

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA – UESB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS – DCSA
COLEGIADO DO CURSO DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO**

OSWALDO FERREIRA TEIXEIRA

**IMPLICAÇÕES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA O
DESENVOLVIMENTO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

2018

OSWALDO FERREIRA TEIXEIRA

**IMPLICAÇÕES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA O
DESENVOLVIMENTO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA**

Trabalho monográfico apresentado ao Curso de Ciências Econômicas da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, como requisito para aprovação na disciplina Monografia II e obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

ORIENTADOR: RONAN SOARES DOS SANTOS

VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

2018

OSWALDO FERREIRA TEIXEIRA

**IMPLICAÇÕES DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA PARA O
DESENVOLVIMENTO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA**

Trabalho monográfico apresentado ao Curso de Ciências Econômicas da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, como requisito para aprovação na disciplina Monografia II e obtenção do grau de Bacharel em Ciências Econômicas.

Aprovado em 06/11/2018

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Ronan Soares dos Santos
Orientador

Prof. Dr. Marcos A. Araújo Longuinhos
Examinador

Prof. Me. Érico Rodrigo Mineiro Pereira
Examinador

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, por ter chegado até aqui, por ter me guiado e segurado em mãos, quando o desejo era de desistir. Chegar até aqui não seria possível, se não fosse com a ajuda inestimável de algumas pessoas, que foram verdadeiros anjos em minha vida.

Agradeço ao apoio incondicional de minha família, na pessoa de minha querida e amada esposa Thayase, que sempre esteve ao meu lado, sempre me incentivando e minha amada filha Isis, que nesse caminho foi minha fonte de energia e que por muitas vezes me inspirou a lutar e não desistir.

Agradeço aos professores da UESB, em especial aos do curso de Ciências Econômicas, que mesmo com as dificuldades, se dedicam inteiramente aos seus alunos e que contribuíram com minha formação acadêmica. Em especial e encarecidamente ao meu professor orientador, o Professor Doutor Ronan Soares dos Santos, por sua total dedicação e disposição ao me orientar e me acompanhar em toda construção desse trabalho.

Também agradeço a Deus, que durante essa graduação e vivência na UESB, eu tive a sorte de fazer amigos, seria injusto citar aqui nomes, porém gostaria de agradecer em especial a essas pessoas: Talyta Feminela, Jonas, Ariana, Patrícia Paula, Patrícia, Yuri, Engels, Cláudia, dentre muitos outros que compartilharam muitos momentos bons e maus durante todo o curso.

“Estou aqui em vossa divina presença, pelas chagas de vossa paixão e morte. Cheio de confiança em vosso coração, eu vos peço a graça. Me dê forças, tenho fé em vossa misericórdia. Tira de minha alma esse peso, essa carga. Quero que teu sangue circule no meu corpo, que eu possa te sentir nas minhas entranhas. Eu lhe invoco no dia da angústia e tu me libertarás. A ti suplico com força de minha fé. Amém”

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a habitação popular no Município de Vitória da Conquista-BA, no que tange ao Programa Minha Casa Minha Vida. A escolha do tema se dá pela necessidade de verificar e analisar as contribuições para o desenvolvimento urbano local quando associado ao acesso aos serviços públicos através do Programa de habitação do governo federal o “Programa Minha Casa Minha Vida”, sendo um fator determinante para identificar até que ponto o acesso à moradia pelas famílias de baixa renda contribuem para o desenvolvimento urbano local. Esse estudo proporciona a análise, características e fatores envolvidos no desenvolvimento urbano no município de Vitória da Conquista através do programa habitacional do governo federal o programa “Minha Casa Minha Vida”, podendo assim descrever as políticas habitacionais ao longo da história brasileira e a atual política nacional de habitação popular federal no âmbito municipal; analisar a gestão pública no setor de habitação dentro do município de Vitória da Conquