018), que trata o conceito como estando diretamente ligado às deficiências do estoque de moradias, sendo que seu cálculo se dá pela somatória de quatro componentes:

1. *Habitação Precária*: considera os domicílios rústicos e os improvisados, que engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, parte inferior de pontes e viadutos, carcaças de carros abandonados, barcos, cavernas, entre outros);
2. *Coabitação Familiar*: compreende uma família ou mais vivendo junto a outra principal em um mesmo domicílio;
3. *Ônus excessivo com aluguel*: corresponde ao número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel;
4. *Adensamento excessivo de domicílios alugados*: ocorre quando o número médio de moradores por dormitório é superior a três (FJP, 2018).

De acordo com dados divulgados pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC, 2018), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas – FGV, em 2017, o déficit habitacional brasileiro era estimado em 7,77 milhões de unidades residenciais, das quais 91,7% contemplavam famílias com faixa de renda até um salário mínimo e de um a três salários mínimos, conforme apresentado no gráfico 1.

**Gráfico 1:** Brasil – Distribuição relativa do déficit habitacional por faixa de renda familiar (2017).

**Fonte:** ABRAINC / FGV (2018). Organizado por: Chaves (2020).

Percebe-se, então, que o déficit habitacional segue uma lógica diretamente relacionada à renda. Ou seja, as maiores taxas de déficit acompanham as famílias de menor renda, e vice-versa. Na tabela 2, disposta a seguir, é possível verificar a evolução do déficit habitacional total entre os anos de 2007 e 2017, bem como a variação de seus componentes ao longo desse mesmo período.

**Tabela 2:** Brasil – Déficit habitacional em milhões de unidade familiares, por tipo de componente.

	2007	2008	2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Déficit habitacional</b>	7,3	6,8	7,3	6,9	6,8	7,4	7,6	7,8	7,5	7,8
<b>Habitação precária</b>	1,3	1,2	1,1	1,2	0,88	1	0,86	0,94	0,92	0,98
<b>Coabitação familiar</b>	3,8	3,5	3,9	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,2	3,2
<b>Ônus excessivo com aluguel urbano</b>	1,8	1,7	1,9	2,1	2,3	2,7	3,1	3,3	3,2	3,3
<b>Adensamento excessivo com imóvel alugado</b>	0,39	0,38	0,4	0,4	0,39	0,4	0,38	0,32	0,29	0,3

**Fonte:** ABRAINC / FGV (2018). Organizado por: Chaves (2020).

Pelos dados, observa-se, apesar do aumento geral do déficit, uma redução do número de famílias em habitações precárias, coabitação familiar e adensamento excessivo com imóvel alugado. Por outro lado, percebe-se um crescimento do ônus excessivo com aluguel, o que pode suscitar outras discussões quanto às causas para o déficit habitacional, que não resvala apenas na insuficiência numérica de moradias, mas resulta também da baixa renda de importante parcela da população.

Antes de encerrarmos esta seção, devemos registrar que dado o problema de déficit de moradias no país, medidas de ampliação e facilitação de acesso à habitação mostraram-se necessárias e continuam sendo prementes, a fim de assegurar à população o direito de viver com dignidade. É sobre ações públicas voltadas para a habitação que dissertamos na seção a seguir.

### **2.3 Programas habitacionais no Brasil**

A maior parte dos mais de cinco séculos de história do Brasil é contada sem que destaque seja conferido às ações do Estado brasileiro em relação ao confronto dos problemas ligados à habitação popular. Ao longo de todo o Período Imperial (1822-1889) e também nas primeiras décadas republicanas (a partir de 1889), as ações públicas concernentes ao espaço urbano ignoravam a necessidade de haver melhorias nas condições de habitação da crescente massa de trabalhadores de baixa renda. No alvorecer do século XX, conforme já mencionado anteriormente, as preocupações do poder público eram basicamente com os transtornos estéticos e sanitários que os cortiços e bairros populares poderiam ocasionar no meio urbano, tratando, portanto, de agir de modo a expurgar as massas operárias das zonas centrais urbanas sem qualquer preocupação com seu destino.

No período que compreende os anos da República Velha (1889-1930), os ideais do liberalismo econômico ditavam as ações (ou inações) do Estado brasileiro em relação ao temário da habitação popular, pois

[...] o Estado privilegiava a produção privada e recusava a intervenção direta no âmbito da construção de casas para os trabalhadores. Assim, suas iniciativas restringiam-se à repressão às situações mais graves de insalubridade, via legislação sanitária e ação policial, e à concessão de isenções fiscais, que beneficiavam basicamente os proprietários de casas de locação, ampliando sua rentabilidade (BONDUKI, 1994, p. 712).



Contudo, o crescimento constante da população urbana no Brasil ao longo da primeira metade do século XX, associado à crise do modelo neoliberal registrada no período pós-crise de 1929, levou a uma alteração na postura do Estado brasileiro em relação ao tema. A criação de políticas públicas que objetivassem atacar de modo mais sistemático os problemas ligados à falta de moradia para as classes mais pobres era visto também como uma estratégia para outorgar maior legitimidade e popularidade ao governo populista de Getúlio Vargas<sup>7</sup>, que ascendia ao poder a partir de 1930. Para Azevedo (1988, p. 107), “as primeiras intervenções públicas na área de habitação popular inserem-se nesse contexto e têm fundamentalmente como objetivo mostrar às populações urbanas de baixa renda a preocupação do governo com seus problemas”.

Assim, “os tempos varguistas foram inaugurais no campo da habitação social no Brasil” (RISÉRIO, 2019, p. 265). Entre as medidas implementadas por Vargas estavam as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAPs, criadas em 1937, e a Lei do Inquilinato, de 1942 (BRASIL, 1942). Cita-se, ainda, a FCP, criada em 1946, já no governo do presidente Gaspar Dutra (1946-1951).

Os IAPs eram sustentados por depósitos compulsórios de empresas e de trabalhadores e tinham como escopo principal garantir o pagamento futuro de aposentadorias e pensões. Apesar de não terem sido criados especificamente para atuar no mercado da habitação, foram autorizados, a partir de 1937, a destinar até 50% de suas reservas para o financiamento de construções, o que fez com que passassem a atuar na área imobiliária, canalizando recursos previdenciários para a construção de conjuntos residenciais. Vale ressaltar que os recursos dos IAPs estavam autorizados não apenas a financiar a construção de habitações de interesse social (Planos A e B), mas também eram voltados para o atendimento de famílias de classe média (Plano C). Tais ações viabilizaram a produção ou financiamento de 124.025 moradias voltadas para os setores de mais baixa renda. No entanto, a partir dos anos 1950, a baixa rentabilidade do financiamento de habitações de interesse social para os Planos A e B fez com que o organismo passasse a atuar quase que exclusivamente no financiamento de moradias para a classe média (Plano C), dada sua maior lucratividade e menor risco de comprometimento de suas reservas destinadas ao pagamento das aposentadorias (BONDUKI, 1998). Essa realidade se manteve inalterada até a criação do Banco Nacional de Habitação – BNH, na década de 1960, sobre o qual trataremos na sequência, não antes de circunstanciar a Lei do Inquilinato e a FCP.

---

<sup>7</sup> Getúlio Vargas governou o Brasil em dois momentos distintos. O primeiro foi de 1930 a 1945, período conhecido como “Era Vargas”. Depois, esteve à frente da presidência entre os anos de 1951 e 1954.

A Lei do Inquilinato, de 1942, consistia em mais uma ação do Estado voltada para o atendimento, ao menos no discurso oficial, das necessidades de significativo contingente populacional brasileiro em relação ao acesso à moradia digna. Diferentemente dos IAPs, essa lei não tinha por objetivo fornecer recursos para financiar a construção de moradias, mas sim regular a relação entre inquilinos e proprietários de imóveis residenciais por meio do congelamento dos valores locativos. Por meio desta lei ficava claro o tratamento que o Estado passava a dar à moradia, atribuindo a ela o status de uma ‘mercadoria’ especial na qual os interesses sociais deveriam se sobrepôr aos interesses mercadológicos. Todavia, a impossibilidade legal de promover atualizações dos valores dos aluguéis fez com que os investimentos em casas para locação se tornasse desinteressante. Muitos proprietários passaram a vender seus imóveis com o intuito de terem de volta o capital perdido com a desvalorização dos aluguéis. Essa realidade, somada ao aumento dos casos de despejo de inquilinos, levou a uma intensificação da crise de habitação no país ao longo dos anos 1950 e começo da década de 1960 (BONDUKI, 1998).

Já a FCP, criada em 1946 como resposta ao agravamento da crise de moradia no Brasil, foi o primeiro órgão público com o objetivo específico de prover moradia à população de baixa renda. Representava definitivamente o compromisso do Estado brasileiro com o enfrentamento do grave problema da habitação que se intensificava cada vez mais. Inicialmente, estava previsto que seus recursos deveriam ser provenientes em parte da transferência de reservas previdenciárias, e outra parte dos pagamentos compulsórios feitos por pessoas físicas que adquirissem terrenos ou construíssem casas de médio ou alto padrão. Nesse aspecto, tratava-se de um órgão com um viés “nitidamente redistributivo: adquirentes de imóveis mais bem aquinhoados estariam subsidiando os menos favorecidos, mediante o financiamento da Fundação da Casa Popular” (ANDRADE e AZEVEDO, 2011 [1982], p. 4). Fato é que tal política de redistribuição ocasionou acalorada resistência de setores ligados aos fundos previdenciários e, assim, deflagrou um empecilho de garantir a arrecadação das cobranças compulsórias incidentes sobre negociações imobiliárias. Restou à FCP, por conseguinte, manter-se à base dos concorridos e esparsos recursos provenientes do orçamento da União.

Seus resultados expuseram seu fracasso como órgão central e coordenador de uma ainda emergente política habitacional. Parte desse insucesso é apontada por Bonduki (1994), como tendo sido causada por suas pretensões demasiadamente amplas, pois ela se propunha a financiar não apenas moradias, mas também a construção de infraestrutura, redes de saneamento básico, indústrias de materiais de construção, pesquisas habitacionais e até

mesmo a formação de mão de obra técnica voltada para atuação nas instâncias municipais. Esses objetivos dificilmente seriam alcançados, ainda mais quando

[...] sua fragilidade, carência de recursos, desarticulação com outros órgãos que, de alguma maneira, tratavam da questão e, principalmente, a ausência de ação coordenada para enfrentar de modo global o problema habitacional mostram que a intervenção dos governos do período foi pulverizada e atomizada, longe, portanto, de construir efetivamente uma política (BONDUKI, 1994, p. 718).

Na tabela 3, é possível visualizar os resultados numéricos da atuação das IAPs e da FCP até 1964, período no qual a busca por soluções dos problemas ligados à moradia no Brasil ainda era frugal.

**Tabela 3:** Brasil – Produção ou financiamento estatal de habitação.

<b>Programa habitacional</b>	<b>Nº de habitações*</b>
IAPs (Plano A)	47.789
IAPs (Plano B)	76.236
FCP	16.964
<b>Total</b>	<b>140.989</b>

Fonte: Bonduki (1994). \*Dados excluem a produção habitacional realizada por estados e municípios, além de não considerar também a produção dos IAPs destinados às classes média (Plano C).

Ao analisarmos tais números, podemos até considerá-los pouco significativos diante das demandas habitacionais da população brasileira. Contudo, devemos memorar, também, que em 1950 o contingente demográfico no país era de 52 milhões de habitantes, dos quais menos de 40% residiam em cidades (IBGE, 2016). Se considerarmos ainda outras unidades habitacionais construídas por entidades estatais ou municipais, esses números certamente serão maiores, o que evidencia sua significância, ainda mais quando se trata do resultado de um conjunto de iniciativas que inauguravam a atuação do Estado brasileiro no campo da construção de moradias para atendimento das necessidades sociais do país.

Findada essa contextualização histórica das primeiras iniciativas públicas relacionadas ao setor habitacional no país, abordaremos, neste instante, aquele que viria a ser o maior programa habitacional brasileiro no século XX, o BNH.

### 2.3.1 O Banco Nacional de Habitação (BNH)

Em 1964, já durante o regime militar (1964 – 1985), foi instituído o Plano Nacional de Habitação – PLANHAB, pela lei nº 4380, de 21/08/1964 (BRASIL, 1964), a qual instituiu o BNH e o Sistema Financeiro de Habitação e Urbanismo. Seu objetivo central era estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda.

Para Azevedo (1988), a principal motivação para a criação do BNH não eram as preocupações sociais do governo militar que, naquele instante, ascendia ao poder, mas sim o interesse político, pois um “desempenho marcante na produção de casas populares deveria permitir ao regime militar emergente obter a simpatia de largos setores das massas que constituíram o principal apoio social do governo populista derrubado em 1964” (AZEVEDO, 1988, p. 109). A carta enviada pela então deputada Sandra Cavalcanti, que posteriormente viria a se tornar presidente do BNH, ao presidente da república em abril de 1964 é confirmadora dessas intenções

Prezado amigo Presidente Castelo [Branco],  
Aqui vai o trabalho sobre o qual estivemos conversando. Estava destinado à campanha presidencial do Carlos [Lacerda], mas nós achamos que a Revolução vai necessitar de agir vigorosamente junto às massas. Elas estão órfãs e magoadas, de modo que vamos ter de nos esforçar para devolver a elas uma certa alegria. Penso que a solução dos problemas de moradia, pelo menos nos grandes centros, funcionará de forma amenizadora e balsâmica sobre as suas feridas cívicas (CAVALCANTI, *apud* DE SOUZA, 1974. p. 157).

Havia, também, a perspectiva de que uma política habitacional dessa envergadura pudesse se transformar em uma grande aliada do governo como garantidora da ordem e da estabilidade social, o que se desdobraria de forma positiva, visto que a massa trabalhadora teria abrandado seu espírito contestador, tornando-se, assim, um importante caudatário do regime. Isso ficou claro quando, Roberto Campos, então ministro do Planejamento e um dos criadores do BNH, proferiu os seguintes dizeres

[...] a solução do problema [habitacional] pela casa própria tem esta particular atração de criar o estímulo de poupança que, de outra forma, não existiria, e contribui muito mais para a estabilidade social do que o imóvel alugado. O proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem (CAMPOS *apud* ANDRADE e AZEVEDO, 2011 [1982], p. 41).

Para além disso, era esperado que a iniciativa trouxesse pungentes resultados econômicos. A criação de novos postos de trabalho pela construção civil, absorvendo grandes contingentes de trabalhadores, o impulsionamento da indústria da construção, o estímulo ao funcionamento de escritórios de engenharia e de arquitetura, a abertura de agências imobiliárias, além de outras tantas demandas por serviços indiretos, eram também consequências almeçadas pelo governo a partir da criação desse tipo de política habitacional como forma de reaquecer setores da economia até então paralisados.

Ao ser instituído na forma de um banco, o BNH tinha como intuito garantir fontes estáveis e permanentes de financiamento, mitigando os riscos de incorrer em uma descapitalização semelhante à que havia enfrentado seu antecessor, a FCP. Sendo assim, foi criado o Sistema Financeiro da Habitação – SFH, que utilizava tanto os recursos da poupança compulsória do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS – quanto a poupança voluntária via Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, que operava por meio das cadernetas de poupança e das letras imobiliárias.

Havia, na estrutura organizacional do BNH, diferentes agentes que atuavam na promoção pública da construção de moradias. No caso do mercado popular, que atendia às famílias de menor renda, esses agentes eram as Companhias Habitacionais – Cohabs. As Cohabs eram empresas mistas que estavam subordinadas ao controle acionário de estados e municípios. Seu papel era o de coordenar e supervisionar o trabalho de entes públicos e privados na construção de casas populares, reduzindo o preço das unidades produzidas. Essa redução do preço ocorria, pois, ao desempenhar um trabalho análogo ao que era feito pelos grandes incorporadores imobiliários na produção de moradias para as classes mais altas, as Cohabs, por não almejarem o lucro do mercado imobiliário, tornavam o preço final das residências mais acessível, já que eram mantidas apenas por uma taxa de administração conforme aponta Azevedo (1988).

Outra estratégia utilizada para reduzir o valor unitário final das residências era atuar em parceria com as prefeituras, que comumente assumiam os custos relativos às obras de infraestrutura e, em alguns casos, doavam ou repassavam, por valores abaixo dos de mercado, terrenos de sua propriedade para a implantação dos conjuntos residenciais. A padronização das plantas residenciais, que simplificavam os projetos arquitetônicos, e a inexistência de gastos com publicidade, desnecessários em projetos habitacionais populares nos quais a demanda é bem maior do que o número de moradias ofertadas, também contribuía para o barateamento dos custos produtivos.

Parece-nos salutar destacar que O BNH estabelecia que os financiamentos concedidos deveriam passar por uma compensação inflacionária, e reajustar automaticamente o saldo devedor e as prestações por índices que correspondessem à variação da inflação. Além disso, seu sistema organizacional intentava estabelecer uma articulação entre o setor público, responsável pelo financiamento, e o setor privado, mentor da política de habitação. E foi justamente essa participação do setor privado, representado por empresários do ramo imobiliário, bancos e construtoras, que dificultou um efetivo sucesso do BNH no campo social relacionado ao enfrentamento do problema da moradia no país. Para Azevedo e Andrade (2011),

A opção por uma base empresarial de atuação [...] tornou ainda mais difícil o acesso das camadas de renda baixa à casa própria [...]. Como garantir atratividade para os empresários do setor nos investimentos destinados às populações de baixo poder aquisitivo, sem onerar excessivamente a casa? Como assegurar o acesso à casa própria por parte das classes baixas, sujeitas, na sistemática BNH, à correção monetária, se, em decorrência da política maior do desenvolvimento, optou-se pelo congelamento dos salários? [...] as linhas empresariais de atuação, aliadas à correção monetária, de um lado impedem a descapitalização progressiva do BNH, evitam um sistema de favoritismo de âmbito nacional e reduzem os riscos de corrupção, mas também não permitem que os mutuários de poucos recursos possam beneficiar-se do sistema. Além desses aspectos, ao fazer do sistema financeiro a pedra angular da política habitacional, o modelo BNH criou um grupo de pressão fortíssimo que dificilmente embarcariam numa política que lhes contrariasse os interesses (ANDRADE e AZEVEDO, 2011 [1982], p. 44-45).

Essa lógica é confirmada por Nascimento e Braga (2009), que chamaram a atenção para uma lógica que parece ser a tônica dos programas habitacionais brasileiros, segundo a qual “todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações financiadas pelo BNH, bem como suas operações e funções foram transmitidas para a iniciativa privada, garantindo rendimentos financeiros aos seus agentes” (NASCIMENTO; BRAGA, 2009, p. 105). Mais à frente, constatamos que isso se repetiria com o Programa “Minha Casa, Minha Vida”.

Como consequência desse rearranjo institucional, os resultados obtidos pelo BNH no atendimento às classes sociais menos favorecidas, apesar de não terem sido nulos, também não foram satisfatórios. Segundo Santos (1999), no período áureo, entre 1976 e 1982, o SFH, do qual fazia parte o BNH, foi responsável pelo financiamento de cerca de 400 mil unidades habitacionais por ano, das quais, contudo, somente cerca de 33,5% foram destinadas às moradias de interesse social, isto é, que atendiam à classe pobre. Por conta disso e apesar dos

esforços, importante parcela da população brasileira continuou relegada às autoconstruções, favelas e cortiços.

Na visão de Bolaffi (1979), se o real objetivo do BNH fosse a solução do problema da moradia, muito provavelmente a estratégia implementada seria priorizar a construção de casas populares destinadas ao aluguel social. Para o autor, essa opção seria apropriada não apenas por agigantar o número de pessoas beneficiadas, mas também por otimizar o uso do solo por parte do poder público. Ele acrescenta, ainda, que no Brasil optou-se por disseminar o mito da casa própria, contribuindo para comprometer as classes menos favorecidas com a busca quase incessante pela propriedade de um imóvel e por consequência, comprometendo-as com a própria dinâmica mercadológica do capitalismo.

Essa argumentação torna-se coerente quando notamos que uma das causas do esgotamento do BNH foi justamente o comprometimento de vultoso percentual das rendas familiares com o pagamento das prestações, o que inevitavelmente levava a um significativo grau de inadimplência. Ademais, a adoção da política de “arrocho salarial” pelos governos militares, criada para aliviar os custos empresariais (COSTA, 1996), representou uma redução constante do salário real de grande parte dos mutuários das Cohabs, levando a uma generalizada insolvência, que por sua vez ocasionou forte crise no SFH. A solução encontrada para dar sobrevida ao sistema foi ampliar os financiamentos para as classes média e alta, e reduzir os subsídios para o mercado popular. Essa medida, contudo, não logrou êxito a longo prazo, pois, no início dos anos 1980, a crise econômica voltou a afetar profundamente o rendimento das famílias, o que resultou em um novo aumento dos índices de inadimplência em todas as faixas de atuação do BNH. De acordo com Azevedo (1988), os mutuários da classe média e alta foram os mais afetados, pois,

[...] além de ter seus salários corroídos violentamente pela crise do início dos anos 1980, pagavam maiores prestações em função do alto preço dos imóveis produzidos pelo mercado. O reajuste das prestações em 1983, normalmente superior ao aumento real dos salários desses setores, engendrou a criação de inúmeras entidades de defesa dos mutuários e a entrada maciça, na justiça, de processos contra as agências financiadoras. [...] O poder relativamente alto de mobilização da opinião pública e a pressão sobre o governo, fez com que o BNH terminasse por oferecer amortizações, extensão de financiamento, etc. Estes subsídios, que beneficiaram enormemente todos os mutuários, tornaram as prestações das casas bastante acessíveis. Em contrapartida, isto significou um agravamento violento do déficit do SFH. O BNH, que vinha sendo, ao longo de sua trajetória, questionado sobre seu desempenho social, com o desastre financeiro do Sistema, entrou em profunda crise institucional (AZEVEDO, 1988, p. 115).

Assim, em 1986, após 22 anos de atuação, foi decretado pelo então presidente José Sarney a extinção do BNH. Além da crise que assolava a instituição, o recém-restaurado regime democrático brasileiro não demonstrou qualquer esforço para resgatar da falência um órgão com ligações viscerais com o regime militar, que havia sido extirpado um ano antes. Tem-se então, a partir desse momento, o início de um novo período na política nacional, marcado pelos processos de redemocratização, pela elaboração de uma nova CF com um capítulo específico para a Política Urbana, e pelo fortalecimento dos movimentos sociais e das diretrizes e princípios da política habitacional.

Contudo, os desafios para a solução dos problemas habitacionais no Brasil tornavam-se ainda mais difíceis. Segundo dados do PLANHAB (BRASIL, 2009), a população residente em favelas na cidade de São Paulo – SP passou de 1% em 1970 para 20% em 2000. Em outras capitais como Salvador – BA, Recife – PE e Belém – PA, os números eram ainda mais avassaladores, com 33%, 40% e 50% de pessoas vivendo em favelas no ano 2000, respectivamente. Com essa realidade posta, outra iniciativa governamental de combate a esse problema com abrangência comparável ao BNH só voltaria a existir no final da primeira década dos anos 2000. Trata-se do nascimento do Programa “Minha Casa, Minha Vida”, sobre o qual problematizamos a seguir.

### **2.3.2 O Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV)**

De 1986 até 2003, ano da criação do Ministério das Cidades<sup>8</sup>, as atribuições do extinto BNH foram incorporadas precariamente pela CEF. Os anos 1990 ficaram marcados, então, pela timidez no que se refere às iniciativas do Governo Federal em relação aos programas habitacionais voltados para a classe de baixa renda. Isso se explica, ao menos em parte, pela instabilidade política e econômica vivida pelo país nesse período. Além dos problemas de inflação, dos sucessivos planos econômicos, da instabilidade da moeda e do desemprego, o país também assistia atônito aos escândalos de corrupção que culminaram com o processo de impedimento de um presidente da república, o que dificultava e enfraquecia qualquer política governamental.

---

<sup>8</sup> O Ministério das Cidades, criado em 1º de janeiro de 2003 pelo Governo Lula, tinha como objetivo o combate às desigualdades sociais no meio urbano, transformando as cidades em espaços mais humanizados e ampliando o acesso da população à moradia, saneamento e transporte. Foi extinto em 1º de janeiro de 2019 no Governo Bolsonaro, e teve suas atribuições incorporadas ao Ministério do Desenvolvimento Regional.



Esse cenário ganhou novas perspectivas em 2001, quando foi criado o Estatuto da Cidade – EC (Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001), com o intuito de regular a execução da Política Urbana tratada no capítulo II da CF de 1988 em seus artigos 182 e 183. Neles, o objetivo maior do texto constitucional é criar as bases legais para a garantia da função social da propriedade urbana, bem como assegurar o bem-estar de seus habitantes. Na sequência, em 2003, outra imprescindível iniciativa foi a criação do Ministério das Cidades. Pela primeira vez, o país passava a ter um órgão responsável, exclusivamente, pelas políticas de desenvolvimento urbano, com vistas à criação de infraestrutura e melhoria no que se refere ao acesso à moradia digna, saneamento básico, trânsito e transporte urbano.

No ano 2007, temendo os possíveis impactos da crise econômica mundial que havia eclodido nos Estados Unidos, o Governo Federal brasileiro criou o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC. O principal objetivo do programa era funcionar como uma política anticíclica, uma vez que impulsionava o crescimento econômico do Brasil, promovia a geração de emprego, principalmente com incentivos à construção civil, e por consequência, intensificava a inclusão social por meio da melhoria da distribuição de renda. Na esteira do PAC, dois anos mais tarde, em 2009, foi criado o maior programa habitacional da história do Brasil, o PMCMV, por meio da lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009. O maior foco do programa é combater o histórico déficit habitacional do país por meio de subsídios totais ou parciais para aquisição de moradias voltadas para famílias de baixa renda.

Assim como no caso do extinto BNH, os recursos provenientes do FGTS são fonte fundamental de financiamento do programa, além de contar também com repasses do Orçamento Geral da União – OGU. Em sua estrutura organizacional, o PMCMV está dividido em quatro diferentes faixas de acordo com a renda familiar (Quadro 1). Consideradas de interesse social, na faixa 1, que engloba as famílias de menor renda, o programa abrange as seguintes modalidades:

- a) Fundo de Arrendamento Residencial – FAR: atende municípios com população superior a 50 mil habitantes;
- b) PMCMV Entidades: permite que famílias organizadas de forma associativa por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas e outros) habilitada pela CEF, produzam suas unidades habitacionais;

- c) Oferta Pública de Recursos – OPR: atua em municípios com população de até 50 mil habitantes, facilitando o aporte de recursos financeiros junto às prefeituras locais;
- d) PMCMV Rural: regido pelo Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, foi criado com a finalidade de possibilitar ao agricultor familiar, trabalhador rural e comunidades tradicionais o acesso à moradia digna no campo, seja construindo uma nova casa, seja reformando, ampliando ou concluindo uma já existente. Nesse caso, a renda bruta anual das famílias é de no máximo R\$78.000,00.

Já nas demais faixas de renda (Faixa 1,5, Faixa 2 e Faixa 3), as operações se dão diretamente entre o potencial beneficiário do programa e o mercado imobiliário, cabendo à instituição financeira, que pode ser a CEF, Banco do Brasil ou outra instituição parceira, proceder com os trâmites burocráticos do processo até a liberação do empréstimo para aquisição do imóvel. No quadro 1, é possível visualizar os limites de renda em cada faixa e suas características.

**Quadro 1:** Faixas do Programa “Minha Casa Minha Vida”, de acordo com a renda familiar.

<u>RENDA FAMILIAR MENSAL</u>	<u>FAIXA DO MCMV</u>	<u>VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL</u>	<u>CARACTERÍSTICA</u>
Até R\$1.800,00	FAIXA 1	R\$96.000,00	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$2.600,00	FAIXA 1,5*	R\$144.000,00	Até R\$ 45.000,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$4.000,00	FAIXA 2	R\$240.000,00	Até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano.
Até R\$9.000,00	FAIXA 3	R\$300.000,00	8,16% de juros ao ano. Não há subsídio.

Fonte: CEF (2018). Organizado por: Chaves (2020). \*Faixa de renda criada em 2017 no Governo Temer. Para efeitos comparativos, o salário mínimo vigente a partir de 1º de janeiro de 2019 era R\$998,00.

Além de atender a esses limites de renda, o programa exige que o participante: não seja dono ou tenha financiamento de outro imóvel; não tenha recebido benefício de outro programa habitacional do governo; não esteja cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias (SIACI) e/ou Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT); não tenha débitos com o Governo Federal (BRASIL, 2018).

Segundo dados da CEF (CEF, 2018), até 2018 o PMCMV foi responsável por construir e entregar mais de 4 milhões de moradias em todo o Brasil. Em Uberlândia-MG, as primeiras unidades habitacionais foram contratadas em 2009, e desde então, mais de 11,5 mil moradias foram construídas e entregues à população. Só no Residencial Pequis, bairro eleito para este estudo de caso, foram construídas um total de 3,2 mil unidades habitacionais voltadas para a faixa de renda 1, o que fez dele o maior conjunto residencial pertencente ao PMCMV já criado em Uberlândia-MG. Na tabela 4, é possível observar a listagem, por ordem cronológica, de todos os empreendimentos do PMCMV – Faixa 1, contratados em Uberlândia de 2009 até março de 2018.

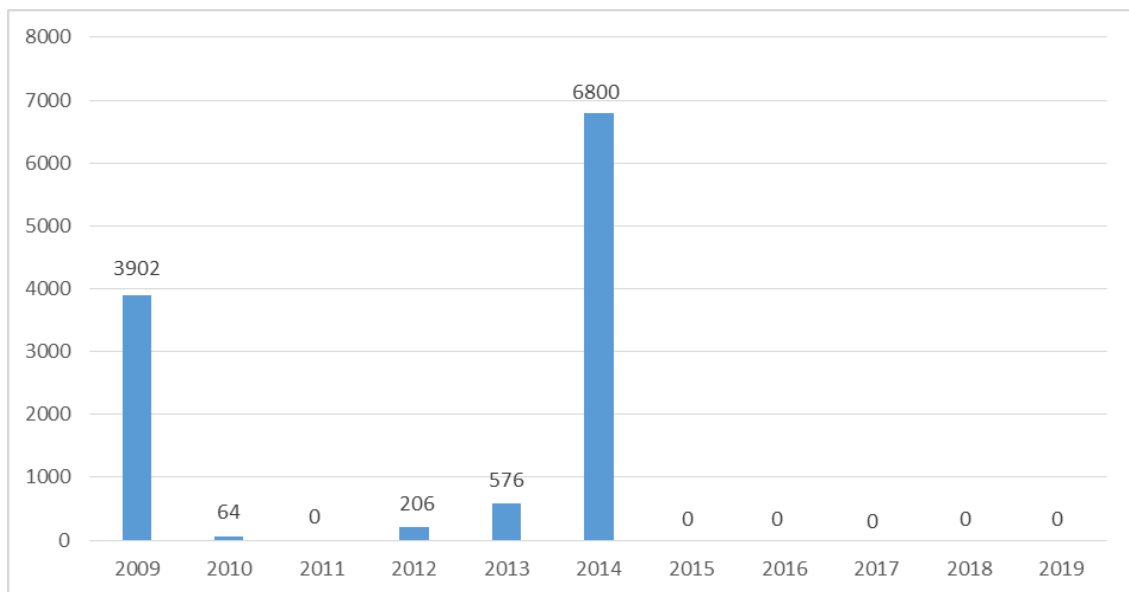
**Tabela 4:** Uberlândia, MG – Nome, quantidades de casas, valores e data da contratação de empreendimentos do PMCMV – faixa 1 – até 31/03/2018.

<b>Nome do Empreendimento</b>	<b>Quantidade de Casas</b>	<b>Valor</b>	<b>Data da contratação</b>
Residencial Sucupira	270	R\$ 10.719.000	25/09/2009
Park dos Jacarandás (I e II)	998	R\$ 40.212.057	23/12/2009
Residencial Sucesso Brasil	141	R\$ 5.597.700	23/12/2009
Residencial Tapajós	500	R\$ 20.143.509	23/12/2009
Residencial Villanueva	500	R\$ 20.146.948	23/12/2009
Residencial Villareal	500	R\$ 19.850.000	23/12/2009
Residencial Vitória Brasil	500	R\$ 20.146.952	23/12/2009
Residencial Xingu	493	R\$ 19.863.968	23/12/2009
Residencial Baltimore	64	R\$ 2.713.805	30/04/2010
Residencial Jardim Maanaim	206	R\$ 13.390.000	28/12/2012
Residencial Tocantins I e II	576	R\$ 37.440.000	30/08/2013
Residencial Córrego do Óleo	1600	R\$ 104.000.000	31/03/2014
Residencial Monte Hebron	2000	R\$ 130.000.000	24/09/2014
<b>Residencial Pequis</b>	<b>3200</b>	<b>R\$ 208.000.000</b>	<b>24/09/2014</b>
<b>Total</b>	<b>11.548</b>	<b>R\$612.011.882</b>	-

Fonte: CEF (2018). Organizado por: Chaves (2020).

No gráfico seguinte (Gráfico 2), é possível observar a evolução do número de unidades habitacionais Faixa 1 contratadas pelo PMCMV de 2009 até 2019 na cidade de Uberlândia – MG. Destaque para o pico de quase 7 mil unidades contratadas em 2014, ano de inclusão das casas do Residencial Pequis. Desde então, porém, nota-se que não houve mais a contratação para novos empreendimentos residenciais desse tipo na cidade, o que de certa forma reflete a perda de fôlego do programa em todo o país.

**Gráfico 2:** Uberlândia, MG – Quantidade de unidades habitacionais da Faixa 1 contratadas pelo PMCMV de 2009 até 2019.



Fonte: CEF (2018). Organizado por: Chaves (2020).

Políticas públicas como PMCMV são essenciais, ao menos em tese, para o combate do grande déficit habitacional existente no Brasil. Em Uberlândia – MG, o déficit habitacional foi estimado em 17.961 unidades em 2010, segundo dados do IPEA (2013).

Há de se ressaltar, contudo, que apesar dos esforços do BNH e do PMCMV para eliminar ou mitigar o déficit habitacional brasileiro, as ações não apenas foram insuficientes para solucionar esse primeiro problema, mas também foram geradoras de outro, que foi a periferização das classes mais pobres. Para Silva e Tourinho (2015, p. 414), os dois programas habitacionais reproduziram a mesma lógica locacional, segundo a qual “os conjuntos destinados aos segmentos de menor renda têm se concentrado em áreas mais periféricas, ou até mesmo rurais, ocupando precariamente essas áreas”.

Na faixa de renda 1, na qual se enquadra o Residencial Pequis, construtoras privadas recebem recursos públicos destinados à construção das moradias. Interessadas em majorar

seus lucros, tais empresas acabam influenciando o poder público municipal a escolher os terrenos mais baratos para execução das obras. E onde estão os terrenos mais baratos? Nas periferias, muito distantes dos centros. Sobre isso, Maricato (2018) afirmou que, apesar do grande volume de moradias construídas e entregues às famílias de baixa renda e da preocupação do governo em combater o déficit habitacional no país, os interesses levados em consideração para definição das áreas que receberam tais empreendimentos não foram os sociais, mas sim os mercadológicos dos proprietários imobiliários, incorporadores e empreiteiras. Ainda segundo a autora, essa grande expansão horizontal das cidades traz um aumento dos custos relacionados aos sistemas de saneamento básico, eletricidade e transporte público, os quais são repartidos por toda a sociedade, o que sobrecarrega o orçamento das famílias trabalhadoras mais pobres, justamente aquelas que mais deveriam se beneficiar dos programas.

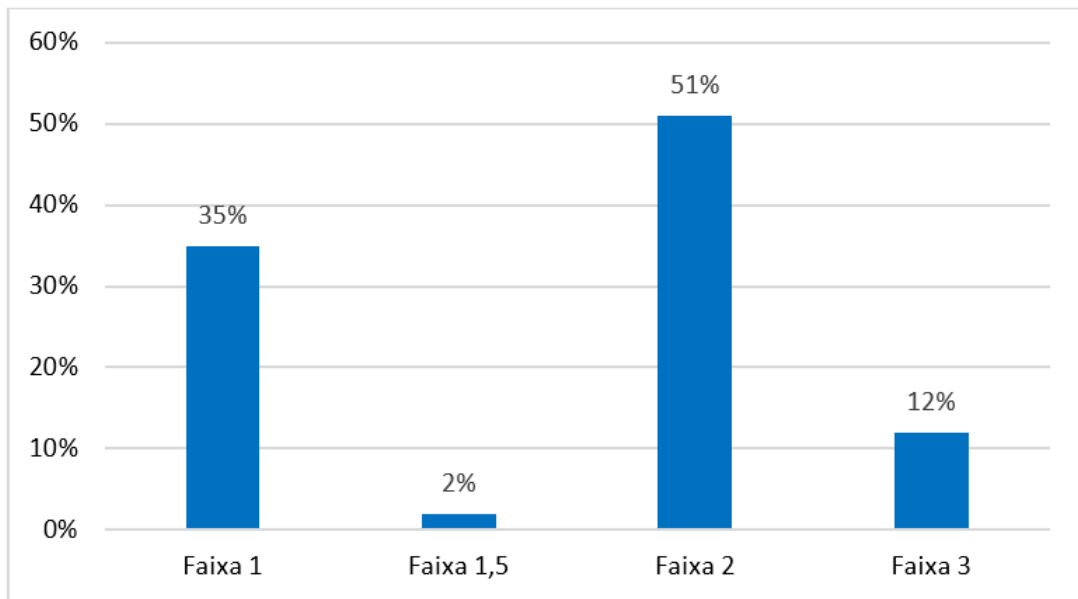
Essa realidade espacial sobre a localização da moradia dos pobres já era criticada por Santos (1993), o qual destacou:

Como morar na periferia é, na maioria das cidades brasileiras, o destino dos pobres, eles estão condenados a não dispor de serviços sociais ou a utilizá-los precariamente, ainda que pagando por eles preços extorsivos. É o mesmo que se dá com os transportes. Caros e ruins. Ruins e demorados. (SANTOS, 1993, p. 47).

Esse fato se materializa negativamente não apenas por segregar importante parcela da população mais pobre, que é o foco de reflexão deste trabalho, mas também por gerar um aumento significativo da mancha urbana, aumentando as distâncias e contribuindo para a ampliação dos vazios intraurbanos.

Outra crítica possível de ser feita ao referido programa habitacional é que a maior parte das unidades habitacionais contratadas não contemplam as faixas de renda populacional que mais sofrem com o déficit de moradias, que, conforme foi mostrado no gráfico 1, englobam famílias com até três salários mínimos de renda. Até 30 de junho de 2018, conforme dados da CEF, foram contratadas pelo PMCMV um total de 5.311.124 Unidades Habitacionais. Desse total, percebemos pelos dados do gráfico 3, 51% foram destinadas às famílias que se enquadram na faixa 2, isto é, que possuem renda mensal de até R\$3.600,00. Contudo, nessa mesma faixa de renda, que engloba as famílias com mais de três salários mínimos, o déficit habitacional é inferior a 10% conforme pode ser confirmado com os números presentes no gráfico 1 (vide página 54).

**Gráfico 3:** Brasil – PMCMV, Unidades Habitacionais contratadas por Faixa de Renda até junho de 2018.



Fonte: CEF (2018); ABRAINC (2018). Organizado por: Chaves (2020).

Em Uberlândia – MG, também se verificou que o programa não beneficiou primordialmente a parcela da sociedade que apresentava os maiores déficits habitacionais. Segundo dados da CEF apresentados por Bernardo (2018), no município de Uberlândia-MG, entre os anos de 2009 e 2016, o PMCMV teve apenas 27,1% de moradias ofertadas para a Faixa de renda 1. Os 72,9% restantes foram destinados às faixas de renda 2 e 3. Para efeitos comparativos, em 2010, o déficit habitacional na cidade para a faixa de renda 1 era de 65,3%.

Percebe-se, por conseguinte, que apesar do significativo número absoluto de unidades habitacionais contratadas desde o início do programa, sua distribuição não se deu proporcionalmente às faixas de renda mais necessitadas, seja no Brasil, seja em Uberlândia – MG. Além disso, a localização dos residenciais, principalmente os da faixa 1 (Foto 1) destinados às famílias mais pobres, como é o caso do Residencial Pequis, ocorre prioritariamente nos limites dos perímetros urbanos, lançando para as periferias e segregando tais indivíduos, que, ao viverem longe dos centros das cidades, registram um aumento no seu custo de vida em função dos gastos com mobilidade, além de terem menor disponibilidade de alguns serviços essenciais nessas zonas periféricas, tais como saúde, educação e lazer.

**Foto 1:** Uberlândia – MG. Casas destinadas à faixa 1 do PMCMV em fase final de construção no Residencial Pequis em 2018.



Fonte: Chaves (2020).

E assim, tendo discorrido sobre o PMCMV, sua origem, evolução e caracterização geral, incluindo dados numéricos sobre sua atuação em Uberlândia, partimos, neste instante, à verificação de como se dá a implantação de outros empreendimentos Faixa 1 do PMCMV em diferentes cidades do país. Antes disso, porém, apresentamos em um quadro-resumo as políticas habitacionais descritas até aqui (Quadro 2). Tal quadro parece-nos fundamental para que seja mais bem compreendida a trajetória apresentada até aqui, no que tange aos intentos habitacionais voltados para habitação.

**Quadro 2:** Brasil – Quadro resumo das políticas governamentais voltadas para o combate aos problemas ligados à questão da moradia, período e principais características.

<b>Política Governamental</b>	<b>Período</b>	<b>Principais Características</b>
Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAPs)	1937	Apesar não ter como principal objetivo o combate à falta de moradias, atuou destinando parte dos recursos previdenciários para financiar a construção de moradias populares. Foi responsável por financiar ou construir mais de 120 mil habitações de interesse social (BONDUKI,1994).
Lei do Inquilinato	1942	Foi instituída por decreto-lei e determinava o congelamento dos valores locativos e regulamentava as relações entre proprietários e inquilinos. Teve grande repercussão econômica e social, além de considerar a habitação como uma mercadoria especial, na qual o interesse social se sobrepõe aos de mercado. Essa política oficial manteve o congelamento nominal dos valores de aluguel até 1964, o que tornava pouco interessante os investimentos em casas para locação (BONDUKI, 1994).
Fundação da Casa Popular (FCP)	1946-1964	Foi o primeiro órgão oficial criado efetivamente para o desenvolvimento habitacional e urbano, representando o reconhecimento de que o Estado brasileiro tinha de enfrentar o grave problema da falta de moradias. Foi responsável pela construção ou financiamento de 16.694 habitações de interesse social durante seu período de vigência (BONDUKI, 1994).
Banco Nacional de Habitação (BNH)	1964-1985	Criado no regime militar (1964-1985), era responsável por gerir os recursos arrecadados pelo FGTS, os quais eram destinados prioritariamente à construção de casas de interesse social, ainda que parte dos recursos tenham sido utilizados também para as áreas de saneamento e desenvolvimento urbano. Entregou um total de quase 4,5 milhões de moradias, dos quais 51,2% atenderam às camadas populares (AZEVEDO, 1988; BONDUKI, 1994).
Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)	2009 – até os dias atuais	Criado em 2009, tem por objetivo disponibilizar recursos para financiamento de moradias. Utilizando recursos do FGTS, é dividido em diferentes faixas de acordo com a renda bruta familiar e atua em parceria com estados, municípios e iniciativa privada. Disponibilizou, até 2018, mais de 4 milhões de moradias, sendo que dessas, apenas 1,4 milhão eram voltadas às famílias de menor renda (CEF, 2018).

Fonte: Azevedo (1988); Bonduki (1994); CEF (2018). Organizado por: Chaves (2020).



### 2.3.2.1 O PMCMV em diferentes cidades do Brasil

Com o intuito de termos referências comparativas do padrão de localização e de aspectos positivos e negativos de outros empreendimentos do PMCMV em diferentes regiões e cidades do Brasil, recorreremos ao Catálogo virtual de Teses e Dissertações da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – CAPES (CAPES, 2019). Nele pudemos realizar pesquisa e consulta de outros trabalhos acadêmicos que tiveram como escopo central o estudo de residenciais do referido programa habitacional e que teceram reflexões e análises sobre suas realidades. Utilizando como termo de busca a expressão “Minha Casa, Minha Vida”, foram consultados cinco trabalhos, todos Dissertações de Mestrado, elaborados em diferentes universidades brasileiras e que analisavam diferentes cidades das cinco regiões do país.

O primeiro trabalho analisado (RIBEIRO, 2015) trata do Espaço Urbano e da segregação tomando como referência o conjunto habitacional Nova Germânia, implantado por meio do PMCMV na cidade de Juiz de Fora em 2011. Juiz de Fora é uma cidade localizada na Zona da Mata de Minas Gerais, distante cerca de 790 km de Uberlândia. Possuía em 2019 um contingente demográfico estimado em 568.873 habitantes (IBGE, 2019), ou seja, apresentava-se como a quarta maior cidade do estado. Segundo Ribeiro (2015, p. 37), o Residencial Nova Germânia, composto por 13 quadras e 329 casas destinadas a famílias que se enquadravam na faixa 1 de financiamento do PMCMV, “está situado na Região Oeste da cidade, em uma posição periférica territorialmente e socialmente, visto que o acesso à infraestrutura e serviços é defasado”. A autora acrescenta ainda que, além da localização periférica do referido conjunto habitacional, outros problemas se apresentam, como por exemplo o fato de

[...] as unidades residenciais do Nova Germânia, assim como de outros conjuntos habitacionais construídos em Juiz de Fora, terem sido alvo de reclamações frequentes dos moradores perante à Caixa Econômica Federal e a mídia local. São problemas no telhado, piso, rachaduras e mofo nas paredes, ausência de muros e cercas entre e na frente das casas, entre outros (RIBEIRO, 2015, p. 58-59).

Outra queixa dos moradores locais e denunciada pelo mesmo trabalho é em relação à oferta de alguns equipamentos públicos e de transporte coletivo, mencionando que

[...] o isolamento deste condomínio é destacado por seus moradores também em relação a serviços públicos, como o Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), que se encontra localizado em bairro vizinho (São Pedro), ou mesmo no que se refere ao número de linhas de transporte coletivo urbano, somente uma [...]. No que se refere à questão do transporte público as queixas são diversas, como o número limitado de carros e o consequente tempo de espera, a frequente lotação, o não cumprimento dos horários estipulados, a localização dos pontos dentro do bairro e o próprio trajeto definido para a linha (RIBEIRO, 2015, p. 67).

Outra pesquisa analisada (OLIVEIRA, 2017) versa sobre três empreendimentos residenciais localizados em diferentes regiões da cidade de Goiânia e ofertados a famílias de baixa renda (Faixa 1 do PMCMV) daquela cidade entre os anos de 2009 e 2015, quais sejam: Conjunto Harmonia, Jardim Botânico I e Eldorado IV. Quando somados, tais residenciais totalizam 720 unidades habitacionais. Contextualizando, a cidade de Goiânia, capital do estado de Goiás, abrigava em 2019 um contingente demográfico estimado em 1.516.113 habitantes (IBGE, 2019), dos quais 13,65% das famílias eram atingidas pelo déficit habitacional de acordo com dados do Instituto Mauro Borges (IMB, 2018). Na pesquisa, Oliveira (2017, p. 148) enfatiza algumas dificuldades relatadas pelos moradores dos supracitados residenciais, destacando que os novos bairros, “como um todo, segregam as famílias, pois estão distantes das áreas centrais e ficam longe de aparatos sociais necessários a qualidade de vida, como as unidades de saúde, transporte público de qualidade, escolas, e outros.”

Um segundo problema mencionado na pesquisa é que “os três conjuntos não possuem rede de saneamento, sendo compostos por fossas, uma realidade que já deveria ter sido extinta na cidade de Goiânia.” (OLIVEIRA, 2017, p. 130). A inexistência de uma rede de saneamento básico chama a atenção, pois viola a Lei Federal nº 11.977 (BRASIL, 2009b), que exige que os conjuntos habitacionais sejam construídos em áreas que disponham de uma série de equipamentos de infraestrutura, o que inclui um completo sistema de saneamento básico.

Já o trabalho de Soares (2017) trata do conjunto Pérolas do Rio Branco. Instalado em Boa Vista, capital do estado de Roraima, na Região Norte do país, cuja população em 2019 era de 399.213 habitantes (IBGE, 2019). O conjunto contempla ao todo 1.514 casas, divididas em sete glebas. As casas foram entregues às famílias enquadradas na faixa 1 do PMCMV entre os anos de 2011 e 2015 e, segundo a autora, estão instaladas em uma área com boa infraestrutura de pavimentação das vias, rede de drenagem, de água, esgoto, eletricidade e coleta de lixo. Nesse caso, a localização do bairro não foi apontada, por meio de pesquisas de campo junto aos moradores, como sendo um grave problema, apesar de estar “localizado

distante do centro urbano e das grandes áreas comerciais de Boa Vista [...]” (SOARES, 2017, p. 129).

Devemos destacar que um problema que se mostra recorrente nesses tipos de empreendimentos é a carência de equipamentos sociais básicos, como se percebe quando a autora afirma que

[...] a instalação de um bairro como Pérolas do Rio Branco deveria ter sido aparelhada com os equipamentos urbanos básicos. No entanto, a pesquisa mostra uma realidade preocupante, a carência de equipamentos urbanos essenciais no bairro, tais como postos de saúde e escolas, demonstrando uma segregação da população deste bairro, apesar de ter sido planejado para receber uma população de baixa renda e normalmente excluídos destes serviços essenciais (SOARES, 2017, p. 128).

Como quarto trabalho consultado para a feitura desta seção, apoiamo-nos em Silva (2016), cuja pesquisa se dedica a analisar seis diferentes conjuntos habitacionais entregues a famílias de baixa renda (faixa 1 do PMCMV) em quatro municípios da região metropolitana de Recife, sendo eles: Abreu e Lima, Igarassu, Moreno e Paulista. No total, foram entregues 1.744 casas entre os anos de 2010 e 2012. Segundo a autora, após visitas realizadas aos habitacionais da faixa 1, pode-se afirmar

[...] que são localizados em precárias franjas periféricas dos municípios da Região Metropolitana de Recife. Pois não desfrutam de uma infraestrutura urbana qualificada, além de Unidades Habitacionais com defeitos em suas construções, os moradores relatam problemas de infiltração, expondo as famílias à insalubridade, além do péssimo acesso ao transporte público, que compromete a mobilidade das pessoas (SILVA, 2016, p. 88).

Complementando esta primeira constatação, Silva (2016) acrescenta que em função da localização periférica desses conjuntos habitacionais

[...] recai sobre os novos e futuros habitantes do PMCMV faixa 1 o ônus do deslocamento diário com o custo do transporte, o tempo despendido e o desgaste físico no trajeto em ônibus coletivo de péssima qualidade, um deslocamento diário com durabilidade mínima de até duas horas. Na ausência de comércio e serviços, o setor terciário informal começa a se expandir em volta dos empreendimentos do PMCMV faixa 1 como alternativa de geração de renda e sobrevivência (SILVA, 2016, p. 88-89).

No último trabalho consultado, Silva (2017) avalia a segregação residencial gerada em decorrência da implantação de conjuntos residenciais para famílias de baixa renda nos distritos de Floriano e Iguatemi, ambos no município de Maringá – PR. A cidade de Maringá,

localizada no Norte do estado do Paraná, possuía em 2019 o contingente de 423.666 habitantes de acordo com estimativas do IBGE (2019). É o principal município da Região Metropolitana de Maringá, que é composta por 26 cidades. Nesse trabalho, serviram de referência para a pesquisa cinco diferentes conjuntos habitacionais construídos entre os anos 2010 e 2015, nos dois distritos maringaenses anteriormente nominados. Ao todo, 698 casas foram construídas e entregues a famílias de baixa renda.

Ao longo do trabalho, o autor (SILVA, 2017) destaca que mesmo sabedor da necessidade de viabilizar habitação popular para famílias de baixa renda do município, o governo local retardou a implementação do programa alegando que os terrenos na cidade de Maringá eram muito caros, e que os recursos disponibilizados pelo Governo Federal eram exíguos para viabilizar a execução do projeto. Assim, a solução encontrada pela prefeitura

[...] foi realizar uma mudança na Lei de Parcelamento, que regulamenta o parcelamento do uso do solo urbano, autorizando a realização de loteamentos fora do perímetro urbano. [...] Deste modo, a prefeitura de Maringá realizou a doação de terrenos para a construção de empreendimentos do PMCMV destinado para a população de baixa renda da cidade (SILVA, 2017, p. 104).

O autor complementa afirmando que

Deste modo, o governo local de Maringá, dentro de suas atribuições interfederativas junto à política (doação de terrenos e infraestruturas), viabilizou boa parte dos empreendimentos destinados à população de baixa renda nos distritos de Floriano e Iguatemi, ou seja, distante dos locais de trabalho, saúde, educação e lazer [...] (SILVA, 2017, p. 107).

Além dessa típica realidade de periferização dos empreendimentos da faixa 1 do PMCMV, outra situação destacada pelo autor foi o fato de o processo de segregação residencial poder ser “observado até mesmo dentro dos limites territoriais do distrito de Floriano” (SILVA, 2017, p. 107). De acordo com a pesquisa, os conjuntos construídos pelo PMCMV foram instalados fora do reduto central do distrito, ondes estão localizados os comércios, a praça central da igreja, as escolas e a maioria dos serviços públicos e privados.

Contudo, apesar dos problemas até aqui apresentados, sobretudo os que decorrem da localização periférica dos residenciais estudados, para o autor, evidencia-se a satisfação e a realização pessoal dos moradores dessas áreas em possuírem uma casa própria. Assim, relata o autor:

Em todos os momentos em que tive a oportunidade de conversar com os moradores dos bairros pesquisados, percebi que a aquisição da casa própria representou um resgate de autoestima e uma significativa melhora de vida, mesmo com todas as disfuncionalidades provenientes da distância do local onde os imóveis foram viabilizados [...] (SILVA, 2017, p. 117).

Nota-se, assim, a partir da consulta e análise desses trabalhos, que há uma tônica em relação ao padrão de construção e localização da maioria dos empreendimentos faixa 1 do PMCMV. São reservadas para implementação desses residenciais as regiões mais desvalorizadas e periféricas das cidades brasileiras, independentemente do seu tamanho ou da região em que se localizam, o que traz consigo uma série de desarranjos para o cotidiano das pessoas que ali passam a residir, mesmo que por outro lado, essas mesmas pessoas se sintam realizadas ao conquistarem a sonhada casa própria.

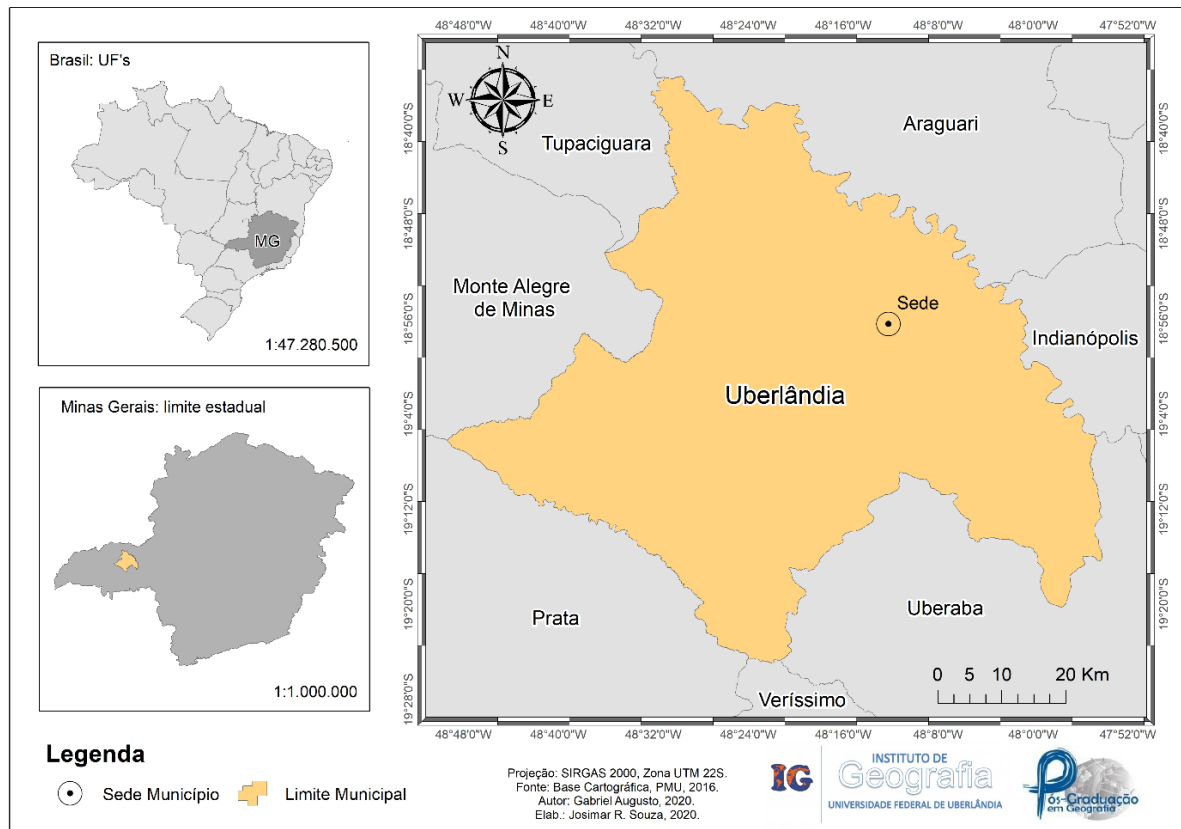
No Capítulo 3, a seguir, veremos que a realidade imposta ao Residencial Pequis em Uberlândia, foco deste trabalho, não foge às carências até aqui apresentadas e, assim, constitui-se como conjunto habitacional dotado de problemas de difícil enfrentamento.

## **CAPÍTULO 3 – O CONJUNTO RESIDENCIAL PEQUIS EM UBERLÂNDIA**

### **3.1 A cidade de Uberlândia: contextualização com a pesquisa**

Nesta seção, buscamos contextualizar alguns aspectos geográficos e históricos de Uberlândia-MG, cidade na qual está inserido o Residencial Pequis, área escolhida para servir de referência para o desenvolvimento do presente estudo. Acreditamos na proficuidade de caracterizar a cidade, visto que não nos parece razoável discutir o Residencial Pequis, sua relação com o PMCMV, sem antes melhor compreender a cidade em que tal bairro se encontra.

O município de Uberlândia está localizado no estado de Minas Gerais, na mesorregião do Triângulo Mineiro e ocupa uma área total de 4.115.206 km<sup>2</sup> (Mapa 1). Segundo estimativas do IBGE (IBGE, 2019), seu contingente populacional em 2019 era de 691.305 habitantes, constituindo-se no segundo maior município do estado, precedido apenas pela capital Belo Horizonte. Tamanha imensidão foi atestada pelo Censo Demográfico de 2010, o qual sinalizou uma taxa de urbanização do município de 97,23% (IBGE, 2010).

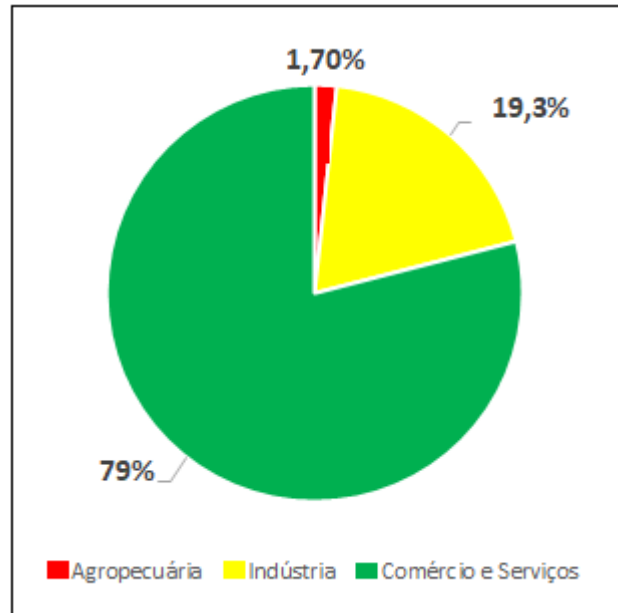
**Mapa 1:** Localização do município de Uberlândia e do estado de Minas Gerais / Brasil.

Antes de avançarmos na compreensão da cidade de Uberlândia, parece-nos relevante destacar que se trata de um importante polo regional que atrai migrantes de várias cidades vizinhas e até mesmo de outras regiões do país. Possui uma economia diversificada, com relevância centrada nos setores industrial e de serviços, além de gozar de prestígio nas áreas de logística de transportes e de comércio atacadista, o que se explica, em partes, por sua localização privilegiada na porção central do Brasil, às margens de importantes rodovias de intenso fluxo, sobretudo de veículos de carga, como por exemplo a BR – 050, que conecta a maior cidade do país, São Paulo, à capital Brasília. De acordo com Soares (1995, p. 70), “podemos afirmar que Uberlândia cresceu e desenvolveu-se sob o signo das estradas de rodagem”. Além dos já citados, os setores de educação e de saúde também são destaque, o que faz da cidade uma referência em toda sua região de influência.

Em 2016, segundo dados da prefeitura (UBERLÂNDIA, 2019), a soma do Produto Interno Bruto – PIB atingiu a marca de 32,5 bilhões de reais, sendo o segundo maior do estado e o 20º do país. O gráfico 4 apresenta a distribuição do PIB municipal de acordo com os setores da economia. Já o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, que se constitui em um importante indicador da qualidade de vida da população, era em 2010 de

0,789, considerado muito alto e classificado acima do índice nacional, que para o mesmo ano foi de 0,727 (IBGE, 2010).

**Gráfico 4:** Uberlândia, MG – Distribuição setorial do PIB em 2016.



**Fonte:** Uberlândia (2019). Organizado por: Chaves (2020).

Do ponto de vista populacional, seu crescimento foi significativo ao longo do século XX. Para ratificar tal informação, acionamos alguns números anteriores concernentes à população de Uberlândia. Em 1932, a população total da cidade mineira era de 9.560 habitantes, e no final do século, no ano 2000, esse número populacional já era superior a meio milhão de pessoas conforme a tabela 5 (IBGE, 2010). Essa realidade de significativo e constante crescimento populacional, levou o poder público a implementar projetos que buscassem viabilizar a infraestrutura para dar suporte a essa população em expansão, o que incluía a oferta de moradias. Segundo Arantes (2018), alguns projetos habitacionais em Uberlândia-MG, públicos e/ou privados, levaram à construção de moradias sem qualidade, o que contribuiu para o desencadeamento de alguns problemas, dentre os quais destaca-se o grande espraiamento da cidade.

Esse grande crescimento demográfico, proporcionou, inevitavelmente, uma forte expansão da cidade por todas as suas regiões, o que culminou na ocupação de suas periferias, principalmente pela população de baixa renda. Antes de avançarmos na questão da ocupação das periferias, atentemo-nos à tabela 5, que compila a realidade populacional de Uberlândia.



**Tabela 5:** Uberlândia, MG – População residente por situação de domicílio (1940-2010).

ANO	URBANA	RURAL	TOTAL	%URBANA	%RURAL
1930	-	-	5.453	-	-
1932	-	-	9.560	-	-
1940	22.143	20.036	42.179	52.5	47.5
1950	35.799	19.185	54.984	65.1	34.9
1960	71.717	16.565	88.282	81.2	18.8
1970	111.466	13.240	124.706	89.4	10.6
1980	231.598	9.363	240.961	96.1	3.9
1991	358.165	8.896	367.061	97.6	2.4
2000	488.982	12.232	501.214	97.6	2.4
2010	587.566	16.747	604.013	97.23	2.77
2019	-	-	691.305*	-	-

Fonte: IBGE (2010); \*Estimativa populacional IBGE (2019). Organizado por: Chaves (2020).

No tocante à expansão, Soares (1988) destaca o papel do poder público municipal como o criador de condições para a expansão da cidade, sem com isso se esquecer que a sua atuação

[...] privilegiou a classe dominante, seja por doações de terreno, por provimento de infraestrutura, ou por isenção de impostos para cada novo investimento. Esse comportamento resultou na produção de um espaço urbano multifacetado, com áreas urbanizadas entremeadas de espaços vazios, facilitando o processo de estratificação social e incentivando a especulação imobiliária (SOARES, 1988, p. 43).

Na esteira do entendimento de Soares, Silva (2012) sustenta que em Uberlândia-MG, essa forte relação do poder público com a produção do espaço urbano local foi iniciada na década de 1930 com o empresário e político Tubal Vilela da Silva, o qual atuava em vários ramos empresariais, incluindo o imobiliário, e que foi prefeito da cidade entre os anos de 1952 e 1955. De acordo com Silva (2012), desse momento em diante,

[...] a maioria dos prefeitos eleitos fazia parte do setor imobiliário, combinando o cargo público com o de empreendedor, sendo proprietários de grande quantidade de terra, originárias de imensas fazendas que foram se incorporando ao perímetro urbano por meio de seu loteamento. Para angariar maior lucratividade, os lotes eram vendidos de acordo com os interesses dos donos, familiares ou correligionários políticos (SILVA, 2012, p. 55).

Nesse mesmo contexto histórico, como já descrito em seção anterior, o Governo Federal tomava a dianteira na criação de políticas habitacionais. A criação da FCP na década de 1940 tinha como um de seus objetivos ofertar moradia em condições especiais para os brasileiros, principalmente os de menor renda. De acordo com Soares (1988, p. 55), o primeiro conjunto habitacional construído pela FCP na cidade “foi entregue aos seus moradores em 1954, com um total de 50 casas localizadas no bairro Patrimônio”. Contudo, “a localização desse conjunto habitacional não foi apropriada, uma vez que se situava longe do centro comercial, o que dificultava a inclusão dessa área na cidade” (UBERLÂNDIA, 2009, p. 53).

Um outro conjunto habitacional construído pela FCP em Uberlândia foi entregue à população em 1959, com mais de 80 casas. Entretanto, assim como o anterior, este também foi içado distante das áreas já ocupadas da cidade, o que sobrecarregava o orçamento das famílias com o aumento dos custos de vida, sobretudo em virtude das despesas com o transporte (SOARES, 1988).

Na sequência da FCP, o BNH foi responsável por viabilizar a construção de milhares de outras residências pela cidade. Entre os anos de 1955 e 1987, durante a vigência desses programas, foram construídas exatas 19.142 moradias, casas e / ou apartamentos, para a classe trabalhadora espalhada por vários bairros da cidade. Dentre esses bairros estava o Luizote de Freitas que, com 4.032 residências entregues entre os anos de 1980 e 1984, teve sua localização assim descrita

A localização do Luizote de Freitas, sob a perspectiva urbano-habitacional, é totalmente imprópria, uma vez que foi construído em área periférica, fora da mancha urbana edificada da cidade. Isto aumentou os custos de sua produção onerando a sociedade como um todo, e particularmente a classe trabalhadora de baixa renda, seu habitante preferencial (SOARES, 1988, p. 157).

Apesar das críticas, à época de sua fundação, em relação à sua localização, o Luizote de Freitas constitui atualmente um dos bairros mais importantes da cidade, abrigando um significativo contingente populacional e um conjunto diversificado de atividades comerciais e de serviços, além de gozar de equipamentos públicos ligados à área da saúde, assistência social, lazer e se configurar, portanto, como um dos subcentros da cidade de Uberlândia conforme analisado por Filho e Souza (2009).

Além deste exemplo, ao longo do restante do século XX e início do século XXI, outras áreas nos arredores da cidade foram sendo incorporadas ao perímetro urbano para a construção de conjuntos habitacionais, mantendo sempre a lógica de atuação do poder público

municipal aliado aos interesses mercadológicos do setor imobiliário. Em via semelhante, a criação do Residencial Pequis, cerne deste trabalho, seguiu o mesmo roteiro, conforme atestamos na seção seguinte.

### 3.2 Gênese e Legislação do Residencial Pequis

O conjunto Residencial Pequis foi criado em 2014 pelo sancionamento da Lei Municipal nº 12.065, de 19 de dezembro do mesmo ano. Para isso, mostrou-se necessária a aprovação da expansão do perímetro urbano de Uberlândia – MG e a consequente incorporação à cidade de antigos lotes rurais, mais baratos. O embasamento legal dessa expansão foi a Lei Municipal nº 11.412, de 19 de junho de 2013, que estabeleceu o novo perímetro urbano da sede do município. Acrescenta-se ainda que, além do Pequis, outros cinco loteamentos voltados para atendimento das demandas do PMCMV foram aprovados dentro do limite recém-expandido da cidade. O quadro 3, a seguir, compila todos esses loteamentos.

**Quadro 3:** Uberlândia, MG – Loteamentos do Setor Oeste aprovados a partir da expansão do perímetro urbano em 2013.

Loteamento	Área Total (m <sup>2</sup> )	Quantidade de Lotes	Quantidade de Casas	Ano de Aprovação	Faixa de renda do PMCMV
<b>Residencial Pequis</b>	<b>1.998.424,37</b>	<b>3942</b>	<b>3200</b>	<b>2014</b>	<b>Faixa 1</b>
Residencial Monte Hebron	1.243.902,93	3095	2140	2014	Faixa 1
Residencial Lago Azul	431.631,47	897	489	2016	Faixa 2
Residencial Fruta do Conde 1	1.138.416,98	2003	Dados não encontrados.	2015	Faixa 2
Residencial Fruta do Conde 2	920.357,00	1832	775	2016	Faixa 2
Residencial Fruta do Conde 3	1.007.529,01	2249	1005	2016	Faixa 2
<b>TOTAL</b>	<b>6.740.261,76</b>	<b>14018</b>	<b>7609</b>	-	-

Fonte: Secretaria de Planejamento Urbano. Organizado por: Motta (2016).

Tratando especificamente sobre o Residencial Pequis, o maior dos loteamentos listados no quadro anterior, sua localização foi apontada como problemática pelo Diagnóstico Revisão do Plano Diretor (UBERLÂNDIA, 2016), segundo o qual sua implantação “de certa

forma contrariou as indicações do Plano Diretor, diante da grande distância e pouca inserção urbana. Esse local era mais ocupado por sítios de recreio” (UBERLÂNDIA, 2016, p. 86).

Além disso, torna-se relevante destacar, também, que havia e ainda há inúmeros vazios urbanos, frutos da especulação imobiliária, no interior do antigo perímetro urbano que poderiam ser utilizados para implantação desse e de outros residenciais sem que houvesse a necessidade da expansão da cidade. Essa ideia é reforçada por Santos (2019), para quem “a área escolhida para o empreendimento, embora esteja dentro dos limites do perímetro urbano, se expandiu mesmo sem que os espaços vazios tenham sido ocupados (SANTOS, 2019, p. 83). De acordo com Motta (2015), dos 235 km<sup>2</sup> totais do atual perímetro urbano, 95 km<sup>2</sup> (40% da área total do perímetro urbano) eram de vazios urbanos até 2015, sendo que desse total a maior parte encontrava-se no Setor Sul<sup>9</sup> da cidade, onde o preço médio dos terrenos inviabilizaria a implantação de um loteamento de baixa renda como o Residencial Pequis (Anexo A).

Dentro desse contexto, torna-se indispensável lembrar que o EC trouxe, com o objetivo de garantir o pleno desenvolvimento social urbano e coibir a especulação imobiliária, uma série de instrumentos legais, dentre os quais se destaca o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU – progressivo, que permite ao Governo Municipal cobrar valores crescentes dos proprietários de imóveis que não estiverem cumprindo sua função social tal qual previsto na CF e no Plano Diretor Municipal. Em Uberlândia, todavia, o IPTU progressivo, mesmo tendo sido aprovado em 2011 pela câmara dos vereadores por meio da Lei Complementar 521/2011, não trouxe efeitos práticos. Para Maricato (2017), em Uberlândia, “apesar da impressionante retenção de terras servidas de infraestrutura, as moradias do PMCMV são jogadas para a periferia da periferia”, e o IPTU progressivo, que poderia tornar a cidade menos desigual e ambientalmente mais equilibrada ao dificultar a especulação de imóveis ociosos, foi relegado ao campo da “disputa partidária” (MARICATO, 2017).

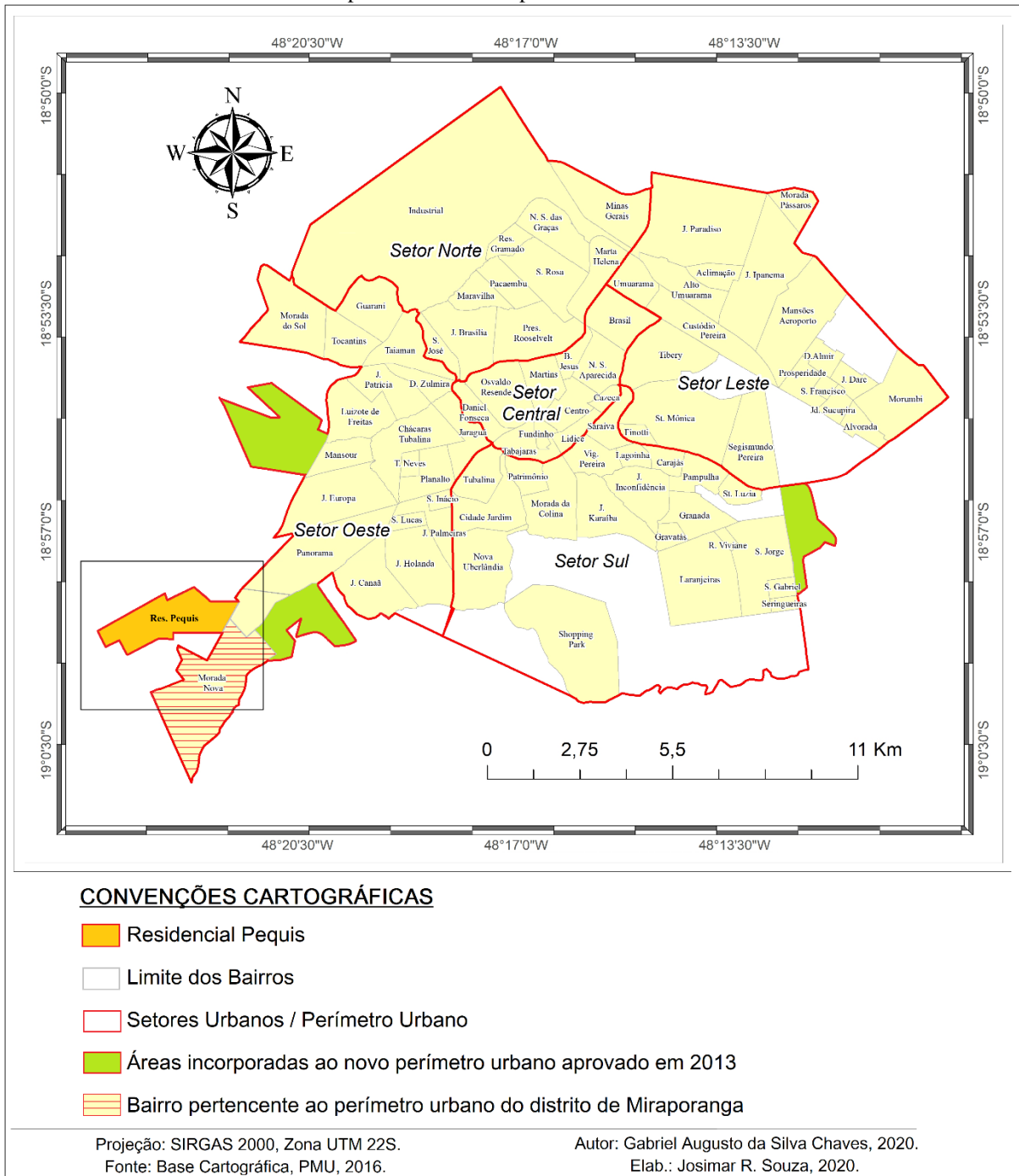
Na representação cartográfica seguinte (Mapa 2), é possível visualizar em destaque a localização do Residencial Pequis no Setor Oeste da cidade de Uberlândia-MG, no limite do novo perímetro urbano. O mapa mostra ainda as áreas do município que foram incorporadas à zona urbana a partir de 2013. Tal mapeamento torna-se fundamental para melhor compreendermos que sob a égide do atendimento à sociedade e a suas necessidades, foram

---

<sup>9</sup> Para melhor compreensão da dinâmica territorial e de valorização do Setor Sul de Uberlândia, consultar Silva (2012) e Motta (2015).

adotadas ações habitacionais que acabam por ser consideradas segregadoras, discriminatórias e pouco adequadas.

**Mapa 2:** Localização do Residencial Pequis em Uberlândia e identificação das áreas incorporadas ao novo perímetro urbano aprovado em 2013.



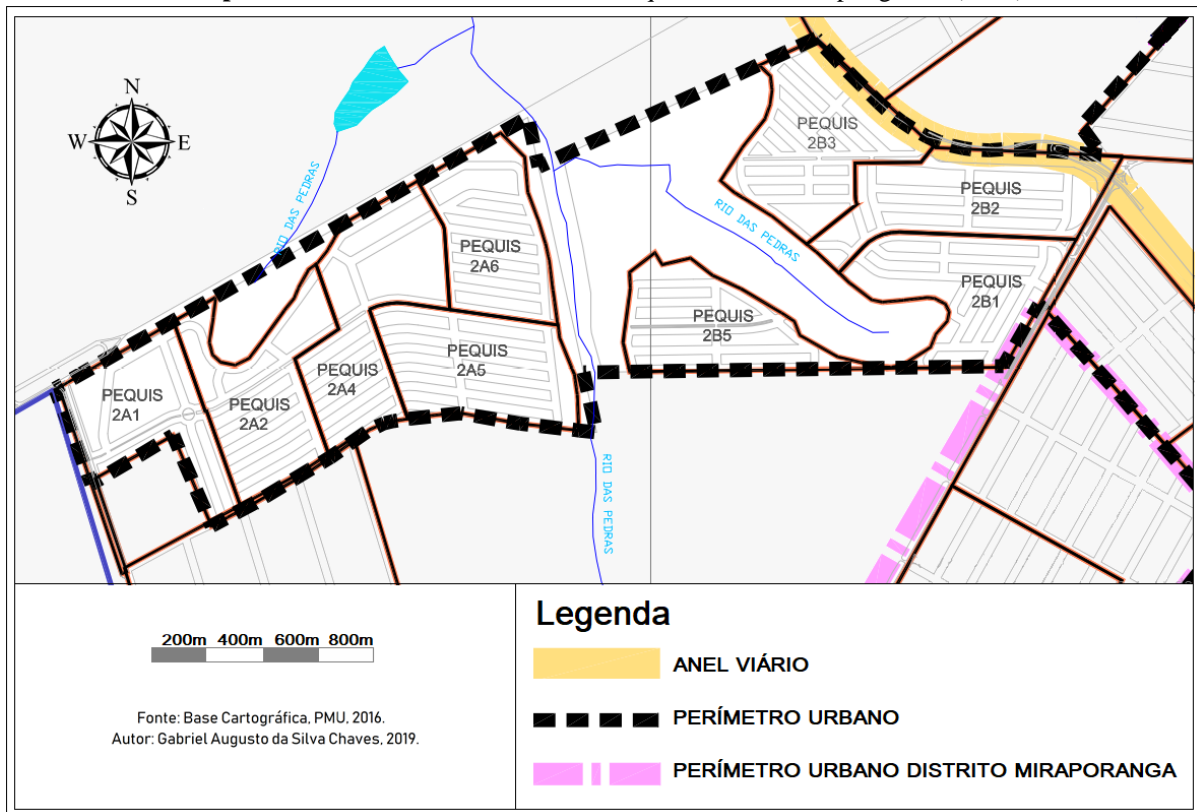
Em virtude de se enquadrar na Faixa 1 de financiamento do PMCMV, os candidatos interessados em adquirir a casa própria no Residencial Pequis precisaram se inscrever no processo de seleção organizado pela Prefeitura de Uberlândia-MG. De acordo com o Decreto

Municipal nº 16.071, de 5 de outubro de 2015, em atendimento à Portaria nº 412 do Ministério das Cidades, os critérios de seleção se dariam pelo preenchimento de pelo menos um dos seguintes critérios

- I – famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, o que deve ser comprovado por declaração do ente público;
- II – famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, o que deve ser comprovado por autodeclaração;
- III – famílias de que faça parte pessoa com deficiência, o que deve ser comprovado com apresentação de laudo médico;
- IV – famílias residentes no Município de Uberlândia há, no mínimo, 10 (dez) anos, o que deve ser comprovado com a apresentação de comprovante de residência;
- V – famílias beneficiadas por Bolsa Família, no âmbito da Política de Assistência Social, o que deve ser comprovado por declaração do ente público;
- VI – famílias com filhos em idade inferior a 18 (dezoito) anos, o que deve ser comprovado por documento de filiação (UBERLÂNDIA, 2015, p. 2).

Ao final da seleção, seriam contemplados em ordem decrescente os candidatos que atendessem ao maior número de critérios adotados, até atingir o número de unidades habitacionais destinadas a essas famílias. Complementarmente, 3% das unidades habitacionais seriam reservadas para atendimento aos idosos, e outros 3% atenderiam as pessoas com deficiência ou a famílias de que fizessem parte pessoas com deficiência.

As 3,2 mil residências foram divididas em nove glebas com casas construídas e entregues em períodos diferentes entre 2016 e 2017. Essa divisão do loteamento em várias glebas tornou-se comum nos grandes empreendimentos do PMCMV como estratégia das empreiteiras em conluio com o poder público municipal para ‘burlar’ a legislação do programa. De acordo com a portaria n. 660 do Ministério das Cidades, há um limite máximo de 500 unidades habitacionais por empreendimento com o intuito de evitar a instalação de enormes conjuntos residenciais com grande quantidade de famílias com baixos salários. Contudo, “as empresas adotam a estratégia de desmembrar uma gleba em várias menores, elaborando um projeto para cada. Assim, a CEF aprova o empreendimento, mesmo que contíguo a outro” (SILVA, 2013, p. 117). Essa situação desvela o grande poder de atuação e decisão que as empresas do setor imobiliário possuem em detrimento da legislação e até do próprio Ministério das Cidades. Ao assegurarem a instalação de uma grande quantidade de casas em uma mesma área, as empreiteiras têm reduzidos seus custos, o que por consequência permite que haja majoração de seus lucros. No mapa 3 é possível observar a divisão do Residencial Pequis em nove glebas.

**Mapa 3:** Uberlândia-MG – Residencial Pequis e sua divisão por glebas (2016).

Na sequência, a tabela 6 mostra a quantidade de unidades habitacionais por glebas, bem como o valor de cada empreendimento e a construtora responsável pelas obras.

**Tabela 6:** Uberlândia, MG – Quantidade de casas, valor dos empreendimentos, construtora e faixa de renda por gleba no Residencial Pequis.

GLEBA	QDA. CASAS	VALOR	CONTRUTORA	FAIXA
2A1 e 2A2	427	R\$27.755.000	MARCA REGISTRADA	1
2A4	304	R\$19.760.000	MARCA REGISTRADA	1
2A5	597	R\$38.805.000	EL GLOBAL	1
2A6	401	R\$26.065.000	EL GLOBAL	1
2B1	446	R\$28.990.000	EL GLOBAL	1
2B2	286	R\$18.590.000	EL GLOBAL	1
2B3	425	R\$27.625.000	EL GLOBAL	1
2B5	314	R\$20.410.000	EL GLOBAL	1
<b>TOTAL</b>	<b>3.200</b>	<b>R\$208.000.000</b>	-	-

Fonte: CEF (2019). Organizado por: Chaves (2020).

O bairro Residencial Pequis foi entregue com toda a infraestrutura de pavimentação asfáltica nas ruas e avenidas, linhas de transporte público coletivo, calçadas padronizadas com



espaço para plantio de árvores e rampa de acesso de cadeirantes nas esquinas, além de redes de fornecimento de água e de captação de esgoto, bem como todo sistema de cabos de eletricidade e de comunicação (telefonia e internet).

As casas, construídas em modelo padrão, estão localizadas em terrenos individuais de 200 m<sup>2</sup> e têm 45 m<sup>2</sup> de área construída. Possuem sala, cozinha, dois quartos, banheiro, área de serviço na parte externa, além de virem equipadas com sistema de aquecimento solar para a água do banheiro. A construção do muro e a pavimentação da parte externa fica a cargo dos moradores. Essa padronização da tipologia arquitetônica das casas (Foto 2) repete o modelo do BNH, “criando um processo de homogeneização das necessidades objetivas e subjetivas das famílias e da própria paisagem urbana” (SILVA, 2013, p. 115).

**Foto 2:** Uberlândia, MG – Casas e passeio público construídos em modelo padronizado no Residencial Pequís (2018).



Fonte: Chaves (2020).

O projeto final do bairro contempla equipamentos urbanos como: três escolas de Ensino Infantil – EMEIs; duas escolas de Ensino Fundamental; uma Unidade Básica de Saúde da Família – UBSF, os quais já estão em funcionamento. Além desses, há outros equipamentos previstos conforme será melhor detalhado na seção 3.3, bem como há também um projeto para implantação de um parque linear próximo à Área de Preservação Permanente – APP, que margeia o córrego Rio das Pedras que possui suas nascentes dentro da área do bairro (Foto 3).



**Foto 3:** Uberlândia, MG – APP onde se localiza uma das nascentes do córrego Rio das Pedras no Residencial Pequis.



Fonte: Chaves (2020).

Complementarmente, julgamos importante esclarecer que apesar de o bairro se destacar por atender de modo predominante famílias que se enquadram na faixa 1 do PMCMV, que é o objeto maior de investigação do presente trabalho, há também, mas em menor número, construções que englobam as faixas 1,5 e 2 do referido programa. Nesse caso os imóveis são construídos em condomínios, tanto do tipo horizontal quanto vertical. Ressaltamos, também, a existência de amplos terrenos vazios no interior do bairro à espera de valorização com anúncios de futuros empreendimentos para o local, o que demonstra que a lógica da especulação imobiliária se reproduz dentro de si mesma. Isto é, até mesmo no interior dos loteamentos que surgem em localidades influenciadas pela especulação imobiliária, nota-se a manifestação e reprodução desse processo. Para atestar o que ora postulamos, optamos pela construção de um mosaico em que estão evidentes exemplos da lógica exploratória especulativa de que tratamos nesta seção.

**Mosaico 1:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Condomínios fechados existentes no bairro e placa anunciando a futura instalação de novo empreendimento residencial.



Fonte: Chaves (2020).

### 3.3 Caracterização dos equipamentos comunitários, do comércio e dos serviços do bairro

A lei que dispõe sobre o PMCMV (Lei nº 11.977 de 7 de julho de 2009) estabelece a obrigatoriedade da existência ou compromisso do poder público local sobre a instalação ou ampliação dos equipamentos e serviços relacionados a educação, saúde, lazer e transporte público nos empreendimentos residenciais criados no âmbito do referido programa.

No que se refere ao transporte público coletivo, o bairro é atendido por duas linhas de ônibus urbanos, A-436 e A-439, que ligam o Residencial Pequis ao Terminal de ônibus do bairro Planalto, também na Zona Oeste da cidade. No entanto, para se chegar no centro da cidade, os moradores precisam pegar outro ônibus até o Terminal Central. Isso faz com que o deslocamento de cerca de 14 quilômetros, entre o bairro e o centro chegue a durar mais de uma hora nos horários de pico, o que gera perda de tempo e de qualidade de vida para a

população. No esquema seguinte, elaborado por Santos (2019), é possível observarmos os três diferentes modos que as viagens de ônibus que atendem ao Residencial Pequis possuem:

A)  $X \text{-----} > Y$

Viagens diretas ao destino.

B)  $X \text{-----} > Y \text{-----} > Z$

Viagens com parada no Terminal Planalto e depois destino.

C)  $X \text{-----} > Y \text{-----} > Z \text{-----} > K$

Viagens com parada no Terminal Planalto, parada no Terminal Central e depois destino.

Desses três diferentes modos, o C representa a maioria dos deslocamentos feitos por ônibus, o que traz como consequência não apenas um trajeto com maior extensão, mas também mais demorado, com tempo médio de 90 minutos (SANTOS, 2019). Tais problemas de mobilidade são mais comuns em regiões metropolitanas, o que não é o caso de Uberlândia – MG. Ao ser entrevistada em 2018, a arquiteta urbanista e professora Hermínia Maricato afirmou que “mesmo em cidades médias como Uberlândia (MG), [...] se tornaram comuns casos de moradores do PMCMV que levam até uma hora e meia para chegar no trabalho” (MARICATO, 2018). Nos grandes aglomerados urbanos como as metrópoles, onde são comuns os movimentos pendulares<sup>10</sup>, horas e horas são perdidas diariamente nos deslocamentos de casa até o trabalho, não apenas em função das longas distâncias, mas também em virtude da grande frota de veículos particulares de uso individual, o que reduz a fluidez e a eficiência do trânsito e dos transportes conforme aponta Carvalho (2016).

---

<sup>10</sup> Conceituamos “Migrações pendulares”, ou simplesmente “Movimentos pendulares”, ancorados em Branco, Firkowski e Moura (2005), para os quais tais movimentos caracterizam-se por deslocamentos diários entre o município de residência e outros municípios, com finalidade específica de estudo ou trabalho. Normalmente, os cidadãos lançam mão de transporte público coletivo, deslocam-se por longos trajetos em movimentos de ida e volta, de casa para o local de trabalho ou de estudo, o que demanda várias horas e culmina na redução de sua qualidade de vida.



**Mosaico 2:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Linhas de ônibus A-436 e A-439 que atendem ao bairro Residencial Pequis.



Fonte: Chaves (2020).

Em relação aos equipamentos públicos comunitários, a Lei Federal nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, os define como aqueles que oferecem serviços públicos relativos à educação, cultura, lazer, saúde e similares, e que devem ser implementados pelo poder público de acordo com a densidade populacional prevista para os loteamentos que serão criados, seguindo as diretrizes estabelecidas pela referida lei. Conforme previsto no Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, foram projetados alguns equipamentos sociais para atendimento das demandas dos moradores. Tais equipamentos estão elencados no quadro 4, a seguir.

**Quadro 4:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Equipamentos Comunitários previstos no EIV.

<b>Equipamentos Sociais (Gleba 2A)</b>	<b>Situação em Jan. 2020</b>
3 Escolas de Educação Infantil (EMEI)	Em funcionamento
2 Escolas de Ensino Fundamental	Em funcionamento
1 Escola de Ensino Médio	Sem previsão
1 Unidade básica de Saúde da Família (UBSF)	Em funcionamento
1 Centro de Referência de Apoio Social (CRAS)	Em funcionamento
1 Núcleo de Apoio Integral à Criança e ao Adolescente (NAICA)	Em funcionamento

Fonte: Uberlândia (2013). Organizado por: Chaves (2020).

De acordo com a prefeitura (UBERLÂNDIA, 2019), as três Escolas de Educação Infantil – EMEIs, disponibilizam juntas 750 vagas para turmas de 1º ao 5º ano. Já as Escolas de Ensino Fundamental ofertam 1400 vagas para crianças cursarem do 6º ao 9º. A Escola de Ensino Médio, prevista no EIV, ainda não havia sido construída até a conclusão da redação deste trabalho e não há prazo para o início das obras. Vale lembrar que o custeio e administração das escolas de Ensino Médio são atribuições do poder público estadual.

A UBSF possui estrutura que garante atendimento médico para 8900 moradores. Instalada em um imóvel com 563 m<sup>2</sup> de área construída, a unidade conta com salas de vacinas, curativos, pequenos procedimentos, farmácia, além de consultórios multiprofissionais e odontológicos. O atendimento é feito por equipes médicas do PSF, que é composta por médicos generalistas, enfermeiros, técnicos de enfermagem e agentes comunitários de saúde. Casos que exigem atendimento médico mais especializado ou de maior complexidade são encaminhados para a Unidade de Atendimento Integrado – UAI, do bairro Planalto, para o Hospital Municipal de Uberlândia, ou para o HC, da Universidade Federal de Uberlândia – UFU.

Outro equipamento social instalado no bairro é o Centro de Referência de Apoio Social – CRAS, vinculado ao extinto Ministério do Desenvolvimento Social<sup>11</sup>. De acordo com a Secretaria Especial de Desenvolvimento Social (BRASIL, 2019), trata-se de uma iniciativa que tem por finalidade atender famílias em situação de vulnerabilidade e risco social, em sua própria comunidade, oferecendo atendimento socioassistencial e buscando fortalecer os vínculos familiares e comunitários por meio da orientação, acompanhamento e encaminhamento à rede de serviços socioassistenciais e às demais políticas públicas de acordo com as necessidades apresentadas. O CRAS visa ainda a apoiar ações comunitárias por meio de palestras, campanhas e eventos, atuando junto à comunidade na construção de soluções para o enfrentamento de problemas comuns, como falta de acessibilidade, violência no bairro, trabalho infantil, falta de transporte, baixa qualidade na oferta de serviços, ausência de espaços de lazer, cultura, entre outros. Oferece também orientações sobre benefícios do governo e cadastro em programas assistenciais.

Já o Núcleo de Apoio Integral à Criança e ao Adolescente – NAICA, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (UBERLÂNDIA, 2019a), é um espaço voltado para o atendimento de crianças e adolescente de 6 a 15 anos. Nele são ofertadas, em

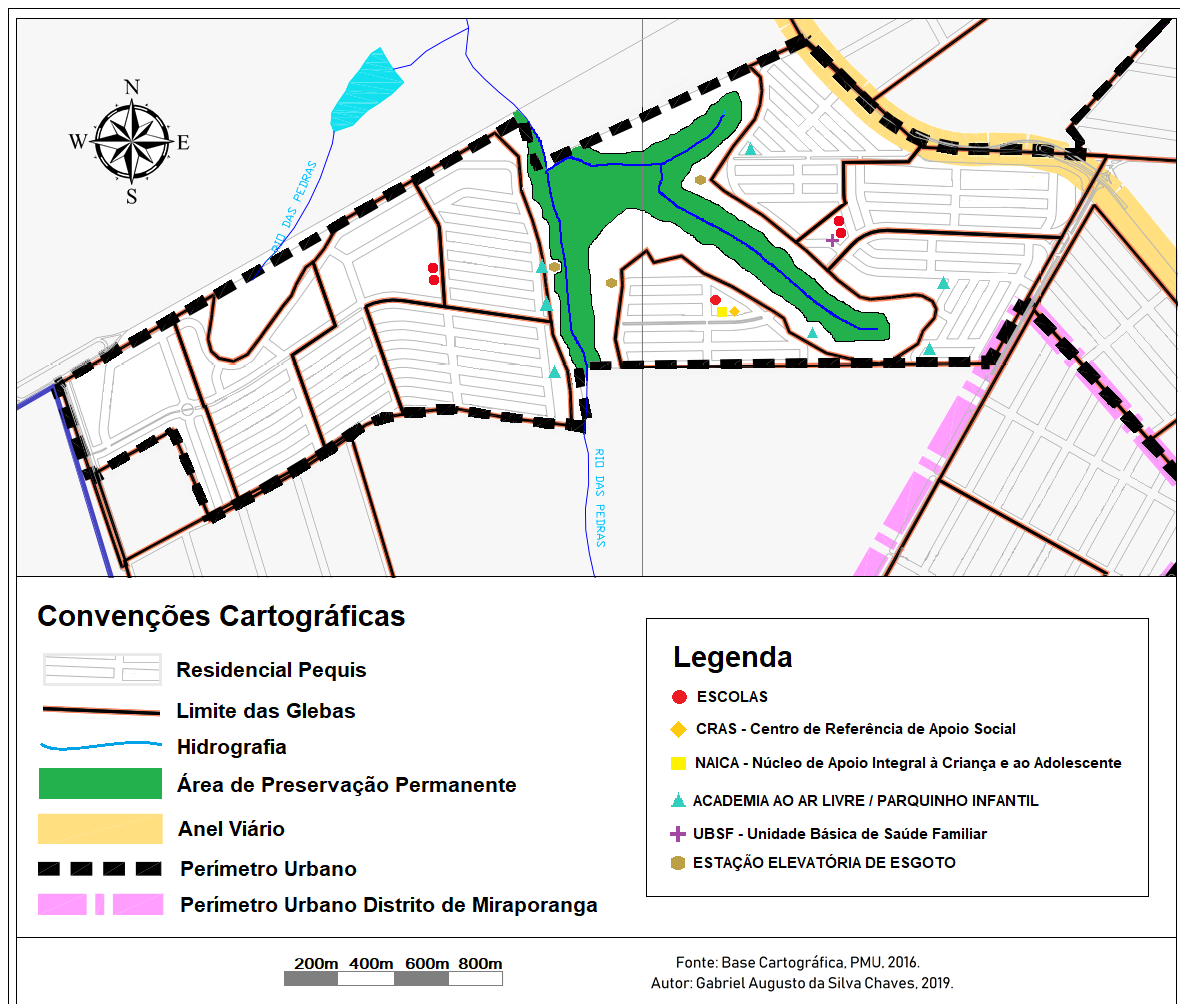
---

<sup>11</sup> O Ministério do Desenvolvimento Social, responsável pelas políticas nacionais de desenvolvimento social, de segurança alimentar e nutricional, de assistência social e de renda no país, foi criado em 23 de janeiro de 2004 e extinto em 1º de janeiro de 2019. A partir de então, suas atribuições foram incorporadas ao Ministério da Cidadania, juntamente com os também extintos Ministério do Esporte e Ministério da Cultura.

horário extraescolar, inúmeras atividades diárias, como aulas de dança, informática, artesanato, capoeira, musicalização, artes, teatro, maquiagem, etc. O objetivo é garantir às crianças e jovens um espaço de aprendizado e interação no contraturno escolar. Todos os cursos são gratuitos, mas exige-se que o interessado esteja regularmente matriculado no ensino regular.

No mapa 4, é possível observar a distribuição de cada um desses equipamentos no bairro.

**Mapa 4:** Uberlândia-MG – Equipamentos comunitários em funcionamento no Residencial Pequis (2019).



Já o Mosaico 3 reúne imagens com as fachadas de alguns dos equipamentos comunitários do bairro.

**Mosaico 3:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Equipamentos comunitários.



Fonte: Chaves (2020).

Quanto à atividade comercial, o Residencial Pequis apresenta uma típica organização de comércio de bairro, concentrando em sua via principal, a avenida Wilson Rodrigues da Silva, inúmeros cômodos comerciais que abrigam o único grande supermercado, pertencente à rede Super Maxi e que está localizado logo no início do bairro, além de outros pequenos mercados, sacolão, farmácia, padaria e açougue. Essa maior concentração da atividade comercial na via principal do bairro é explicada por Santos e Serpa:

Na periferia, os grandes eixos de circulação têm grande influência na formação/consolidação das centralidades de comércio e serviços. A formação/ consolidação de centralidades ou de núcleos comerciais e de serviços está estreitamente relacionada com as áreas de maior acessibilidade, seja de transporte coletivo e particular, seja de passantes (SANTOS; SERPA. 2000, p. 54).



No Mosaico 4, é possível visualizar imagens que representam parte da atividade comercial presente na avenida.

**Mosaico 4:** Uberlândia, MG – Atividade comercial na avenida Wilson Rodrigues da Silva no Residencial Pequís.



Fonte: Chaves (2020).

Nas ruas do interior do bairro, projetadas para abrigarem apenas residências, chama a atenção o grandioso número de pequenos comércios e de serviços ofertados pelos moradores em suas próprias casas, geralmente em cômodos construídos na parte da frente do imóvel ou



instalados de modo improvisado na garagem, configurando o comércio de vizinhança. Tais atividades surgem de modo espontâneo e sem planejamento, sendo implementadas de acordo com as necessidades e capacidade de empreender de cada morador. Retomando Santos e Serpa (2000):

Estas atividades surgem como uma alternativa de complementação do orçamento familiar, pois, na maioria das vezes, o dono do estabelecimento tem outra atividade profissional. Não há linha de crédito formal para os consumidores. O mais comum são as compras para pagamento posterior, chamadas popularmente de “fiado”. Isto ocorre porque a relação entre o prestador do serviço e/ou comerciante e consumidor é essencialmente da vizinhança, já que a maior parte dos consumidores destes núcleos são moradores das áreas próximas dos estabelecimentos. Outra característica comum aos núcleos de vizinhança é que muitos dos estabelecimentos são também residências, ou seja, o estabelecimento é a própria casa do dono. [...] O interessante no perfil destes estabelecimentos é que não há uma especificidade no tipo de produto oferecido. Onde há um bar, pode haver também uma mercearia ou uma lanchonete. Onde há uma sorveteira, pode haver também uma padaria ou uma oficina de corte e costura. (SANTOS; SERPA. 2000, p. 59-60).

Nesse sentido, durante as visitas de campo, interessou-nos o grandioso número de estabelecimentos que prestam serviços de estética, como por exemplo, manicure e pedicure, bronzamento, maquiagem, cabeleireiro. Para ilustrar o que ora afirmamos, preparamos o Mosaico 5, em que apresentamos algumas imagens que reproduzem nossa percepção.

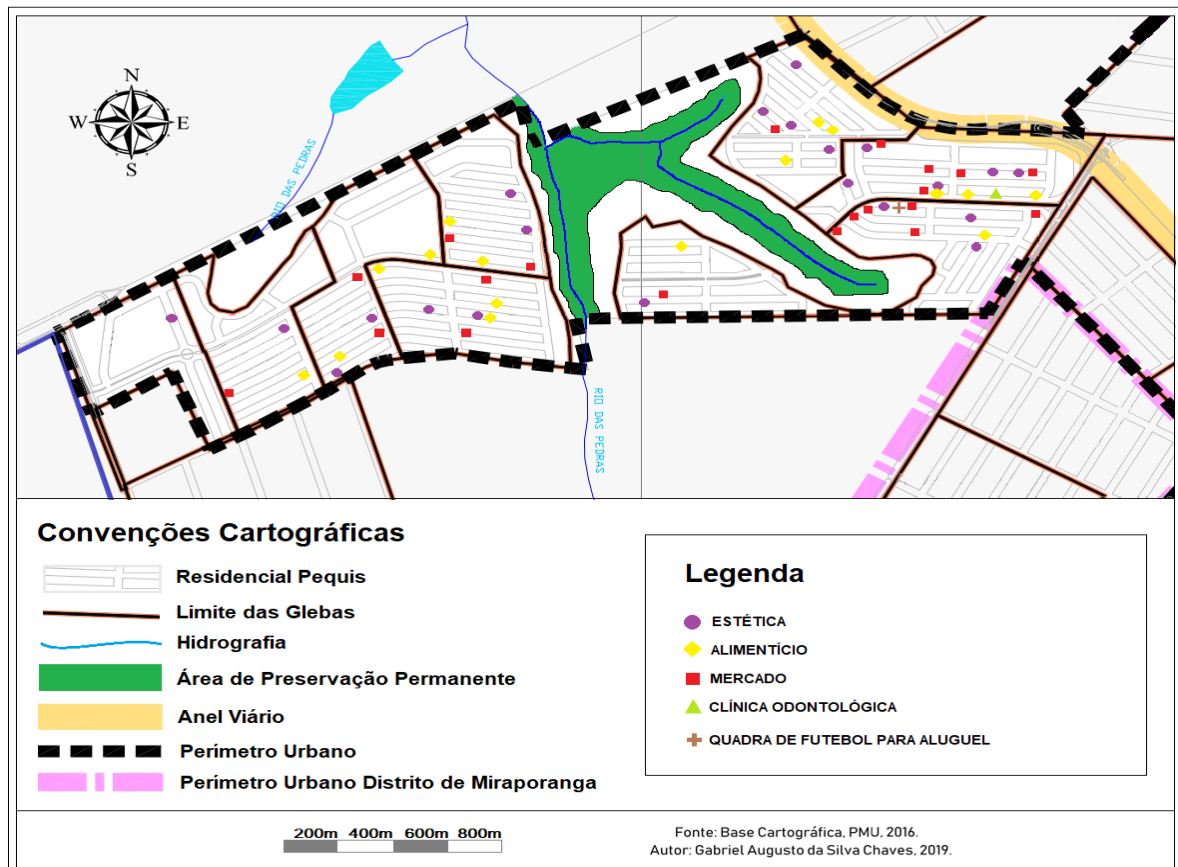
**Mosaico 5:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Serviços de estética oferecidos no bairro.



Fonte: Chaves (2020).

No Mapa 5, é possível observar a distribuição da atividade comercial pelo bairro. Note que a maior concentração do comércio se dá na parte alta do bairro, localizada na porção leste e próximo à avenida principal, o que se explica em virtude da maior proximidade dessa região do Residencial Pequis com importantes bairros como o Morada Nova e o Canaã.

**Mapa 5:** Uberlândia-MG – Distribuição da atividade comercial no Residencial Pequis (2019).



Por fim, apesar de não se enquadrarem como atividade comercial, nem mesmo como uma prestação de serviço propriamente dita, a forte presença de um diversificado número de denominações religiosas evangélicas é outro traço marcante na paisagem do Residencial Pequis. Segundo Silva (2018), o crescimento do número de seguidores da religião evangélica vem aumentando constantemente no Brasil, mas isso não se dá de maneira homogênea ao longo das áreas urbanas, sendo mais intenso nas periferias, como é o caso do bairro Pequis.

O aumento maior tem se dado na periferia das áreas mais desassistidas pelo Estado, para onde estariam migrando as igrejas evangélicas, principalmente as pentecostais e neopentecostais. Observamos, por exemplo, a substituição do Estado por algumas denominações religiosas na função de prover serviços públicos e arrecadarem impostos; no caso, os impostos são os dízimos; e a construção de creches, escolas, abrigos, casas de recuperação, consultas (médicas/odontológicas), entre outras atividades praticadas pelos evangélicos (SILVA, 2018, p. 108).

Para ilustrar esse relevante número de igrejas, construímos o Mosaico 6, a seguir:

**Mosaico 6:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Igrejas evangélicas.



**Fonte:** Chaves (2020).

Assim, dentro desse contexto em que o Estado não se faz plenamente presente nas periferias das cidades brasileiras, surgem iniciativas para criação de organizações sociais voltadas para o atendimento de algumas carências da população local. Portanto, discorreremos na sequência sobre a atuação de uma importante ONG existente no bairro, a Base Missionária Reino nas Ruas.

### 3.3.1 Base Missionária Reino nas Ruas

A Base Missionária Reino nas Ruas é uma ONG<sup>12</sup> que foi fundada em janeiro de 2017 por Tiago Abadio Parreira Costa e sua esposa Marinei Frutuoso da Silva, que são moradores

<sup>12</sup> Organização Não Governamental é uma entidade que não tem fins lucrativos e que realiza diversos tipos de ações solidárias para públicos específicos. Pode atuar em diversas áreas, como saúde, educação, assistência social, economia e ambiente. Atua em âmbito local, estadual, nacional e até internacional. Apesar de não pertencer ao Estado, oferece

do bairro desde o início de sua implantação. A instituição está sediada na própria casa dos fundadores, localizada na Rua Suçuarana no bairro Pequis. O espaço promove atendimento comunitário voltado para crianças e adolescentes entre 5 e 18 anos. A logomarca da ONG pode ser vista na Figura 2, a seguir:

**Figura 2:** Logomarca da ONG Base Missionária Reino nas Ruas.



**Fonte:** Rede Social da ONG (2019).

De acordo com Tiago, o desejo de criar a ONG surgiu em decorrência de um outro projeto missionário, denominado *Missão Resgate*, do qual ele fazia parte e que acolhia moradores de rua em diferentes regiões da cidade. Contudo, ao mudar para o bairro Pequis junto com a família, a atuação missionária de acolhimento de moradores de rua ficou inviável em virtude da distância e da dificuldade de locomoção, e por isso foi abandonada. Assim, de acordo com ele, a grande quantidade de crianças e jovens residentes no bairro fez com que fosse despertado em si o desejo de dar sequência ao projeto missionário, agora voltado para o atendimento do público do próprio bairro.

De orientação Cristã Protestante, o projeto missionário possui o lema “*Das ruas para um propósito de vida*” sem, contudo, possuir vínculo com nenhuma denominação religiosa. Até novembro de 2019, a ONG atendia a 89 crianças e oferecia de maneira voluntária uma série de atividades, como aulas de reforço escolar, teatro, música, dança, atividades recreativas como gincanas, torneios de futebol, além de palestras e cultos religiosos. As

---

serviços, normalmente de caráter assistencial, que atendem a um conjunto da sociedade maior do que apenas os fundadores e/ou administradores da organização.



atividades ofertadas gratuitamente pela ONG podem ser vistas no quadro 5, apresentado a seguir:

**Quadro 5:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividades ofertadas semanalmente pela ONG Base Missionária Reino nas Ruas.

	DOMINGO	SEGUNTA	TERÇA	QUARTA	QUINTA	SEXTA	SÁBADO
Manhã	Atividades Recreativas	Reforço Escolar	Reforço Escolar	Reforço Escolar	Não há atividades	Reforço Escolar	Atividades Recreativas
Tarde	Não há atividades	Reforço Escolar	Reforço Escolar	Reforço Escolar	Não há atividades	Reforço Escolar	Atividades Diversas
Noite	Culto Religioso	Aula de Teatro	Aula de Dança	Aula de música	Não há atividades	Não há atividades	Atividades Diversas

Fonte: Base Missionária Reino na Ruas (2019). Organizado por: Chaves (2020).

Além do espaço da própria casa, a ONG faz uso de um terreno cedido pela prefeitura onde atualmente funciona um campo de futebol de terra improvisado. De acordo com Tiago Costa (2019), líder da base, como o Governo Municipal ainda não possui projeto definido para a área, é de interesse da comunidade que o espaço seja utilizado pelo projeto missionário para ampliação e melhoria das atividades ofertadas ao público. Nas palavras dele,

[...] nossa ideia é construir um espaço arejado com quatro salas de aula para as aulas de reforço. A gente já dá aula de reforço, mas eu quero melhorar essa aula de reforço. Vamos fazer um refeitório, com uma cozinha grande, e uma área de salão para festas. E mais para baixo vamos fazer uma horta comunitária, que já temos autorização e vamos começar a fazer já. A secretaria de meio ambiente da prefeitura já se comprometeu a trazer os caminhões com terra para nós (COSTA, entrevista concedida em outubro de 2019).

A entidade conta ainda com sete voluntários fixos que atuam nas diferentes atividades ofertadas semanalmente, além de outras pessoas que ajudam de modo esporádico. Todo o sustento material é garantido a partir de doações, que são feitas principalmente por moradores do próprio bairro, e incluem desde alimentos, caixas de leite, até brinquedos, roupas, livros e material escolar. No Mosaico 7, podem ser visualizadas imagens com diferentes atividades desenvolvidas com crianças do bairro.

**Mosaico 7:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividades desenvolvidas na Base Missionária Reino nas Ruas.



Fonte: Acervo da Base Missionária Reino nas Ruas (2019). Organizado por: Chaves (2020).

Além da ONG, que se traduz em uma importante iniciativa de caráter comunitário e social, os moradores do bairro também se organizam por meio de uma associação, sobre a qual tratamos na seção a seguir.

### **3.3.2 Associação de Moradores**

A Associação de Moradores do Bairro Residencial Pequis – AMBREP – foi fundada em 18 de março de 2017. Uma associação de bairro possui, em síntese, o objetivo de promover a reunião de moradores para levantamento das reivindicações e para deliberação de estratégias sobre como garantir e / ou melhorar o bem-estar da comunidade. Na prática, torna-se o representante formal dos interesses e demandas da comunidade junto à prefeitura e demais órgãos da administração pública. Na figura 3, a seguir, é possível visualizar a logomarca da AMBREP.

**Figura 3:** Logomarca da associação de moradores.



**Fonte:** Rede Social da associação (2019).

A AMBREP ainda não possui sede própria, e por isso está sediada de maneira provisória na Rua Suçuarana, número 570, no Residencial Pequis, mesmo local de funcionamento da Base Missionária descrita na seção anterior. Atualmente, está em sua segunda gestão. A primeira gestão foi presidida por Eugênia Maria de Oliveira, a qual foi sucedida por Tiago Abadio Parreira Costa, que foi eleito em julho de 2019 para um mandato de quatro anos.

As atribuições e competências da associação são definidas por regimento interno que, além disso, define o corpo administrativo, cujos membros são exclusivamente moradores do bairro que atuam de modo voluntário com vistas a ampliar os laços da comunidade, promovendo atividades não apenas de cunho burocrático, mas também ações voltadas para o lazer, esporte, cultura e capacitação.

Segundo a AMBREP (2019), dentre algumas atividades já implementadas pela associação destacam-se:

- Aulas de zumba duas vezes por semana em parceria com um projeto parlamentar municipal;
- Aulas de capoeira voltadas para crianças e adolescentes;
- Aulas de futebol, ofertadas por meio de uma Escolinha de futebol, para crianças e adolescentes em parceria com a FUTEL;
- Trabalho cooperativo para mulheres, com foco em atividades de costura;

- Encaminhamento para aulas de reforço junto ao projeto missionário do bairro.

Dentre as principais reivindicações dos moradores até novembro de 2019 estavam:

- Aumento do número de ônibus do transporte público coletivo (a reivindicação dos moradores é que seja ampliado de 9 para 11 o número de veículos que atendem às duas linhas de ônibus do bairro);
- Ampliação dos horários de atendimento e dos serviços médicos ofertados pela UBSF;
- Criação de áreas de lazer com foco em um Parque Linear às margens do córrego Rio das Pedras;
- Implantação de uma escola de Ensino Médio e aumento de vagas no Ensino Fundamental;
- Instalação de um Ecoponto<sup>13</sup>;
- Melhora da sinalização de trânsito em alguns trechos da Avenida Wilson Rodrigues da Silva.

Além do que já foi mencionado, ressalta-se ainda o papel da associação de moradores na reivindicação junto à prefeitura para a realização de eventos comunitários como o *Uberlândia Viva* (UBERLÂNDIA, 2019b), que foi realizado pela primeira vez no bairro em novembro de 2019. Ações como o *Uberlândia Viva*, ilustrada na Figura 4 a seguir, mostram-se de fundamental importância, visto que servem para estreitar os laços entre os moradores do local e o Governo Municipal.

---

<sup>13</sup> De acordo com a prefeitura (UBERLÂNDIA, 2019), os Ecopontos são locais que funcionam como ponto de entrega voluntária de resíduos produzidos por pequenos geradores e objetivam dar o destino adequado aos resíduos, evitando o descarte irregular. São exemplos de resíduos autorizados: tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento, argamassa, concreto, tubos, plásticos, papel/papelão, metais, vidros, madeiras, poda de árvores, recicláveis, sofás, armários, pias e vaso sanitário. Na entrada dos ecopontos a carga é conferida e o munícipe é orientado onde descarregar os resíduos. É necessário, ainda, informar a origem do material.



**Figura 4:** Cartaz de divulgação do evento *Uberlândia Viva* no Residencial Pequis.



**Fonte:** Uberlândia (2019b).

O evento *Uberlândia Viva* caracteriza-se como um projeto público municipal que visa a aproximar, conforme antecipamos anteriormente, o poder público da comunidade. Dito de outra forma, faz parte do escopo do projeto facilitar o acesso do cidadão aos mais variados serviços ofertados pela prefeitura. Esse projeto é realizado ao longo de todo o ano em diferentes bairros da periferia da cidade. Nele, as diversas secretarias e autarquias do município oferecem gratuitamente serviços como orientação sobre abertura de empresas, segurança alimentar, descarte de lixo, separação de resíduos sólidos, campanha de vacinação, doação de mudas de árvores e instruções de plantio, entre vários outros. O mesmo projeto também enfoca o lazer, por meio da oferta de alternativas de recreação, tais como atividades musicais e oficinas e minicursos voltados ao público infantil.

O Mosaico 8, apresentado a seguir, reproduz parcialmente o funcionamento desse projeto.

**Mosaico 8:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Atividades do *Uberlândia Viva*.

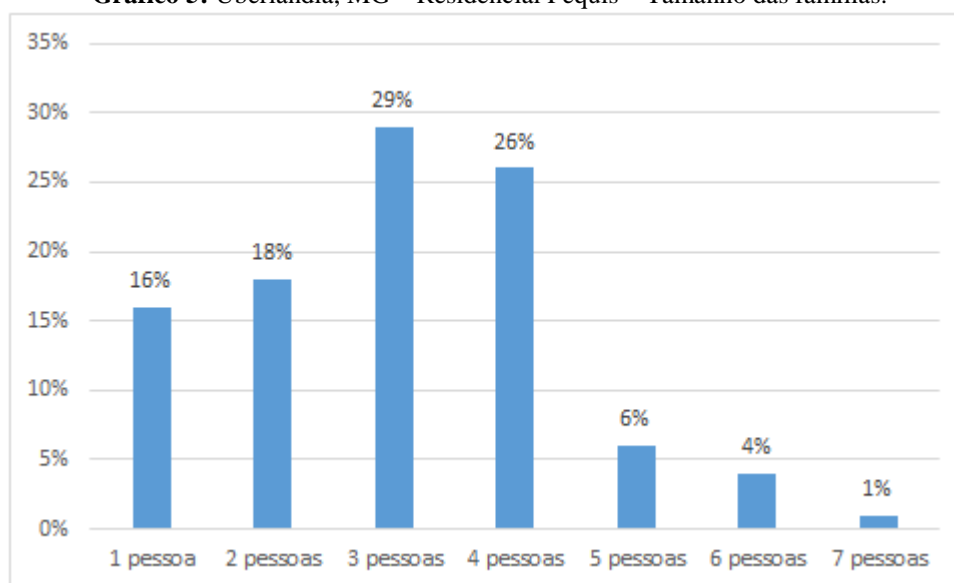


Fonte: Uberlândia (2019b).

Tendo nos debruçado sobre detalhes do funcionamento da associação do bairro, dedicamo-nos, na seção seguinte, a caracterizar o perfil social e econômico dos moradores do bairro.

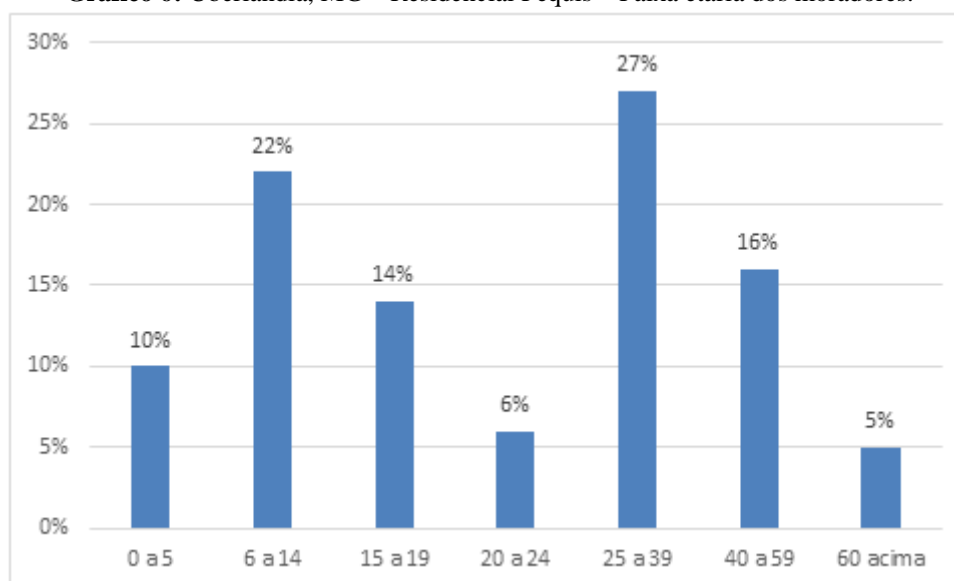
### 3.4 Perfil social e econômico dos moradores

Ao nos enveredarmos para uma pesquisa como a que ora realizamos, parece-nos fundamental obter todas as possíveis informações acerca dos moradores que lá habitam. Quanto mais compreendermos o perfil dos moradores, mais compreenderemos a realidade habitacional do Residencial Pequis. Assim, interessa-nos registrar o perfil social, econômico e demográfico da população residente no bairro. Tais dados são oriundos da pesquisa realizada por Santos (2019), a qual tornava públicos relevantes dados sobre o conjunto. Submetemos tais dados a nossa análise e passamos, a partir deste instante, a detalhar nossa compreensão. No gráfico 5, por exemplo, podemos observar o tamanho das famílias que habitam o Residencial Pequis.

**Gráfico 5:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Tamanho das famílias.

**Fonte:** Santos (2019).

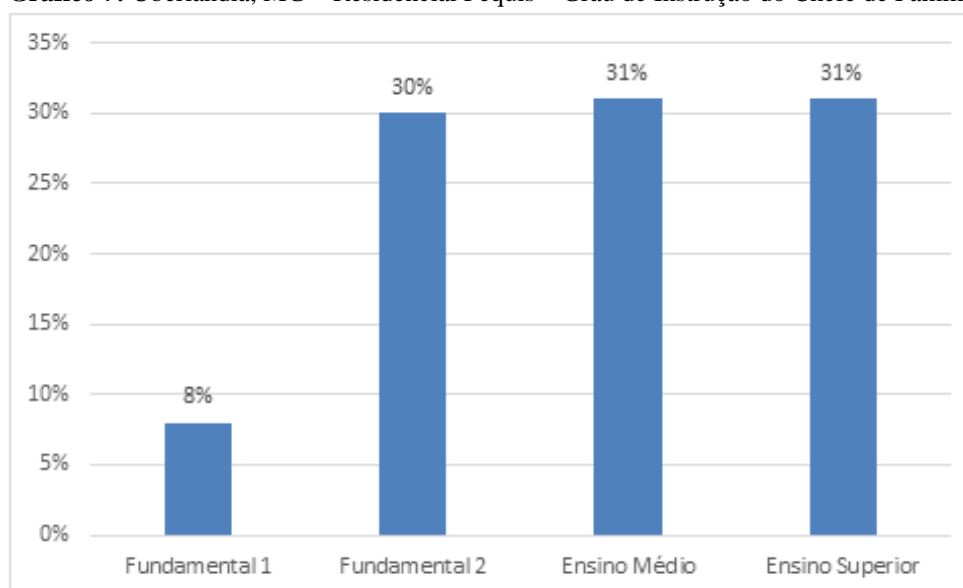
Pelo gráfico, é possível verificar que a maior parte das famílias residentes no bairro são formadas por três ou quatro membros, nas quais possivelmente sua composição é a de pais e filhos. Tais números estão alinhados com a média brasileira de 3,3 pessoas por domicílio, segundo dados do último censo demográfico realizado no país (IBGE, 2010). Outro percentual significativo é o de famílias com dois membros, um provável indicativo de moradores recém-casados e ainda sem filhos. Já a composição etária dos moradores é apresentada no gráfico 6.

**Gráfico 6:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Faixa etária dos moradores.

**Fonte:** Santos (2019).

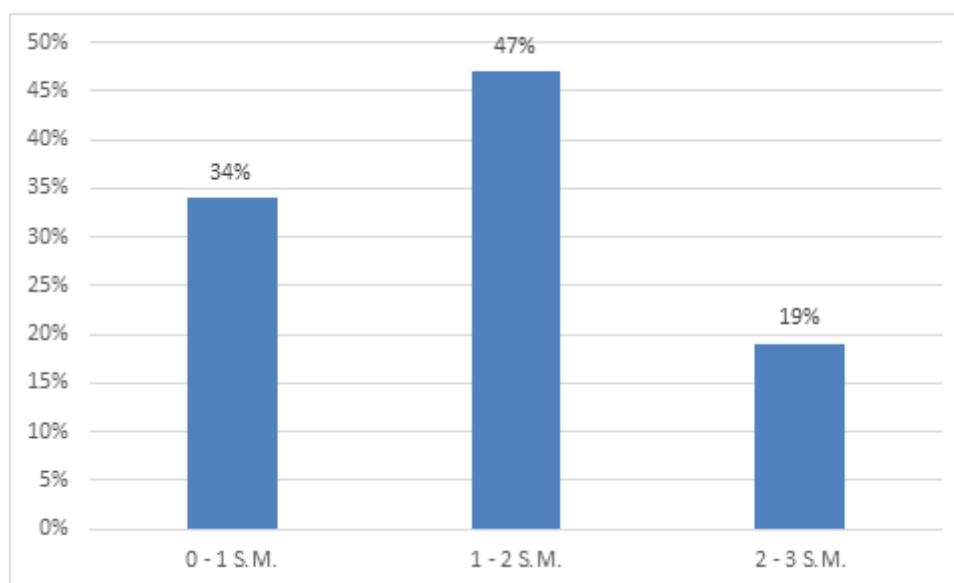
Percebe-se que a faixa etária predominante é a de jovens adultos, com idade entre 25 e 39 anos, o que indica um importante contingente de população em idade ativa. Por outro lado, o número de crianças de 0 a 14 anos também é expressivo, apontando para a necessidade de se investir em educação por meio da instalação de creches, escolas de Ensino Fundamental e Médio, além de outras opções de lazer e entretenimento voltadas para essa faixa etária. Foi de nosso interesse, também, compreender o grau de instrução escolar do chefe das famílias. É o que apresentamos no gráfico 7, a seguir:

**Gráfico 7:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Grau de Instrução do Chefe de Família.



**Fonte:** Santos (2019).

Pelo gráfico, notamos que mais da metade dos chefes de família possuem o Ensino Médio e Superior completos, o que representa bons indicadores quando comparados com a média nacional. De acordo com o Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2010), o percentual de chefes de família com Ensino Médio completo no Brasil era de 23,4%, e o daqueles que possuíam o Superior completo era ainda menor, com apenas 10%. Esses dados existentes no bairro certamente refletem uma tendência nacional de aumento da escolaridade média dos brasileiros nos últimos anos, consequência de políticas de ampliação do acesso à níveis mais altos de escolaridade, como Graduação e Pós-Graduação. Outro aspecto igualmente relevante para nossa análise foi a renda familiar, cujos resultados são dispostos no gráfico 8, a seguir:

**Gráfico 8:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Renda Familiar da população do bairro.

**Fonte:** Santos (2019).

Ao analisarmos os dados referentes à renda familiar, concluímos que 81% das famílias ganham até dois salários mínimos, o que nos parece lógico. Afinal, em 2015, quando foram feitas as inscrições para sorteio de famílias beneficiadas, o salário mínimo no país era de R\$788,00, e a faixa 1 do PMCMV era limitada, naquela época, a rendas familiares de até R\$1.600,00. Assim, deduzimos que o percentual de 19% de famílias que declararam renda entre dois e três salários mínimos tiveram seus rendimentos aumentados desde então.

Tendo mapeado o perfil dos moradores do bairro, optamos por nos dedicar, na seção a seguir, a problematizar os impactos causados pela instalação deste conjunto habitacional no seu entorno e na configuração urbana da Zona Oeste da cidade.

### **3.5 Impactos causados pela instalação do bairro**

A instalação de um empreendimento habitacional do porte do Residencial Pequis gera um significativo impacto no seu entorno imediato e, com menor intensidade, nas porções mais distantes da cidade. Isso ocorre por que as diversas demandas de seus novos moradores irão exigir não apenas dos equipamentos, bens, serviços e da infraestrutura do bairro em si, mas também de sua circunvizinhança, já que nenhuma área do espaço urbano ocorre e subsiste de modo isolado e sem interação com outras partes da urbe.

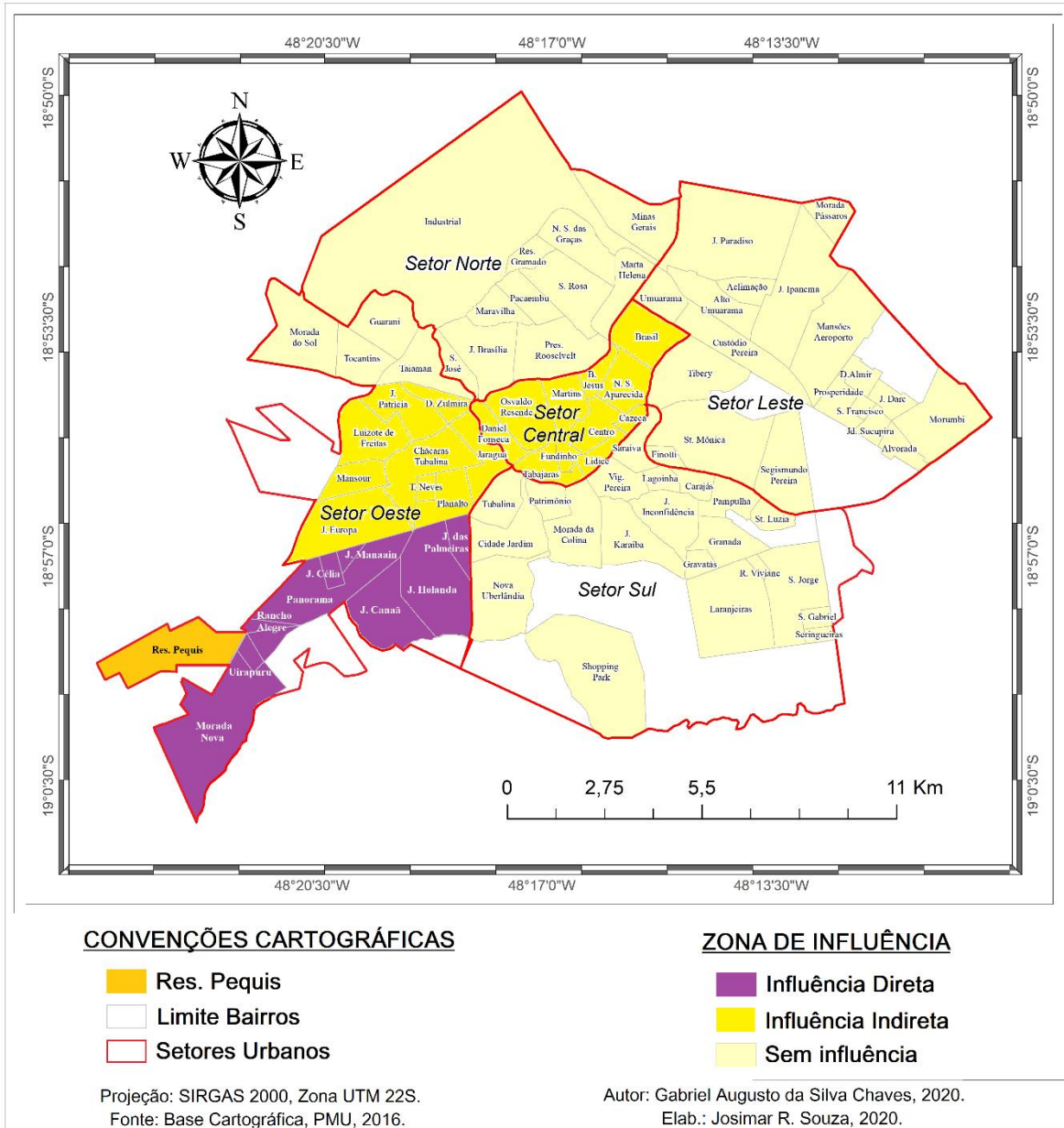
Para uma melhor compreensão da magnitude e qualidade desses impactos, foram úteis nossas inúmeras visitas e observações de campo, além da análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV (UBERLÂNDIA, 2013). O EIV constitui um instrumento da política urbana municipal, previsto no EC (Lei Federal nº 10.257/2001). Trata-se de um documento prévio e necessário para a aprovação da instalação de determinado empreendimento, público ou privado. Em Uberlândia, sua regulamentação é feita pela Lei Complementar Municipal nº 519/2010, que por sua vez está subordinada aos termos do EC, que exige que o EIV seja

[...] executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões: I – adensamento populacional; II – equipamentos urbanos e comunitários; III – uso e ocupação do solo; IV – valorização imobiliária; V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação; VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural (BRASIL, 2001).

Dito isto, temos que o Residencial Pequis abrange, segundo o EIV, uma área de influência direta na qual estão incluídos os bairros Panorama, Jardim Canaã, Jardim Célia, Jardim Holanda, Jardim das Palmeiras e Jardim Manaaim, além dos setores de chácaras que incluem o Morada Nova, Rancho Alegre, Uirapuru e Parque das Américas, todos no Setor Oeste. Desses setores de chácaras, o Morada Nova é o mais bem estruturado, pois já possuía uma rede de comércio, serviços e de abastecimento, especialmente nos setores alimentícios, agrícolas, além de serviços básicos na área de educação e saúde. Já a área de influência indireta do Pequis engloba outros bairros do Setor Oeste, mais o setor central da cidade conforme representado no mapa 6, a seguir.



**Mapa 6:** Uberlândia, MG – Zonas de influência direta e indireta do Residencial Pequis, segundo o EIV.



Feito essa introdução, partimos agora para avaliar os impactos causados pela criação do bairro seguindo os quesitos levados em consideração no EIV:

*a) Adensamento Populacional*

Em relação ao adensamento populacional, era esperado que a instalação do Residencial Pequis promovesse um redimensionamento da população de sua área de influência

direta, principalmente nos setores de chácaras, onde está incluído o Morada Nova<sup>14</sup>, trazendo como consequência a necessidade de implantação de novos equipamentos sociais. Quando da elaboração do EIV, em 2013, o Setor Oeste já era o que apresentava o maior contingente populacional da cidade, com mais de 150 mil moradores. A instalação do Residencial Pequis gerou um incremento, estimado, de 15 mil novos moradores, o que inevitavelmente trouxe impactos de variadas ordens sobre a dinâmica urbana, principalmente do seu entorno. Reservamos a seção a seguir para tratar desses impactos, porém, observemos, antes de avançar, a tabela 7, que indica o número populacional do Setor Oeste dividido por bairros e por zona de influência do Residencial Pequis.

**Tabela 7:** Uberlândia, MG – Contingente populacional do Setor Oeste dividido por bairros e zona de influência do Residencial Pequis\*.

<b>BAIRRO</b>	<b>ZONA DE INFLUÊNCIA</b>	<b>POPULAÇÃO</b>
Taiaman	Sem Influência	8.900
Guarani	Sem Influência	9.679
Tocantins	Sem Influência	13.301
Morada do Sol	Sem Influência	521
<b>Total pop. dos bairros Setor Oeste fora da zona de influência:</b>		<b>32.401</b>
Jaraguá	Indireta	8.649
Planalto	Indireta	16.765
Tubalina	Indireta	6.858
Mansour	Indireta	7.660
Jardim Europa	Indireta	5.002
Luizote de Freitas	Indireta	20.510
Jardim Patrícia	Indireta	8.819
Dona Zulmira	Indireta	4.328
<b>Total pop. dos bairros Setor Oeste na zona de influência indireta:</b>		<b>78.591</b>
Jardim das Palmeiras	Direta	14.962
Jardim Canaã	Direta	15.900
Panorama	Direta	3.302
Jardim Holanda	Direta	5.220
Jardim Célia	Direta	3.487
Jardim Manaaim	Direta	632
<b>Total pop. dos bairros Setor Oeste na zona de influência direta:</b>		<b>43.503</b>
<b>TOTAL GERAL</b>		<b>154.495</b>

Fonte: IBGE (2010). \*Não foram encontrados dados demográficos sobre os setores de chácaras. Organizado por: Chaves (2020).

<sup>14</sup> O bairro Morada Nova, loteado em 1982 para abrigar sítios de recreio, está inserido no perímetro urbano do distrito de Miraporanga, e não no perímetro urbano do distrito sede do município. Apesar disso, compõe a rede de *Bairros Integrados* da cidade, o que, segundo a prefeitura (UBERLÂNDIA, 2019), tem como intuito racionalizar a administração pública, facilitando a integração e o atendimento das demandas da população residente.



b) *Equipamentos urbanos e comunitários*

Quanto aos impactos sobre os equipamentos públicos comunitários, o Residencial Pequis gerou significativo aumento de demanda nos bairros de sua zona de influência direta, já que, conforme trataremos em seção seguinte, o bairro recebeu seus primeiros moradores sem que alguns de seus próprios equipamentos, como escolas, unidade de saúde, e outros, estivessem em funcionamento. Vale reafirmar que, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, os equipamentos públicos comunitários são aqueles destinados à educação, saúde, cultura, lazer e similares. A tabela 8 elenca os equipamentos públicos comunitários existentes na zona de influência direta do Residencial Pequis, os quais foram e, em alguns casos, continuam sendo demandados pelos moradores do bairro, como por exemplo, escolas de Ensino Médio, ainda inexistentes no residencial.

**Tabela 8:** Uberlândia, MG – Equipamentos urbanos existentes nos bairros da zona de influência direta do Residencial Pequis (2013).

<b>Bairros</b>	<b>Escola Ensino Infantil</b>	<b>Escola Ensino Fund.</b>	<b>Escola Ensino Médio</b>	<b>UBSF</b>	<b>CRAS</b>	<b>NAICA</b>	<b>Unidade Especial*</b>	<b>Praças</b>
Panorama	-	-	-	-	-	-	04	-
Jd. Célia	01	01	-	01	01	01	-	-
Jd. Canaã	04	03	01	03	-	02	-	03
Jd. Holanda	01	-	-	-	-	-	-	03
Jd. Palmeiras	05	02	01	04	-	-	01	01
Morada Nova	02	01	-	02	-	-	02	-
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>07</b>	<b>02</b>	<b>10</b>	<b>01</b>	<b>03</b>	<b>07</b>	<b>07</b>

Fonte: Uberlândia (2013). Organizado por: Chaves (2020).

\* Unidade Especial destina-se ao atendimento de pessoas com deficiência.

No que tange aos equipamentos públicos urbanos, os impactos gerados pelo residencial exigiram do poder público um diversificado número de obras e intervenções. Ressaltamos, antes de prosseguir, que nos referimos, amparados pela Lei Federal nº 6.766/1979, “àqueles destinados ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado” (Art. 5º). Dito isso, para a garantia da oferta de água tratada, por exemplo, foi necessária a construção pelo Departamento Municipal de Água e Esgoto – DMAE, de um reservatório com capacidade

para 6.000 m<sup>3</sup> de água que são captados no reservatório Capim Branco, um dos mananciais da cidade. Houve, também, a instalação de 3.300 metros de redes de tubulação conectando o reservatório de água do Bairro Canaã até o Pequis. Acrescido a isso, a construção de três estações elevatórias de esgoto foi fundamental para garantir a coleta e o transporte do material efluente até a Estação de Tratamento de Esgoto – ETE.

**Foto 4:** Uberlândia, MG – Estação Elevatória de Esgoto Bruto no Residencial Pequis.



**Fonte:** Chaves (2020).

Já o impacto causado pela drenagem das águas pluviais não incide sobre outros bairros do entorno, nem mesmo sobre os da zona de influência direta. Isso se deve ao posicionamento do bairro, já que ele foi construído sobre a bacia do rio das Pedras, em sua parte alta e próximo das nascentes. Assim sendo, toda a água captada em dias de chuva é lançada na referida microbacia, que, por sua vez, segue para a zona rural sem sobrecarregar os sistemas de captação de água pluvial de outras áreas da cidade. Em relação ao fornecimento de eletricidade, todo o sistema foi instalado pela CEMIG, o que não trouxe impacto negativo em seu sistema, já que existia viabilidade para o fornecimento de energia e facilidade de implantação, uma vez que o bairro é “limítrofe ao setor com oferta de energia, sendo ainda cortado por linha de alta tensão” (UBERLÂNDIA, 2013, p. 208). O bairro é ainda servido por redes de comunicação (telefonia e internet), mas não dispõe de sistema de gás canalizado.

c) *Uso e ocupação do solo*

Segundo previsão do EIV, o bairro seria ocupado imediatamente após a finalização dos processos burocráticos de seleção e concessão do benefício aos contemplados. Essa ocupação imediata, entre 2016 e 2017, de fato ocorreu, mas não se observou a concomitante ocupação por parte de comerciantes. Assim, a nova população mudou para o local sem poder contar com comércio e serviço disponíveis para atendê-la. Dessa forma, os moradores tiveram que buscar no comércio e nos serviços já consolidados da zona de influência direta, principalmente ao longo das avenidas Aldo Borges Leão, no bairro Morada Nova, e avenida Jerusalém, no bairro Canaã, gêneros de primeira necessidade para atender às demandas básicas de suas famílias, o que gerou maior dinamismo e incremento das vendas dessas áreas impactadas. Atualmente, contudo, o Residencial Pequis já dispõe, conforme apresentado na seção 3.3, de uma rede comercial e de serviços que é capaz de atender às necessidades básicas de sua população, sem, com isso, sobrecarregar as áreas vizinhas.

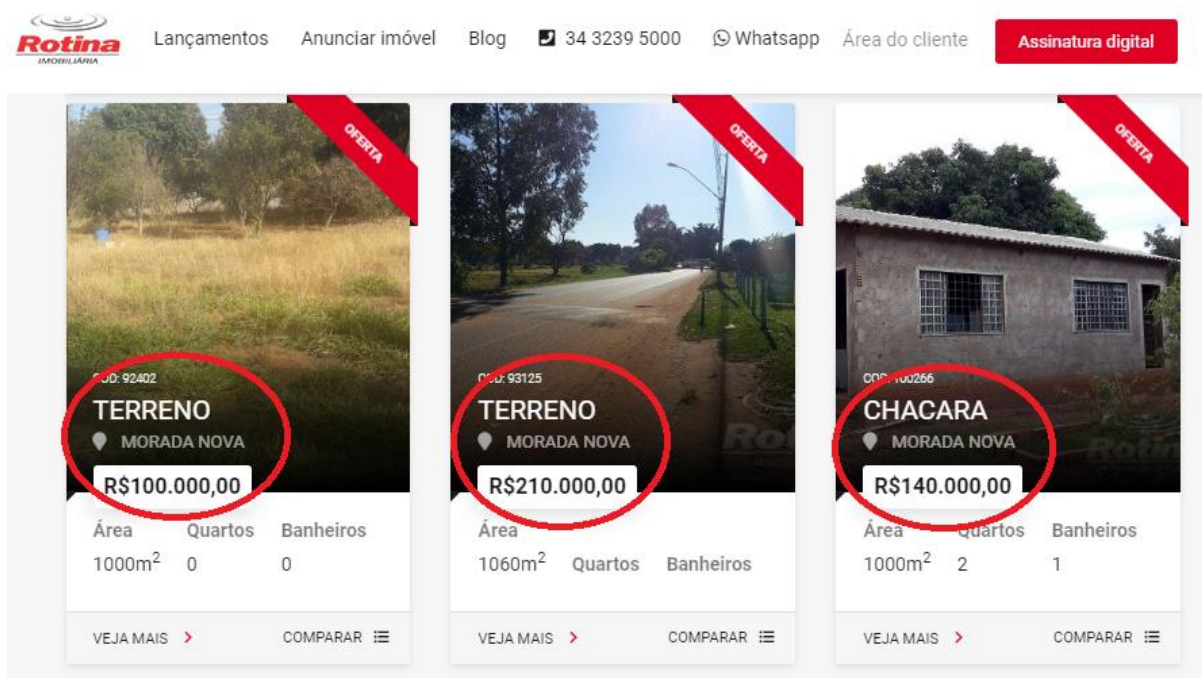
Ressalta-se ainda o fato de que o bairro possui potencial para abrigar mais residências do que as que foram originalmente construídas no âmbito do PMCMV, uma vez que há extensas áreas dentro de sua área limítrofe que ainda não foram loteadas, e, portanto, ainda não foram ocupadas.

d) *Valorização Imobiliária*

As constantes alterações do espaço urbano são capazes de interferir diretamente no aumento ou na diminuição do valor dos imóveis. Isso ocorre por conta da influência de diversos fatores, entre eles as alterações ligadas à infraestrutura, à malha viária e de transportes, aos centros de saúde, às áreas de lazer e comércio, aos postos de segurança, etc.

Na zona de influência direta do Residencial Pequis, nota-se uma importante valorização dos imóveis após a criação do bairro, o que pode ser interpretado como um impacto positivo. Segundo dados apresentados pelo EIV, em 2013, o preço médio de um terreno de 1000 m<sup>2</sup> no setor de chácaras do Morada Nova era de R\$65.000,00. Passados sete anos, os valores dos terrenos dessa localidade encontram-se expressivamente mais elevados, o que confirma o processo de valorização. Os valores de terrenos apresentados na figura 5, extraídos do sítio eletrônico de uma imobiliária da cidade, ratifica essa majoração de valores dos imóveis.

**Figura 5:** Uberlândia, MG – Valores de venda de imóveis no bairro Morada Nova.



Fonte: <https://rotina.com.br/imovel/busca?subtipo=venda&palavra=b-morada-nova>. Acesso em: 17 jan. 2020.

Além disso, outro impacto previsto pelo EIV que tem se confirmado é a influência sobre os processos de loteamento dos terrenos dos setores de chácaras nos arredores do Residencial Pequis. Lotes que originalmente mediam 1000 m<sup>2</sup> agora estão sendo comercializados de modo fracionado, o que se traduz em uma redefinição de seus usos em virtude de sua maior valorização comercial.

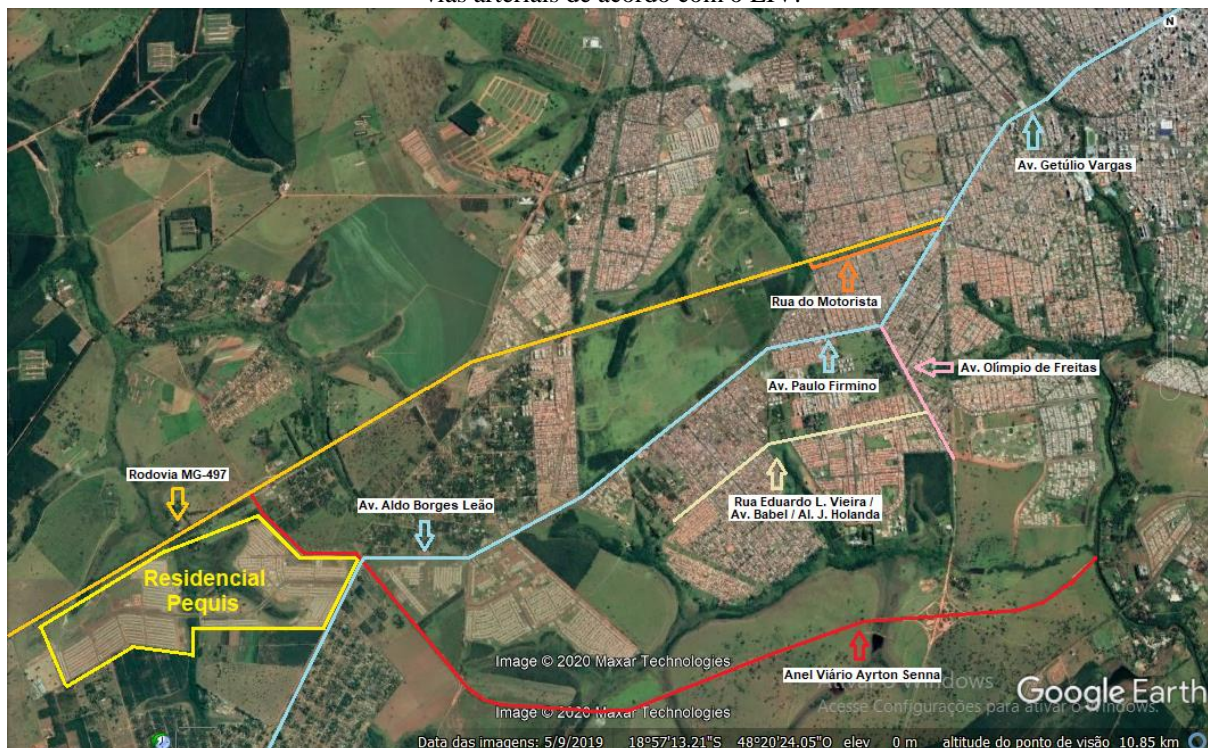
e) *Geração de tráfego e demanda por transporte público*

De acordo com o EIV, o Residencial Pequis possui um sistema viário estruturado com base nas seguintes vias arteriais (Figura 6):

- Rodovia MG-497 (Uberlândia/Prata), que no trecho urbano possui função arterial;
- Via Marginal da Rodovia MG-497, denominada de Rua do Motorista;
- Anel Viário Ayrton Senna (O trecho que atende diretamente aos moradores do bairro ainda não foi totalmente pavimentado);
- Avenida Aldo Borges Leão / Avenida Paulo Firmino / Avenida Getúlio Vargas;
- Rua Eduardo Luiz Vieira / Avenida Babel / Alameda Jardim Holanda;
- Avenida Olímpio de Freitas.



**Figura 6:** Uberlândia, MG – Parte do Setor Oeste da cidade com a identificação do Residencial Pequis e suas vias arteriais de acordo com o EIV.



Fonte: Google Earth (2020). Adaptado por: Chaves (2020).

Dessas vias, a avenida Aldo Borges Leão já era, mesmo antes da instalação do bairro, a que apresentava a maior demanda, visto que se trata de avenida que opera conexões relevantes na região. Na atualidade, por exemplo, é ela que liga os setores de chácaras, e, também, o Residencial Pequis, a outras vias, como a avenida Getúlio Vargas, a qual tem imediato acesso ao setor central da cidade. Por esse fato, o EIV já apontava para a necessidade de ampliação daquela avenida, uma vez que ela possuía apenas duas pistas de rolamento em duplo sentido, além de uma ciclovia, que não são suficientes para absorverem o grande fluxo de veículos, sobretudo nos horários de pico, o que gera congestionamentos e lentidão no trânsito, configurando-se, assim, como um impacto negativo. Até o final da redação desse texto, em janeiro de 2020, apenas um pequeno trecho da via tinha sido ampliado, o que ajudou a melhorar a fluidez do trânsito, mas ainda não foi suficiente para garantir um conforto maior para os moradores da região.

Além disso, conforme pode ser percebido na figura 6, a avenida Getúlio Vargas também está inserida na zona de influência viária do Pequis. Para atender a esse aumento de demanda de tráfego de todo o Setor Oeste da cidade, onde se encontra o bairro, uma trincheira em um dos cruzamentos da referida avenida (Foto 5) está sendo construída, o que tem por objetivo melhorar a dinâmica do trânsito da região, já que a sobrecarga de automóveis

causada pelo significativo aumento populacional do Setor Oeste nos últimos anos tem gerado muitos transtornos aos usuários da via.

**Foto 5:** Uberlândia, MG – Obras na avenida Getúlio Vargas.



Fonte: Chaves (2020).

Por fim, no que se refere à demanda pelo transporte coletivo, o EIV destacou quatro linhas de ônibus existentes na zona de influência direta do bairro, quais sejam:

- A433: Terminal Planalto – Morada Nova;
- A423: Terminal Planalto – Morada Nova/Petrobrás;
- A438: Terminal Planalto – Canaã;
- T102: Canaã – Terminal Central.

Tais linhas, apesar de estarem na zona de influência direta do bairro, não servem diretamente ao conjunto. Daí a necessidade, que já havia sido prevista no EIV, de se implantar linhas de ônibus específicas para o Residencial Pequis, o que ocorreu com a criação das linhas a A438 e A439, que conectam o bairro ao Terminal Planalto passando por diferentes itinerários.

f) *Ventilação e iluminação*

A ventilação e iluminação referem-se ao conforto térmico e ambiental necessários para garantir o bem-estar dos moradores. Nesse sentido, o EIV não previu impactos negativos para o bairro, já que as casas foram construídas separadas fisicamente, diferente do que se observa em outros empreendimentos de habitação social, onde casas são erguidas conjugadas umas às outras. Além disso, no local, há a predominância de edificações térreas, o que não gera obstruções para iluminação solar ou circulação do ar.

De modo complementar, o EIV sugeriu a elaboração de um projeto urbanístico que previsse o plantio de uma árvore, preferencialmente típica do cerrado, em cada testada de terreno, tomando-se o cuidado de se observar a presença ou não de postes de eletricidade para melhor definição do porte arbóreo, evitando, assim, que eventuais danos fossem causados pela arborização sobre a fiação elétrica. A essas árvores, prevê-se a agregação futura da cobertura vegetal das áreas verdes e dominiais existentes junto às APPs, onde está prevista a instalação de um parque linear. Com essas medidas, espera-se que o impacto negativo do bairro sobre a qualidade do ar seja mitigado, assegurando melhor qualidade de vida a seus moradores.

g) *Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural*

De acordo com EIV, não havia na zona de influência direta do Residencial Pequis nenhum patrimônio histórico ou bem de interesse de preservação cultural que pudesse ser impactado pelo empreendimento.

Em relação ao impacto sobre o patrimônio natural florístico, o estudo indicou que esse seria mínimo, uma vez que a área já era fortemente antropizada em virtude dos usos agropecuários do terreno. Sobre o patrimônio natural relativo à fauna, alguns animais ainda se faziam presentes, como no caso de insetos, pequenos mamíferos e aves, mas devido às alterações, ao longo do tempo, grande variedade de animais de grande porte foi se esvaindo, persistindo as aves, principalmente junto às nascentes, que em virtude de se enquadrarem como APPs, são protegidas por lei e não podem sofrer alterações.

Por fim, o documento apontava para a gradual transformação da paisagem da região em que foi construído o bairro, que deixou de ser rural e passou a ser urbana. Dada a relevância dessa temática, reservamos a seção a seguir exclusivamente para discorrer a respeito.

### **3.6 Transformações na paisagem e na dinâmica do bairro desde sua criação**

A paisagem constitui uma das principais categorias de análise da ciência geográfica, sendo sua investigação essencial para a compreensão das relações travadas entre o homem e o ambiente, que, por sua vez, é habitado por aquele e por ele mesmo constantemente modificado. É corrente no meio acadêmico que a conceituação de paisagem perpassa diferentes concepções que sofrem transformações ao longo do tempo, refletindo as tendências dos momentos pelos quais passam a Geografia e demais ciências humanísticas que também fazem uso do termo. Por isso, “paisagem” é um termo que pode ser compreendido de variadas formas, o que abrange desde termos como paisagem natural, paisagem turística, paisagem rural até paisagem urbana, por exemplo. É sobre esta última que discorreremos nesta seção. Como nosso objetivo de estudo no presente trabalho não é a paisagem em si, deixaremos esses debates para outro momento e nos apoiaremos na clássica definição do termo cunhado por Milton Santos, segundo o qual a paisagem “pode ser definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons, etc.” (SANTOS, 1988, p. 21). Nesse contexto, julgamos ser imprescindível que as observações da paisagem urbana levem em conta não apenas o espaço construído, que é imobilizado fisicamente pelas construções, mas também o movimento da vida, responsável por tornar o espaço e a paisagem dinâmicos.

Assim, observamos que o Residencial Pequis, apesar dos pouco mais de três anos de ocupação, já vivenciou importantes transformações em sua paisagem, o que confirma a dinamicidade do espaço urbano ocupado. Aquela monotonia da paisagem (Foto 6) típica dos residenciais originados de programas habitacionais no Brasil, algo herdado do extinto BNH, já não existe mais. As casas construídas em modelo padrão, tal qual uma linha de produção industrial fordista, criando uma paisagem quase homogênea e sem vida, ganham novos aspectos, a partir do momento em que são ocupadas, aproximando-se mais daquilo que notamos quando observamos as paisagens urbanas, que é a heterogeneidade de formas, cores, sons e estilos.



**Foto 6:** Uberlândia, MG – Casas em modelo padrão compondo a paisagem do Residencial Pequís.



Fonte: Chaves (2020).

Dentre as transformações mais percebidas na paisagem do bairro está a construção de muros. Os muros, muito antes de ajudarem a estabelecer uma identidade visual para o imóvel, atuam como instrumento de segurança e de garantia da privacidade. Dentro de seus limites, há a expectativa de que a vida familiar possa se desenrolar livre dos olhares curiosos dos vizinhos ou de um passante qualquer. Assim, ao caminhar pelo bairro, que se fosse um ser humano ainda estaria em tenra idade, é comum avistarmos pilhas de tijolos amontoados nas calçadas ou sendo utilizados para o içamento de um muro ou ampliação interna do imóvel. Do mesmo modo, nem sempre o muro é erguido com tijolos e cimento. Um emaranhado de tábuas e placas também podem ser improvisados para garantir o isolamento do meio privado (a casa) em relação ao meio público (a rua). Isso demonstra que a diferenciação social, aqui percebida pela observação da paisagem, ocorre inclusive onde teoricamente as pessoas deveriam pertencer a uma classe homogênea. Afinal de contas, os critérios de seleção do programa habitacional aqui analisado buscam estabelecer um certo padrão de seus beneficiários. A diferenciação presente na paisagem é uma marca de que essa padronização, na prática, não existe, ou está passível de mudança ao longo do tempo. Observe o mosaico 9.

**Mosaico 9:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Diferentes tipos de muros nas casas do bairro.



**Fonte:** Chaves (2020).

Comum também é visualizar pelas casas do bairro a presença de antenas de TV por assinatura, motocicletas e automóveis nas garagens, portões eletrônicos, entre outros confortos materiais. Nada é luxuoso, é certo, mas o que se vê serve de claro sinal de que a população mais carente que habita o local também ocupa seu espaço no mercado de consumo. Assim, “podemos dizer que, atualmente, a população de baixa renda [...] tem mais condição de acesso aos bens de consumo duráveis que integram a vida cotidiana da sociedade pós-industrial do que as que moravam em espaços semelhantes até 1990” (BALTRUSIS, 2010, p. 238).

Até mesmo os símbolos culturais, que representam a identidade de um povo, vão sendo impressos na paisagem como estratégia, talvez involuntária, de transmitir costumes e contribuir para o despertar de um sentimento de pertencimento a um determinado espaço, que neste caso é o próprio bairro. A foto 7 é um importante exemplo disso que acabamos de mencionar. O crucifixo em um terreno de esquina representa não apenas um símbolo cultural religioso, mas também um marco paisagístico representativo de transformações que ocorreram e continuarão a ocorrer no bairro. Segundo o presidente da associação de moradores, o terreno pertence à Igreja Católica, onde será erguido um templo. Atualmente o terreno é utilizado de modo esporádico para missas campais.

**Foto 7:** Uberlândia, MG – Crucifixo de madeira instalado em terreno pertencente à Igreja Católica no Residencial Pequis.



**Fonte:** Chaves (2020).

Outras alterações que compõem a paisagem do bairro envolvem as calçadas. Conforme mencionado anteriormente, as calçadas são entregues construídas de modo padronizado e em consonância com a lei do Sistema Viário Municipal (Lei nº 10.686 de 2010). Ou seja, possuem a *faixa de circulação*, destinada ao trânsito de pedestres; *faixa de serviços*, com lixeira instalada e árvore<sup>15</sup> plantada; e *faixa de acesso*, que inclui as rampas para acesso de automóveis, por exemplo. Contudo, é comum que cada morador deixe sua ‘marca’ na calçada, alterando-a conforme sua preferência, o que, além de infringir a legislação, faz com que o passeio público tenha reduzido sua funcionalidade. Nessas alterações, o mais comum é a construção de rampas para acesso de automóveis, o que desnivela o passeio, dificultando o trânsito de pedestres e principalmente de pessoas com mobilidade reduzida, como idosos ou cadeirantes. A retirada da árvore é outra intervenção feita pelos moradores, o que além de ser ilegal, contribui para o baixo índice de arborização do bairro conforme pode ser observado nas fotos que simbolizam a paisagem do local.

Observando o Mosaico 10, podemos notar algumas dessas transformações. A imagem 1 identifica a arquitetura original da calçada, com a *faixa de circulação* no centro, e uma árvore plantada e lixeira instalada na *faixa de serviço*; A imagem 2 apresenta o modelo da rampa de acesso, para cadeirantes, da calçada; Já as imagens 3 e 4 mostram alterações comuns

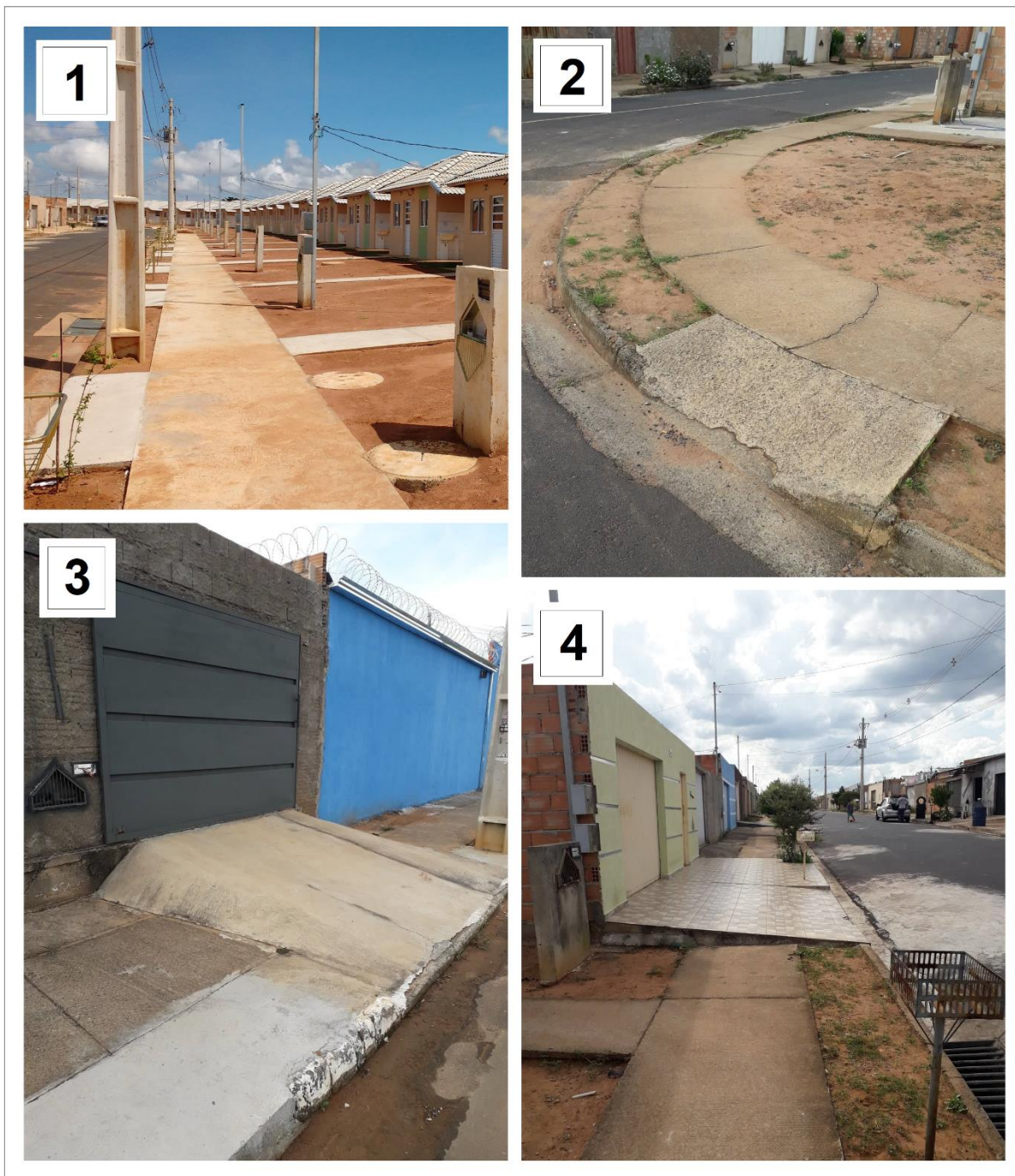
---

<sup>15</sup> Todas as casas foram entregues aos moradores com uma árvore plantada na faixa de serviços da calçada. Isso atende a Lei Municipal nº 524 de 2001, que estabelece a obrigatoriedade da existência de uma árvore a cada 10 metros de passeio público. Esse é um dos critérios para a concessão do *habite-se*.



feitas no nível e no tipo de piso das calçadas. Nelas, é possível notar também a supressão das árvores.

**Mosaico 10:** Uberlândia, MG – Residencial Pequís – Alterações nas calçadas do bairro.



Fonte: Chaves (2020).

Essas alterações da paisagem acompanham o aumento do dinamismo do bairro, apesar de sua localização periférica e de sua recenticidade. Em matéria publicada pelo jornal *Diário de Uberlândia*, em Agosto de 2019, destaque foi conferido ao grande desenvolvimento

alcançado pelo Residencial Pequis se comparado, por exemplo, ao vizinho Residencial Monte Hebron, que foi implantado na mesma época e também é voltado para atendimento de beneficiários da faixa 1 do PMCMV. Segundo o jornal, “os bairros Residencial Pequis e Monte Hebron têm se desenvolvido de maneiras diferentes [...]. Enquanto o primeiro cresce em ritmo acelerado, com grande presença de comércio, condomínios e equipamentos sociais, o segundo caminha a passos mais lentos” (DIÁRIO DE UBERLÂNDIA, 2019). De acordo com a reportagem, essa diferenciação na velocidade de desenvolvimento dos bairros pode ser explicada, pelo menos parcialmente, em virtude do melhor planejamento viário do Pequis em detrimento do Monte Hebron. Enquanto o primeiro dispõe de uma extensa e larga avenida principal, com centenas de terrenos voltados para a atividade comercial, somado a possibilidade de acesso direto por pelo menos duas importantes vias (rodovia MG-497 e Avenida Aldo Borges Leão), o segundo, além de ser um bairro menor, não dispõe da mesma infraestrutura.

Uma vez concluída a discussão que propusemos acerca de algumas das alterações na paisagem e na dinâmica do bairro, passamos, neste instante, a circunstanciar a visão que os moradores possuem do Residencial Pequis, onde moram.

### **3.7 O Residencial Pequis na visão dos moradores**

As atividades de campo foram essenciais não apenas para a experimentação prática do cotidiano do bairro e realização de registros fotográficos, mas também para a aplicação de uma entrevista semiestruturada junto aos moradores do Residencial Pequis. Optamos pela realização de uma entrevista por entendermos que ela oferece a oportunidade de coleta de dados e de informações de modo menos rígido se comparado a um questionário, dando a oportunidade do interlocutor de extrapolar eventuais limites que possam ser estabelecidos pela aplicação de questões com opções fechadas de respostas. Isso não quer dizer, contudo, que os questionários não tenham sua relevância em pesquisas acadêmicas. Simplesmente preferimos nos apoiar na ideia de que uma entrevista, desde que bem realizada como a que buscamos fazer, permite ao pesquisador

[...] fazer uma espécie de mergulho em profundidade, coletando indícios dos modos como cada um daqueles sujeitos percebe e significa sua realidade e levantando informações consistentes que lhe permitam descrever e compreender a lógica que preside as relações que se estabelecem no interior daquele grupo, o que, em geral, é mais difícil de obter com outros instrumentos de coleta de dados (DUARTE, 2004, p. 215).

Logo, para esta etapa, foi fundamental a ajuda da AMBREP, que intermediou o contato entre as figuras do pesquisador e do morador, que voluntariamente prestaram importantes contribuições para a redação desta pesquisa. A partir de um roteiro pré-estabelecido baseado em uma entrevista semiestruturada (Apêndice A), foi possível coletar por meio de gravações de áudio e anotações, um diversificado conjunto de depoimentos dos moradores. Como critérios para seleção dos entrevistados, optamos por limitar apenas a pessoas maiores de idade, de quaisquer sexos, desde que residissem no bairro. Consideramos, outrossim, não haver necessidade de estabelecer um critério mais específico de seleção dos entrevistados por se tratar de um agrupamento populacional com certo grau de padronização, pois como já foi mencionado anteriormente, só pode fazer jus aos benefícios do programa habitacional ora investigado cidadãos que se enquadrem em determinada faixa de renda e demais critérios estabelecidos por lei, os quais já antecipamos nas seções 2.3.2 e 3.2.

Isso posto, registramos que entre os dias 19 e 26 de outubro de 2019, nove pessoas, cujos perfis podem ser objetivamente apresentados no quadro 6 a seguir, foram entrevistadas:

**Quadro 6:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Perfil dos moradores entrevistados.

<b>Nome<sup>16</sup></b>	<b>Sexo</b>	<b>Idade</b>	<b>Situação domiciliar anterior</b>	<b>Bairro anterior</b>	<b>Ocupação</b>	<b>Nº total de moradores da casa</b>
Entrevistado 1	Homem	61	Aluguel	Tubalina	Motorista aposentado. Mantém um pequeno comércio para complementar a renda familiar.	5
Entrevistado 2	Mulher	60	Aluguel	Santa Mônica	Dona de Casa. Atua de modo informal como Diarista, prestando serviços de limpeza residencial.	4

<sup>16</sup> Por questões éticas, alinhadas com o cumprimento dos princípios da privacidade, da confidencialidade e do anonimato, optamos por omitir os nomes dos participantes da pesquisa.

Entrevistado 3	Mulher	24	Coabitação Familiar	Morumbi	Dona de Casa.	3
Entrevistado 4	Mulher	39	Alugado	São Jorge	Cuidadora de crianças.	5
Entrevistado 5	Mulher	33	Coabitação Familiar	Morumbi	Dona de casa.	3
Entrevistado 6	Homem	37	Aluguel	São Jorge	Designer gráfico. Atualmente, desenvolve ações voluntárias como líder comunitário.	5
Entrevistado 7	Homem	25	Coabitação Familiar	Marta Helena	Atendente de telemarketing. É também estudante do Ensino Superior.	4
Entrevistado 8	Mulher	27	Aluguel	Jardim Brasília	Manicure.	2
Entrevistado 9	Mulher	53	Aluguel	Planalto	Dona de Casa. Pensionista do INSS.	4

**Fonte:** Dados de pesquisa de campo (2019). Organizados por: Chaves (2020).

A partir dos relatos de cada morador, podemos dizer que, de modo geral, o sentimento de pertencimento ao bairro tem sido aos poucos despertado entre os residentes, o que contribui para o fortalecimento da comunidade, apesar do relato de alguns problemas, como a distância do centro, falta de equipamentos públicos e limitação de alguns serviços como os que serão apresentados ao longo desta seção.

Nas conversas que mantive com os moradores, quando indagados sobre a opinião de cada um sobre morar no bairro, eram comuns relatos como o seguinte: “*É um bairro bom de se morar. Eu gosto de morar aqui. Já me adaptei, é tranquilo*” (ENTREVISTADO 1). Outra moradora disse “[...] *eu particularmente gosto muito do bairro. É um bairro que tem se desenvolvido muito rápido e todo mundo se conhece*” (ENTREVISTADO 4).

Nessa mesma linha, outra moradora afirmava:

[...] No momento, não me vejo saindo daqui para outro lugar. É um bairro afastado, é um bairro simples, né? Mas é muito gostoso de se morar aqui. As pessoas, os vizinhos, a comunidade que a gente criou aqui. No começo mesmo eu queria estar longe daqui, mas quando me envolvi com as atividades do bairro, isso mudou minha vida (ENTREVISTADO 3).

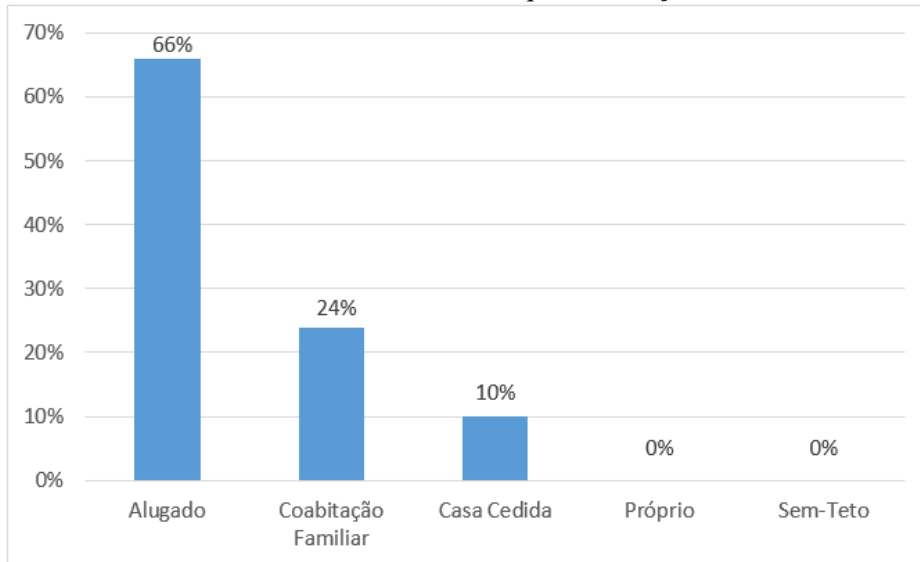
Tais depoimentos encontram ressonância em Santos (2019), que em outro estudo sobre o mesmo bairro concluiu que “os moradores consideram como um lugar, em média, bom para se morar, onde se sentem como parte do bairro, muito vinculados por meio da casa” (SANTOS, 2019, p. 90). Esse vínculo dos moradores com o residencial gerado por meio da casa é significativo, haja vista que a maioria dos nove moradores que entrevistamos fez menção à significativa melhora na qualidade de vida que tiveram por passarem a viver em uma casa própria. A respeito da influência que exerce a posse da casa na satisfação pessoal, destacamos a fala de mais uma das nove pessoas entrevistadas: “*Eu gosto de morar aqui. Antes eu morava de aluguel. Agora o que eu pago de prestação é bem menos do que pagava de aluguel, numa casa que é minha. Bom que sobra dinheiro para outras coisas*” (ENTREVISTADO 5). Em outros depoimentos ficaram evidentes a existência de relações de afeto e o pertencimento ao lugar: “[...] *quando eu morava no Santa Mônica [outro bairro de Uberlândia] as pessoas eram muito mais voltadas para si mesmas. Aqui todo mundo se preocupa com o outro, por isso gosto de morar aqui*” (ENTREVISTADO 2). Já nas palavras de uma moradora mãe de duas crianças, viver no bairro remete à sua infância em outra cidade menor que Uberlândia: “*Aqui é legal porque lembra minha infância. As crianças brincando na rua, no campinho de terra. Nunca imaginei que meus filhos pudessem ter a oportunidade de brincar, de ter a infância que eles estão tendo. No outro bairro que eu morava não tinha isso*” (ENTREVISTADO 3).

Nesse sentido, vale a pena reforçar que, um dos critérios definidos pela legislação do PMCMV (BRASIL, 2018) para concessão de imóveis da faixa 1, na qual se enquadram todos os moradores entrevistados, é justamente que o postulante à casa não seja dono de outro imóvel. Por esse fator, os moradores do Pequis são cidadãos que saíram de imóveis alugados, de coabitações familiares ou de outras situações de fragilidade habitacional (Gráfico 9), e que, agora, tornaram-se proprietários de uma casa, o que certamente contribui para o despertar de um sentimento maior de pertencimento e de afeto pelo lugar. Essa realidade também confirma que, apesar das transformações em curso na sociedade atual em relação às novas formas de morar, com a crescente busca por aluguéis de moradias compartilhadas, por exemplo



(NUNES; VIEIRA, 2019), ser dono de uma casa continua sendo algo muito valorizado, principalmente pelas camadas sociais de baixa renda.

**Gráfico 9:** Uberlândia, MG – Residencial Pequis – Situação habitacional anterior.



**Fonte:** Santos (2019).

A partir desses dados, consegue-se, por conseguinte, compreender a razão do enaltecimento nos depoimentos do fato desses moradores terem realizado o sonho da casa própria. Isso se confirma em mais uma fala de uma moradora, que disse “*eu gosto do bairro por que quando chego em casa, chego em um lugar que é meu, não é mais alugado. E quando chego no bairro e vejo novas construções, novos predinhos, fico toda orgulhosa de morar aqui*” (ENTREVISTADO 4).

O sentimento de satisfação com a casa própria também é confirmado pelo entrevistado 9, que afirmou: “*para quem tem dificuldade de pagar aluguel, igual eu que trabalhei a vida inteira para sustentar a família, para mim isso daqui foi maravilhoso*” (ENTREVISTADO 9).

Por outro lado, apesar do contentamento evidenciado por esses depoimentos, foram comuns queixas relativas a algumas carências de serviços e equipamentos ainda não ofertados no bairro. Segundo o entrevistado 4, apesar do constante crescimento e da constante melhora no comércio do bairro, “*a única coisa que sinto falta é de uma casa lotérica. Lotérica é muito importante, ajudaria na hora de pagar as contas. A mais próxima é no terminal Planalto, mas aí tem que pegar ônibus*” (ENTREVISTADO 4). Nas palavras de outra moradora, “*aqui falta um parque, com pista de caminhada, parquinho para as crianças, uma área de lazer, entende?*” (ENTREVISTADO 3).

Outras queixas se relacionaram à falta de uma escola de Ensino Médio que ofereça Educação de Jovens e Adultos – EJA. *“Penso que falta uma escola com EJA. Eu mesmo queria terminar os estudos, mas a noite não tem nenhum curso no bairro”* (ENTREVISTADO 5). A escola de Ensino Médio, apesar de prevista no projeto do bairro, ainda não foi implementada. Isso significa que os estudantes aptos a cursarem o Ensino Médio precisam se deslocar até bairros vizinhos, como o Jardim Holanda, Canaã ou Planalto, onde escolas estaduais ofertam o referido nível de ensino. Vale lembrar que, constitucionalmente, a oferta de escolas de Ensino Médio não é função do município, mas sim dos Estados e da União.

Ainda dentro da temática ensino, para uma moradora mãe de duas crianças em idade escolar, uma outra preocupação é em relação à baixa quantidade de escolas frente à alta demanda do bairro: *“a gente tem hoje duas escolas de ensino fundamental e elas não comportam esse tanto de aluno”* (ENTREVISTADO 3).

No que se refere ao atendimento médico no bairro, um morador afirmou que uma demanda importante da população *“é em relação à área da saúde. Só uma UBSF é insuficiente. Não consegue atender todo mundo, é muita gente”* (ENTREVISTADO 7). Vale ressaltar que a UBSF presta atendimento médico primário, como consultas, curativos, inalação, controle de pressão arterial, medicação, pré-natal e pediatria, mas seu atendimento ocorre apenas de segunda a sexta-feira em horário comercial, o que, segundo outro morador, *“é muito pouco para as necessidades do bairro”* (ENTREVISTADO 1). Ainda sobre a questão médica, uma moradora demonstrou preocupação com a distância, alegando que *“uma coisa que falta no bairro é uma unidade de resgate. Porque aqui é muito longe, e se uma pessoa passar mal não dá tempo da ambulância dos bombeiros chegar. E aqui o postinho não funciona sábado e domingo”* (ENTREVISTADO 8).

Quanto à estrutura das casas, nota-se que o sentimento geral é de satisfação, já que se trata de um imóvel próprio, mesmo tendo sido comuns os relatos de alguns defeitos presentes nas casas entregues pela prefeitura. Um dos entrevistados não hesitou em dizer que *“as casas não foram entregues 100% não. Toda casa tem algum problema. Aí você tem que arrumar por conta própria, por que não dá para esperar a construtora”* (ENTREVISTADO 1). Na pesquisa desenvolvida por Santos (2019), quando questionados sobre o nível de satisfação com a qualidade da casa, 55% dos moradores entrevistados afirmaram que estavam satisfeitos. Porém,

[...] a maior reclamação dos [...] entrevistados se dirige a má qualidade do isolamento de água em algumas casas, ocasionando infiltrações e o desgaste da parede, sendo as únicas partes em que a casa é impermeabilizada são a cozinha e banheiro. Os moradores relatam preocupação com o período chuvoso, pois em algumas casas foi relatado que a água chega a escorrer pelas paredes, deixando marcas e danificando eletrodomésticos e móveis. Também há descontentamento com a fragilidade dos materiais instalados nas casas, que em sua maioria se danificam facilmente, o que requer a troca por produtos de maior qualidade. Da mesma forma, foram indicados insatisfação com a instalação de energia 110 V e a falta de acesso inicial ao serviço de internet (SANTOS, 2019, p. 94).

Nesse sentido, outro morador relata que as primeiras casas foram entregues apressadamente, pois haveria mudança de Governo Municipal<sup>17</sup> ao fim de 2017, *“e o prefeito que estava na época não queria deixar para o outro inaugurar o bairro, por isso antecipou a entrega das casas, mas o bairro ainda não estava preparado para receber a população”* (ENTREVISTADO 6). Essa afirmação pode ser complementada pela fala de outro residente do bairro, segundo o qual no início era muito difícil, *“não tinha escola, não tinha comércio, não tinha nada com relação a área de saúde [...]”* (ENTREVISTADO 7). Tais relatos são ratificados quando analisamos as manchetes apresentadas na figura 7. Considerando que os primeiros moradores chegaram ao bairro em dezembro de 2016, percebemos que alguns dos equipamentos sociais básicos como escolas e unidade de saúde só foram entregues à população pelo menos um ano depois, o que confirma os relatos de que o bairro foi inaugurado com a infraestrutura social básica incompleta.

---

<sup>17</sup> Nas eleições municipais de 2016 em Uberlândia, o então prefeito da cidade, Gilmar Machado, candidatou-se à reeleição. No entanto, foi derrotado por Odelmo Leão Carneiro, que assumiu o comando do governo local em 1º de janeiro de 2017.

**Figura 7:** Uberlândia, MG – Manchetes sobre a inauguração de equipamentos comunitários no Residencial Pequis.



Fonte: G1 Triângulo Mineiro (2017, 2019). Organizado por: Chaves (2020).

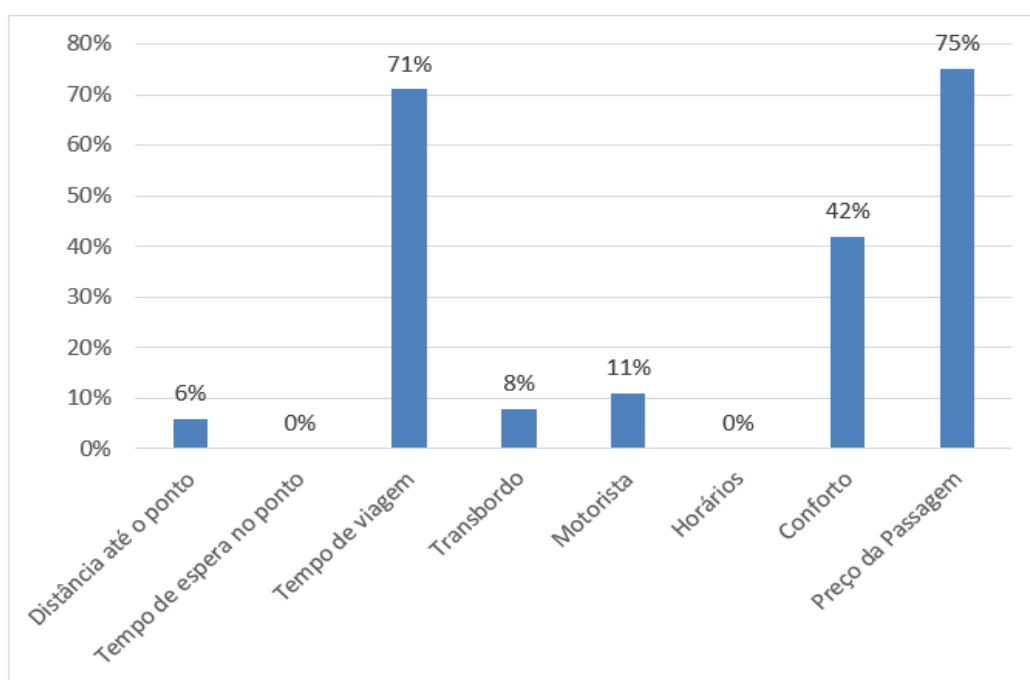
Já em relação à localização do bairro, as opiniões são uníssonas quanto às dificuldades impostas pela sua distância do centro da cidade, sem que isso seja, contudo, razão para que os moradores considerem o residencial como um lugar ruim para viver. Nas palavras de um morador, o problema da distância em relação ao centro poderia ser amenizado com a “*implantação de uma linha de ônibus semiexpressa, do Pequis para o Terminal Central, para diminuir o tempo de viagem*” (ENTREVISTADO 6). Segundo Santos (2019), o ônibus é o principal meio de transporte utilizado pelos residentes do Pequis, o que, em tese, deveria ser motivo para celebração, já que se trata de um modal de transporte coletivo capaz de reduzir o uso do transporte particular individual, como o automóvel. Todavia, o uso do ônibus representa perda de qualidade de vida, já que é o que apresenta o maior tempo médio despendido pelos usuários para se alcançar o local de destino. Para termos mais um elemento para nossa pesquisa, fizemos o deslocamento de ônibus em uma de nossas visitas de campo. Mais especificamente, no dia 29 de janeiro de 2019, com o intuito de experimentar um pouco do cotidiano dos moradores, partimos do Terminal Central para o Residencial Pequis e, depois, retornamos também de ônibus. Foram cronometrados 56 minutos de ida e 59 minutos de volta.

Esse expressivo tempo de deslocamento, devemos aclarar, chega a ser mais extenso para alguns moradores, visto que nesse experimento do dia 29 de janeiro, partimos do Terminal Central, mas muitos moradores diariamente possuem outros locais de partida. Isso por vezes exige uma parte de um trajeto a pé ou um outro ônibus antes de efetivamente apanhar o do Residencial Pequis, conforme apontamos por meio de esquema na seção 3.3.

Tal eventual delonga é confirmada por uma moradora que afirma: “[...] às vezes eu até desanimo de ir no centro de ônibus, demora demais” (ENTREVISTADO 3). A entrevistada 2 ratifica essa reclamação: “eu trabalho no bairro Santa Mônica, e às vezes demora uma hora e meia, duas horas para chegar, dependendo do horário. Saio do meu serviço antes das seis [18 horas] e chego aqui quase oito” (ENTREVISTADO 2).

O depoimento de outro morador sugere uma solução: “Precisa de uma linha direta de ônibus para o Terminal Central. Aqui a logística é muito deficitária” (ENTREVISTADO 1). Na opinião de outro entrevistado, a conclusão das obras do Anel Viário Ayrton Senna, que dará novo acesso ao bairro, será importante para redução do tempo de deslocamento: “Acho que uma coisa que ia ajudar muito no logística do bairro é aquele Anel Viário que eles começaram a fazer e pararam. Depois de pronto ia facilitar o acesso porque ia desafogar outros caminhos” (ENTREVISTADO 7). Nesse sentido, percebemos que o tempo de viagem está entre as principais queixas dos residentes do bairro em relação ao transporte público coletivo, conforme podemos confirmar visualizando o gráfico 10, a seguir:

**Gráfico 10:** Uberlândia – Residencial Pequis – Principais problemas relatados sobre o transporte público.



Fonte: Santos (2019).

Quanto ao preço da passagem, que se destaca no gráfico anterior como sendo o principal problema apontado pelos habitantes do bairro, o depoimento de uma moradora confirma o significativo impacto que possui no orçamento das famílias: *“Eu ganho 140 reais por dia, mas na verdade eu ganho menos, por que eu gasto R\$8,60 com o ônibus. O valor do passe [vale transporte] eu acho muito alto, por que para pessoas que ganham um salário mínimo faz muita diferença”* (ENTREVISTADO 2). Nesse contexto, esclarecemos que em Uberlândia o valor definido para o vale transporte no ano 2019 foi R\$4,30. Considerando os trechos de ida e volta para o trabalho, as despesas diárias com transporte público são de R\$8,60, que se multiplicados por todos os dias trabalhados ao longo do mês, constitui um significativo percentual do salário obtido, o que torna compreensiva a queixa da moradora<sup>18</sup>.

Apesar desses problemas e de a localização do bairro ser apontada por 93% dos moradores do bairro como não sendo adequada (SANTOS, 2019), nítido é o otimismo e a satisfação de muitos residentes conforme já detalhado. Para reforçar, mais uma vez, essa alegria, lançamos mão de mais uma fala de moradora: *“Quanto à localização eu te falo que a cidade ainda vai crescer muito para cá, e o bairro vai valorizar muito”* (ENTREVISTADO 9).

Felizmente, dentre as queixas dos moradores, em momento algum a violência foi apontada como sendo um grave problema presente atualmente no bairro. De acordo com os depoimentos, nos primeiros meses de ocupação, *“essa situação [de violência] era um problema muito ruim, tinha muito roubo, briga, e até morte”* (ENTREVISTADO 7), mas *“depois que instalaram uma base da polícia, as coisas melhoraram muito”* (ENTREVISTADO 8). Nesse caso, a moradora faz referência a uma base comunitária móvel da Polícia Militar que foi instalada no bairro e que ajuda a garantir a segurança dos moradores (Foto 8).

---

<sup>18</sup> Se considerarmos um trabalhador que recebia em 2019 um salário mínimo (R\$998,00) e que trabalhasse de segunda a sexta-feira, seu gasto com transporte coletivo em um mês com 21 dias úteis era de R\$180,00, o que perfazia 18% de seu rendimento salarial.

**Foto 8:** Uberlândia, MG – Base comunitária móvel da Polícia Militar no bairro Residencial Pequis.



Fonte: Chaves (2020).

Essa coleção de depoimentos nos permite dizer, portanto, que a maior parte dos entrevistados enxerga a aquisição da casa própria como uma conquista repleta de simbolismo positivo, suplantando até mesmo os casos em que alguns problemas, como a distância, defeitos na estrutura da casa, ou a falta de determinados serviços, são apresentados pelos moradores. Além disso, nota-se que o sentimento de pertencimento ao lugar e a noção de comunidade gradativamente são criados e fortalecidos, contribuindo assim para uma melhor qualidade de vida e para a identificação dos moradores com o bairro.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O resgate historiográfico realizado para a elaboração deste trabalho, associado a nosso estudo de caso, nos permitiu confirmar mais uma vez a indissociabilidade entre os espaços urbanos e a desigualdade social. Desde as cidades surgidas em tempos muito remotos, até as mais contemporâneas, a segregação socioespacial insiste em se reproduzir, mesmo que em novas conjunturas e com diferentes roupagens. Diante desse cenário, os resultados por nós alcançados nos permitem fazer outras considerações.

Tendo como objeto central de estudo desta pesquisa a busca pela compreensão do processo de segregação socioespacial que recai sobre muitos dos empreendimentos habitacionais criados a partir do PMCMV, em especial sobre o Residencial Pequis, notamos que a lógica do mercado se faz prevalecer sobre os interesses sociais, determinando a localidade em que esses loteamentos devem ser erguidos, o que não se trata de algo inédito em Uberlândia – MG. Cabe acrescentar que essa não é uma realidade que por “má sorte” recaiu apenas sobre nosso estudo de caso, mas sim algo generalizado, pois outros exemplos de cidades que tomamos para balizar nossa pesquisa também confirmaram essa situação excludente. Cremos que iniciativas habitacionais de interesse social, como o próprio nome sugere, deveriam priorizar a aplicação de medidas que fossem capazes de reduzir as distâncias sociais entre classes, e não as ampliar, quer seja social, quer seja fisicamente, com a periferização de milhares de famílias de baixo poder aquisitivo.

Por outro lado, reconhecemos que, na cidade capitalista, onde todo pedaço de terra é alvo de uma constante valoração financeira, dificilmente seria possível destinar as áreas bem localizadas e servidas de equipamentos e infraestrutura para atendimento das demandas por um lar por parte daqueles que não ocupam posições privilegiadas na sociedade de consumo. Se isso ocorresse, certamente os interesses dos incorporadores imobiliários e dos donos de terras estariam ameaçados, já que a lógica da reprodução do capital estaria sucumbindo em favor dos interesses sociais. E isso, sabemos, não passa de uma utopia, mesmo com todo o aparato legal existente no país e que estabelece regras e prevê punições para aqueles que dificultam ou impedem que seja dada a destinação social adequada do solo urbano. Afirmamos, por isso, que a lei no Brasil, por vezes, não passa de “letra morta”, conforme apontou a professora Ermínia Maricato (MARICATO, 2017).

Nesse contexto, pudemos perceber que, desde o BNH até PMCMV, apesar dos significativos avanços referentes ao quantitativo de moradias construídas e ofertadas à



população, pouco se viu melhorar no que se refere aos índices de déficit habitacional, principalmente entre as famílias de menor renda, demonstrando assim um grau de eficácia contestável dessas políticas habitacionais. As estruturas organizacional e operacional dessas iniciativas governamentais foram historicamente elaboradas centradas exclusivamente na ideologia da casa própria, tratando a habitação como um bem de consumo, como se essa fosse a única solução possível para fazer cumprir o texto constitucional quando este estabelece ser direito de todos ter acesso a moradia digna. Desse modo, pouco espaço foi dado a outras possibilidades de permitir o acesso de todos à habitação, como por exemplo o aluguel social, iniciativa de sucesso em muitos países, mas que no Brasil jamais foi implementada de maneira efetiva. Faz-se necessário, assim, que os programas públicos de moradia sejam repensados para se adequarem às novas realidades e interesses habitacionais do século XXI, nos quais o elevado grau de dinamismo e efemeridade das relações entre indivíduos e destes com o meio não necessariamente exigem a propriedade de uma casa para satisfação e atendimento das necessidades pessoais.

Pontuamos ainda que o desenvolvimento da pesquisa nos permitiu perceber, felizmente, que apesar de todos os problemas que cercam as cidades capitalistas no Brasil e no mundo, principalmente aqueles existentes nos bairros habitados por famílias de baixa renda, o Residencial Pequis se apresenta em condições de se firmar como um espaço habitacional digno e capaz de garantir qualidade de vida e bem-estar a seus moradores. Nesse sentido, nós nos sentimos amplamente seguros para discordar de algumas convicções que insistem em se propagar no meio acadêmico e intelectual do país. Estamos falando de uma afirmação presente no livro *A Casa no Brasil*, do antropólogo e historiador Antonio Risério, que foi lançado em 2019, quando o PMCMV completou 10 anos. Nele, o autor versa sobre a evolução histórica da moradia no país, e em sua parte final fala sobre o PMCMV, afirmando que o mesmo se trata de um “programa voltado para construir as *favelas* de amanhã” (RISÉRIO, 2019, p. 288, grifo nosso).

Muito longe de se assemelhar a uma favela, o Residencial Pequis gradativamente se consolida como um importante bairro do Setor Oeste de Uberlândia, o que é confirmado pela rápida transformação de sua paisagem e aumento constante de seu dinamismo. Sua rede de comércio, serviços, infraestrutura e de equipamentos, mesmo ainda não sendo em quantidade e qualidade compatíveis com as necessidades daqueles moradores, também não estão aquém daquilo que visualizamos quando comparamos com a realidade de outros bairros da cidade, mesmo aqueles mais bem localizados e com a presença de classes sociais ditas mais

abastadas. Em outras palavras, queremos dizer que os problemas que identificamos no bairro em pouco se diferem dos que estão presentes em outras regiões da cidade.

Em relação à localização do bairro e de sua distância até o centro, por exemplo, constatamos que isso se constitui em uma importante dificuldade atualmente imposta àqueles moradores, segregando-os de alguns serviços e comodidades que somente as áreas centrais são capazes de prover. Todavia, outros residenciais também já foram construídos em lugares longínquos, como o próprio bairro Luizote de Freitas, referenciado neste trabalho, no início dos anos 1980. Naquele contexto histórico, a mobilidade urbana, da qual já fazia parte o transporte público, era muito menos eficiente, e os aplicativos de transporte, que hoje se tornaram uma alternativa facilitadora da mobilidade em muitas cidades do mundo, eram uma realidade ainda muito distante e futurística. Ainda assim, o bairro subsistiu e hoje seus moradores habitam uma das localidades mais bem valorizadas de Uberlândia. Por que o mesmo não pode ocorrer com o Residencial Pequis? Nesse aspecto, podemos afirmar que os resultados aqui obtidos trazem bons prenúncios, pois dentre os impactos positivos ocasionados pela instalação do bairro está a valorização de seu entorno.

Esperamos então que o desenvolvimento desta pesquisa contribua para construirmos o entendimento de que, apesar da segregação e demais problemas existentes, os quais são identificados e reconhecidos por seus moradores, os residenciais oriundos de programas habitacionais no país, em especial os da faixa 1 do PMCMV, cumprem um importante papel social, que é possibilitar o acesso à casa própria por parte daqueles que em condições normais de mercado dificilmente lograriam êxito. Assim, por mais que a ideologia da casa própria seja atualmente alvo de contestações e a questão da moradia passe por ressignificações, ser dono de uma casa ainda é algo muito importante e valorizado por milhões de famílias que veem nisso a possibilidade de conforto, segurança e satisfação pessoal. Daqui a alguns anos, quando outros trabalhos acadêmicos sobre o Pequis forem desenvolvidos, esperamos que esses prognósticos que ora fazemos estejam confirmados, e que os atuais problemas identificados não passem de algo existente apenas na memória de seus primeiros habitantes.

## REFERÊNCIAS

ARANTES, Juliana Silva. **Análise do setor terciário em empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): um estudo de caso em loteamentos do bairro Shopping Park em Uberlândia-MG.** Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia – MG, 2018. 176 f.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAINCO). **Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos.** Produto 2. Relatório técnico final. 2ª versão. 2018. Disponível em: <<https://www.abrainco.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>>. Acesso em: 1 abr. 2019.

AZEVEDO, Sérgio de; ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. **Habitação e poder: da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação** [online]. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2011, 116 p. Disponível em: <<http://books.scielo.org/id/xnfq4/pdf/azevedo-9788579820557.pdf>>. Acesso em: 7 nov. 2019. <https://doi.org/10.7476/9788579820557>

AZEVEDO, Sérgio de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação trajetória e extinção do BNH. **Revista de administração pública**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, 1988, p. 107-119.

BALTRUSIS, Nelson. Transformações do modo de morar nas metrópoles contemporâneas – novos discursos, velhos problemas. **Caderno CRH**. [online]. v. 23, n. 59, p. 235-253, 2010. <https://doi.org/10.1590/S0103-49792010000200003>

BENCHIMOL, Jayme Larry. **Pereira Passos: um Haussmann tropical.** Rio de Janeiro-RJ: Biblioteca Carioca, 1992. 358 p.

BERNARDO, Luciano Tiago. **A classe média brasileira no século XXI e sua relação com o Programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV): reflexões a partir de Uberlândia-MG.** Tese de Doutorado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia-MG, 2018. 280f.

BRANCO, Maria Luisa Gomes Castello; FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas; MOURA, Rosa. Movimento pendular e perspectivas de pesquisas em aglomerados urbanos. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo – SP, v. 19, n. 4, p. 121-133, 2005. <https://doi.org/10.1590/S0102-88392005000400008>

BRASIL. **Centro de Referência de Assistência Social** (2019). Ministério da Cidadania (Secretaria Especial do Desenvolvimento Social). Disponível em: <<http://mds.gov.br/assuntos/assistencia-social/unidades-de-atendimento/cras>>. Acesso em: 23 dez. 2019.

\_\_\_\_\_. **Constituição** (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado **Federal**: Centro Gráfico, 1988.

\_\_\_\_\_. Decreto-lei nº 311, de 2 de março de 1938. **Dispõe sobre a divisão territorial do país, e dá outras providências**. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1930-1939/decreto-lei-311-2-marco-1938-351501-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 21 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. Decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942. **Dispõe sobre aluguéis de residência e dá outras providências**. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 28 fev. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964. **Cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4380.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm)>. Acesso em: 15 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009b. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas**. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/norma/580200/publicacao/15748477>>. Acesso em: 17 out. 2019.

\_\_\_\_\_. **Pesquisa nacional por amostra de domicílios: síntese dos indicadores 2015**. Rio de Janeiro-RJ: IBGE, 2016. 108 p. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98887.pdf>>. Acesso em: 13 jul. 2018.

\_\_\_\_\_. **Plano Nacional de Habitação (PlanHab)**. Produto 2. Brasília-DF: Ministério das Cidades, 2009.

\_\_\_\_\_. **Programa “Minha Casa, Minha Vida”**. Disponível em: <<https://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>>. Acesso em: 11 jul. 2018.

BOLAFFI, Gabriel. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. In: VALADARES, Lícia do Prado (org.). **Habitação em questão**. 1ª ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1979, p. 167-182.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil. **Análise Social**, Lisboa, v. XXIX, 1994, p. 711-732.

\_\_\_\_\_. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. 342 p.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). **Empreendimentos Faixa 1 MCMV até 31/03/2018**. [Planilha Excel]. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minhavid/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 1 mar. 2019.

\_\_\_\_\_. **Empreendimentos “Minha Casa, Minha Vida”**. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 1 mar. 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo – SP: Edusp, 1994. 269 p.

\_\_\_\_\_. Diferenciação Socioespacial. **Cidades**, Presidente Prudente – SP, v. 2, n. 4, p. 221-247, jul-dez, 2006.

CARVALHO, Carlos Henrique Ribeiro de. **Desafios da Mobilidade Urbana no Brasil**. Texto para discussão. Brasília/Rio de Janeiro: Ipea, 2016, p. 1-30. Disponível em: <[http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td\\_2198.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td_2198.pdf)>. Acesso em: 4 abr. 2019.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro – RJ: Paz e Terra, 1983. 590 p.

COORDENAÇÃO DE APERFEIÇOAMENTO DE PESSOAL DE NÍVEL SUPERIOR (CAPES). **Catálogo de Teses e Dissertações**. Disponível em: <[http://catalogodeteses.capes.gov.br/catalogo-teses/#!/>](http://catalogodeteses.capes.gov.br/catalogo-teses/#!/). Acesso em: 15 out. 2019.

CORRÊA, Roberto Lobato. Áreas sociais: uma avaliação e perspectivas. **Geousp – Espaço e Tempo** [Online], v. 20, n. 1, p. 10-33, 2016. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2016.111752>

\_\_\_\_\_. O espaço urbano: notas teórico-metodológicas. **Geosul**, v. 8, n. 15, p. 13 – 28, 1993.

\_\_\_\_\_. Processos Espaciais e a Cidade. In: \_\_\_\_\_. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro – RJ: Bertrand Brasil, 1997, p. 121 - 143.

\_\_\_\_\_. Segregação Residencial: Classes Sociais e Espaço Urbano. In: CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria; VASCONCELOS, Pedro de Almeida (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo – SP: Contexto, 2013. p. 39 - 59.

COSTA, Edmilson Silva. **A política salarial no Brasil, 1964-1985: 21 anos de arrocho salarial e acumulação predatória**. Tese de Doutorado (Instituto de Economia) – Universidade Estadual de Campinas, Campinas – SP, 1996. 443 f.

DE SOUZA, Berenice Guimarães Vasconcelos de. **O BNH e a política do governo**. Dissertação de Mestrado (Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas) – Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte – MG, 1974. 157 f.

DIÁRIO DE UBERLÂNDIA. **Residencial Pequis se desenvolve mais rápido que Monte Hebron**. Disponível em: <<https://diariodeuberlandia.com.br/noticia/22325/residencial-pequis-se-desenvolve-mais-rapido-que-o-monte-hebron>>. Acesso em: 15 nov. 2019.

DOBB, Maurice Herbert. **O capitalismo ontem e hoje**. Lisboa: Estampa, 1977. 94 p.

DUARTE, Rosália. **Entrevistas em pesquisas qualitativas**. Curitiba, Educar, n. 24, p 213-225, 2004. <https://doi.org/10.1590/0104-4060.357>

ENGELS, Friedrich. As grandes cidades (1845). In: \_\_\_\_\_. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo-SP: Global, 1985. cap. 2, p. 38.

\_\_\_\_\_. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo – SP: Boitempo, 2015. 160 p.

FILHO, Vitor Ribeiro; SOUZA, Marcus Vinicius Mariano de. O subcentro Luizote de Freitas em Uberlândia – MG: Novas Centralidades no contexto das Cidades Médias. **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**. [online]. 2009, v. 1, n. 2, p. 74-89.

FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR. **Anais do conselho técnico**, Rio de Janeiro. 1953.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). **Déficit habitacional no Brasil 2015**: estatísticas e informações. Belo Horizonte – MG, 2018. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/direi-2018/estatistica-e-informacoes/797-6serie-estatistica-e-informacoes-deficit-habitacional-no-brasil-2015/file>>. Acesso em: 13 jul. de 2019.

G1-TRIÂNGULO. **Dois anos após conclusão de obra, prefeitura de Uberlândia inaugura unidade de saúde do bairro Pequis**. <<https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/2019/03/29/dois-anos-apos-conclusao-de-obra-prefeitura-de-uberlandia-inaugura-unidade-de-saude-do-bairro-pequis.ghtml>>. Acesso em: 29 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. **Escolas do Pequis e Monte Hebron em Uberlândia começam a funcionar em 2018**. Disponível em: <<https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/escolas-do-pequis-e-monte-hebron-em-uberlandia-comecam-a-funcionar-em-2018.ghtml>>. Acesso em: 29 nov. 2019.

\_\_\_\_\_. **Prefeitura de Uberlândia inaugura dois novos equipamentos sociais no bairro Pequis**. <<https://g1.globo.com/mg/triangulo-mineiro/noticia/2019/02/22/prefeitura-de-uberlandia-inaugura-dois-novos-equipamentos-sociais-no-bairro-pequis.ghtml>>. Acesso em: 29 nov. 2019.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo-SP: Hucitec, 1980 [1973]. 291 p.

HUBERMAN, Leo. **História da riqueza do homem**. Rio de Janeiro-RJ: Ed. Guanabara, 1959. 313 p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo 2010**. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 12 mai. 2019.

\_\_\_\_\_. **Estimativas da população residente nos municípios brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2019**. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 16 out. 2019.

\_\_\_\_\_. **Relações entre as alterações históricas na dinâmica demográfica brasileira e os impactos decorrentes do processo de envelhecimento da população**. Rio de Janeiro: IBGE, Coordenação de População e Indicadores Sociais, 2016. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf>>. Acesso em: 12 out. 2019.

INSTITUTO MAURO BORGES (IMB). **Déficit habitacional nos municípios goianos: uma leitura a partir dos dados do Cadastro Único dos anos de 2017 e 2018**. Goiânia – GO, 2018. Disponível em: <<http://www.imb.go.gov.br/files/docs/publicacoes/estudos/2018/deficit-habitacional-em-goias-uma-analise-do-cadunico-novembro-2018.pdf>>. Acesso em: 16 out. 2019.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)**. Brasília-DF, maio de 2013. Disponível em: <[http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota\\_tecnica/130517\\_notatecnicadirur01.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/130517_notatecnicadirur01.pdf)>. Acesso em: 01 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. **Evolução urbana e espraiamento na região metropolitana de São Paulo**. Texto para discussão nº 1481. Rio de Janeiro, abril de 2010. Disponível em: <[http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2167/1/td\\_1481.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/2167/1/td_1481.pdf)>. Acesso em: 29 nov. 2019.

LACOSTE, Yves. **Dicionário de Geografia**. Lisboa: Teorema, 2005 [1973]. 412 p.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte – MG: Ed. UFMG, 1999. 178 p.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo – SP: Centauro, 2001. 143 p.

MARAFON, Glaucio José. O espaço urbano: a abordagem da escola de Chicago e da escola Marxista. **Ciência e Natureza**, Santa Maria – RS, v. 18, p. 149 – 181, 1996. <https://doi.org/10.5902/2179460X26613>

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In. ARANTES, Otília; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos (Orgs.). **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis-RJ: Editora Vozes, 2000. p. 121-188.

\_\_\_\_\_. **Em Uberlândia, o Estatuto da Cidade é letra morta**. Brasil de Fato, Belo Horizonte – MG, dez. 2017. Disponível em: <<https://www.brasildefato.com.br/2017/12/04/artigo-or-em-uberlandia-mg-o-estatuto-da-cidade-e-letra-morta/>>. Acesso em: 02 dez. 2019.

\_\_\_\_\_. **Metrópole, Legislação e Desigualdade. Estudos Avançados**. [online]. 2003, v.17, n.48, p.151-166. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>

\_\_\_\_\_. **“Minha Casa, Minha Vida” piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula**. BBC Brasil, São Paulo, jun. 2018. Entrevista concedida a João Fellet. Disponível em: < <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>>. Acesso em: 11 jul. 2018.

\_\_\_\_\_. **O Ministério das Cidades e a política nacional de desenvolvimento urbano**. Políticas sociais – acompanhamento e análise. Brasília-DF: IPEA, n. 12, fev. 2006, p. 211-220.

MARX, Karl Heinrich. **O Capital**: edição condensada. [condensador: Gabriel Deville; tradução: Murilo Coelho]. 1 ed. São Paulo-SP: Folha de São Paulo, 2010. 176 p.

McGEE, Theodore. **The southeast Asian city: a social geography of the primate cities of southeast Asia**. London: G. Bell and Sons, 1967. 204 p.

MILANO, Joana Zattoni. **Um lugar para chamar de seu?** O programa Minha Casa, Minha Vida e a ideologia da casa própria. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre – RS, 2013. 154 f.

MINDMINERS. **Mercado Imobiliário: a casa dos sonhos do brasileiro**. São Paulo – SP: Mindminers, 2018. Disponível em: <[https://rdstation-static.s3.amazonaws.com/cms/files/18283/1534337008MindMiners\\_I\\_Estudo\\_Original\\_I\\_A\\_casa\\_dos\\_sonhos.pdf](https://rdstation-static.s3.amazonaws.com/cms/files/18283/1534337008MindMiners_I_Estudo_Original_I_A_casa_dos_sonhos.pdf)>. Acesso em: 24 nov. 2019.

MOTTA, Guilherme Augusto Soares da. **Pensar, construir e viver a cidade Uberlândia-MG: setor sul**. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia – MG, 2015. 228 f.

\_\_\_\_\_. **Fragments Urbanos: Segregação Socioespacial em Uberlândia-MG**. In: 4º COLÓQUIO BRASIL - PORTUGAL: ESTRATÉGIAS DE PROJETO E



INTERVENÇÃO NAS METRÓPOLES CONTEMPORÂNEAS, São Paulo, 2016. **Anais...** São Paulo: MACKENZIE, 2016.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas.** São Paulo – SP: Martins Fontes. 1998, 441 p.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo** (Online), São Paulo-SP, n. 9, p. 98-109, 2009. <https://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i9p98-109>

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação socioespacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**, Rondonópolis – MT, v. 8, n. 8, p. 129-153, 2008.

NUNES, Denise Vianna; VIEIRA, Larissa Tavares. Modos de habitar a cidade contemporânea: Moradia compartilhada e colaborativa. In: XVIII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Natal – RN, 2019. **Anais...**

OLIVEIRA, Francisco de. **A economia da dependência imperfeita.** Rio de Janeiro-RJ: Ed. Graal, 1984. 159 p.

OLIVEIRA, Mirian Maria. **O sonho da moradia digna: programa Minha Casa, Minha Vida – entidades Goiânia de 2009 a 2015.** Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Serviço Social) – Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia – GO, 2017. 163 f.

OLIVEN, Ruben George. **Urbanização e mudança social no Brasil.** Petrópolis-RJ: Ed. Vozes, 1980. 136 p.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Centro regional de informações das Nações Unidas.** Disponível em: <<https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050>>. Acesso em: 10 nov. 2018.

\_\_\_\_\_. **Concepts, definitions and data sources for the study of urbanization: the 2030 Agenda for Sustainable Development.** Nova York, 5 set. 2017. Disponível em: <<https://www.un.org/en/development/desa/population/events/pdf/expert/27/papers/II/paper-Moreno-final.pdf>>. Acesso em: 22 nov. 2019.

PIRENNE, Henri. **As cidades da Idade Média.** Lisboa: Europa-América, 1973. 176 p.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Contribuição ao estudo da evolução urbana do Brasil 1500-1720.** São Paulo – SP: Pini, 2000. 239 p.

RIBEIRO, Nádya Oliveira Vizotto. **Espaço Urbano e Segregação Social: o cotidiano dos moradores em um conjunto habitacional do programa Minha Casa Minha Vida.** Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais) – Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora – MG, 2015. 127 f.

RISÉRIO, Antonio. **A casa no Brasil.** Rio de Janeiro – RJ: Topbooks, 2019. 427 p.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Desigualdades socioespaciais: a luta pelo direito à cidade. **Cidades**, São Paulo – SP, v. 4, n. 6, p. 73-88, 2007.

SANTOS, Alan Roberto dos. **Configuração de comunidade sustentável no residencial Pequis: o uso do tempo associado à qualidade de vida.** Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia – MG, 2019, 153 f.

SANTOS, Carlos Nelson dos. Está na hora de ver as cidades como elas são de verdade. **Revista brasileira de informações bibliográficas em Ciências Sociais**, Rio de Janeiro – RJ, n. 21, p. 59-63, 1986.

SANTOS, Cláudio Hamilton Matos. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. **IPEA**, Brasília – DF, p. 1-32, 1999.

SANTOS, Jânio Laurentino de Jesus; SERPA, Angelo. A produção espacial do comércio e dos serviços nas periferias urbanas: um estudo de caso em Salvador. **Geosp**, São Paulo – SP, v. 8, p. 45-65, 2000.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo – SP: Hucitec, 1999. 259 p.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira.** São Paulo – SP: Hucitec, 1993. 157 p.

\_\_\_\_\_. **Manual de Geografia Urbana.** São Paulo – SP: Edusp. 2012. 232 p.

\_\_\_\_\_. **Metamorfose do Espaço Habitado, fundamentos Teórico e metodológico da geografia.** São Paulo – SP: Hucitec. 1988. 124 p.

\_\_\_\_\_. **O espaço do cidadão.** São Paulo – SP: Nobel, 1993. 2 ed. 142 p.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista (1978). *In*. MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo – SP: Editora Alfa-Ômega, 1982. p. 21-36.

\_\_\_\_\_. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo – SP: Brasiliense, 1980. 7 ed. 151 p.

SILVA, Adriana Elias da. **A produção do espaço urbano pelo programa Minha Casa Minha Vida (Faixa 1) na região metropolitana de Recife – PE**: entre a reprodução social da vida e a reprodução do espaço mercadoria. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife – PE, 2016. 120 f.

SILVA, Fábio Marques da. **Entre a segregação residencial e a ideologia da casa própria**: a implementação do PMCMV nos distritos de Iguatemi e Floriano em Maringá – PR. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Administração) – Universidade Estadual de Maringá, Maringá – PR, 2017. 130 f.

SILVA, João Fernandes. **O Crescimento da população evangélica e suas implicações na cidade de Uberlândia – MG**. Tese de Doutorado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia – MG, 2018. 284 f.

SILVA, Lázaro Vinícius Oliveira da. **Instrumentos de planejamento e produção de habitação de interesse social em Uberaba – MG**. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia – MG, 2013. 160 f.

SILVA, Marlon Lima; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. O Banco Nacional de Habitação e o Programa “Minha Casa, Minha Vida”: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica habitacional. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo – SP, v. 17, n. 34, p. 401-417, 2015. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3405>

SILVA, Kássia Nunes da. **Expansão urbana do setor sul da cidade de Uberlândia-MG**: um estudo dos processos de exclusão e segregação socioespacial. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia – MG, 2012. 150f.

SOARES, Beatriz Ribeiro. **Habitação e produção do espaço em Uberlândia**. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo – SP, 1988. 234f.

\_\_\_\_\_. **Uberlândia**: da cidade jardim ao portal do cerrado – imagens e representações no Triângulo Mineiro. Tese de Doutorado (Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo – SP, 1995. 366f.

SOARES, Vera Mônica Araújo. **Habitação de interesse social ou segregação induzida?** Um estudo sobre o conjunto Pérolas de Rio Branco em Boa Vista – RR. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Roraima, Boa Vista – RR, 2017. 160 f.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In.* CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria; VASCONCELOS, Pedro de Almeida (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo – SP: Contexto, 2013. p. 61 – 93.

UBERLÂNDIA. **Diagnóstico revisão do plano diretor 2016**. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br>>. Acesso em: 30 out. 2017.

\_\_\_\_\_. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Residencial Pequis**. Secretaria de Planejamento Urbano. 2013. 223 p.

\_\_\_\_\_. Lei complementar nº 11.412, de 19 de junho de 2013. **Estabelece o perímetro urbano do município de Uberlândia e revoga a lei nº 10.575, de 20 de setembro de 2010**. Disponível em: <<http://www.uberlandia.mg.gov.br>>. Acesso em: 26 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. Lei ordinária nº 12.065, de 19 de dezembro de 2014. **Delimita e denomina de bairro Pequis a área urbana que especifica e dá outras providências**. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/uberlandia/lei-ordinaria/2014/1207/12065/lei-ordinaria-n-12065-2014-delimita-e-denomina-de-bairro-pequis-a-area-urbana-que-especifica-e-da-outras-providencias?q=12065>>. Acesso em: 30 jan. 2019.

\_\_\_\_\_. **Banco de Dados Integrado 2019**. Secretaria de Planejamento Urbano. Uberlândia – MG. vol 3. 2019.

\_\_\_\_\_. **Núcleo de Apoio Integral à Criança e ao Adolescente (2019a)**. Secretaria de Desenvolvimento Social, Trabalho e Habitação. Disponível em: <<https://www.uberlandia.mg.gov.br/prefeitura/secretarias/desenvolvimento-social-habitacao-e-trabalho/criancas-e-adolescentes-uberlandia/>>. Acesso em: 23 dez. 2019.

\_\_\_\_\_. **Plano Local de Habitação de Interesse Social de Uberlândia (2009)**. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/6343.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/6343.pdf)>. Acesso em: 21 mai. 2019.

\_\_\_\_\_. **Uberlândia Viva oferece serviços e atrações no residencial Pequis (2019b)**. Disponível em: <<https://www.uberlandia.mg.gov.br/2019/11/10/uberlandia-viva-oferece-servicos-e-atracoes-no-residencial-pequis/>>. Acesso em: 27 dez. 2019.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo – SP: Studio Nobel, 1998. 373 p.

\_\_\_\_\_. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo – SP: Global, 1986. 122 p.

## **REFERÊNCIAS DAS ENTREVISTAS**

COSTA, Tiago Abadio Parreira. Presidente da Associação de Moradores do Bairro Residencial Pequis e fundador da Base Missionária Reino nas Ruas. Entrevista concedida em 23 de outubro de 2019.

ENTREVISTADO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. Moradores do Residencial Pequis. Entrevistas concedidas entre 19 e 26 de outubro de 2019.

## **APÊNDICE**

**APÊNDICE A****ROTEIRO DE ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA APLICADA JUNTO AOS  
MORADORES DO RESIDENCIAL PEQUIS EM UBERLÂNDIA-MG****INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Nome: \_\_\_\_\_

Idade: \_\_\_\_\_ Sexo: \_\_\_\_\_

Naturalidade: \_\_\_\_\_

Formação escolar:

\_\_\_ 1º grau incompleto \_\_\_ 1º grau completo \_\_\_ 2º grau incompleto \_\_\_ 2º grau completo

\_\_\_ 3º grau incompleto \_\_\_ 3º grau completo

Profissão: \_\_\_\_\_ Ocupação: \_\_\_\_\_

Renda média familiar:

\_\_\_ até 1 SM \_\_\_ de 1 a 2 SM \_\_\_ de 2 a 3 SM \_\_\_ de 3 a 5 SM \_\_\_ de 5 a 6 SM

\_\_\_ de 5 a 8 \_\_\_ de 8 a 10 \_\_\_ mais de 10

**QUESTÕES PRINCIPAIS:**

- Há quanto tempo mora no Pequis?
- Onde residia anteriormente?
- Mora sozinho ou com mais pessoas?
- Por que veio morar no Pequis?
- Qual sua opinião sobre morar no Pequis?
- Do que você mais gosta no Pequis?
- Já efetuou algum tipo de alteração/ampliação na estrutura de sua casa? Se sim, o que foi feito?
- Na sua opinião, qual ou quais são os principais problemas existentes no bairro?
- Na sua opinião, qual ou quais são as maiores necessidades do bairro atualmente? (escola 2º Grau, creche, comercio especializado, saúde, etc.).
- Quais as maiores dificuldades de morar no Pequis?
- Qual sua opinião sobre a localização do bairro?
- Que tipo de transporte utiliza? Quanto tempo leva até o destino? (trabalho, estudo, saúde, lazer, etc.)

**ANEXO**



## **ANEXO A** – Reportagem sobre a ampliação do Perímetro Urbano de Uberlândia, MG.

22/05/2013 14h36 - Atualizado em 22/05/2013 14h36

# Prefeitura cria projeto para ampliação da área urbana de Uberlândia

Secretaria estima que perímetro urbano será todo ocupado em dez anos. Projeto divide opiniões de engenheiros, empresários e ex-secretário.

Do G1 Triângulo Mineiro



Projeto visa ampliação no Setor Sul e Oeste da cidade (Foto: Reprodução/TV Integração)

O atual perímetro urbano de **Uberlândia** abrange uma área de 135 km<sup>2</sup> e a previsão da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano é de que o território seja completamente ocupado nos próximos dez anos. Para isso, um projeto foi enviado à Câmara pedindo a inclusão de duas novas áreas ao perímetro, onde parte do terreno será destinada a casas populares e o restante poderá ser vendido a preço de mercado. Porém, alguns especialistas acreditam que a ampliação pode gerar problemas futuros.

O secretário municipal da pasta, José Caldeirani Filho, informou que o pedido de inclusão das áreas é referente ao Setor Sul e ao Setor Oeste. “Nessas áreas do perímetro urbano, só o valor do terreno torna o projeto inviável. Um projeto completo, hoje, fica em torno de R\$ 65 mil, o empreendedor teria que fazer infraestrutura, pagar o terreno e a construção, levar equipamentos sociais. Então se torna inviável em virtude do custo da área dentro do perímetro”, esclareceu. Caldeirani acrescentou, ainda, que a responsabilidade pela infraestrutura dessas regiões e de levar escolas, praças, postos de saúde, entre outros, ficaria a cargo das construtoras.

Já para o empresário e representante do Sindicato da Habitação de Uberlândia, Ronaldo Fernandes Pereira, que trabalha há 42 anos no setor, esta foi a melhor saída por causa do custo. “Informamos ao prefeito Gilmar Machado que não existia área para essa finalidade. Sugerimos que pudesse fazer uma ampliação do perímetro urbano para que pudesse viabilizar o valor mais barato do terreno, que permitisse a construção das casas”, contou.

### **Divergências ao projeto**

Em discordância, o engenheiro e urbanista, Sérgio Attiê, apontou que o principal problema será o custo que se estenderá à Prefeitura. Além disso, ele disse que os imóveis vazios no local vão continuar com os preços elevados. “Essa ideia de levar o perímetro urbano para muito longe é ilusória. Você fica com o terreno barato, mas onera muito o serviço de transporte coletivo, a coleta de lixo fica sobrecarregada, o serviço de escola e saúde também fica mais caro, e outra, à medida que você amplia o perímetro urbano contribui mais para o valor caro do imóvel. Porque os que ficam dentro do perímetro ficam ainda mais valorizados do que aqueles mais distantes”, opinou.

### **Plano Diretor de 2006 pode ter contribuído para a especulação de imóveis**

Como ex-secretário de Planejamento, ele participou da elaboração do plano diretor em 2006 e afirmou que a ampliação da área urbana de Uberlândia contribuiu para a especulação de imóveis.



Engenheiro diz que custo poderá ser maior para a Prefeitura (Foto: Reprodução/TV Integração)

Da mesma forma defendeu o corretor de imóveis, Sandro Fonseca Guilherme, exemplificando com o custo de um terreno no Bairro Presidente Roosevelt, cuja avaliação média é de R\$ 350 o metro quadrado. "A localização em relação ao Centro, as áreas comerciais em torno, a posição do terreno em relação ao sol. Tudo isso influi no preço do imóvel", disse.

Além disso, grande parte dos terrenos da extensão da área urbana da cidade ainda não está habitada e, segundo o corretor, poucas unidades estão à venda, o que inflaciona o preço dos terrenos e

dificulta a instalação de alguns empreendimentos. “Com as residências do 'Minha casa, Minha vida', por exemplo, a compra de casas pode-se esquecer. Hoje a única viabilidade que dá para o programa são apartamentos de 45 a 55 m<sup>2</sup>, que vão girar de R\$ 140 a R\$ 150 mil, que é o que o mercado aceita hoje”, explicou.

A Prefeitura informou que tentou usar esses espaços vazios para fazer loteamentos para a chamada Faixa 1 do Programa 'Minha casa, Minha vida' - aquela destinada a quem tem renda de até três salários mínimos. Contudo, nenhum proprietário se interessou, já que o terreno teria que ser negociado com o preço abaixo do praticado no mercado. A solução encontrada, então, foi optar pela ampliação do perímetro urbano, que tramita no Legislativo.

<http://g1.globo.com/minas-gerais/triangulo-mineiro/noticia/2013/05/prefeitura-cria-projeto-para-ampliacao-da-area-urbana-de-uberlandia.html>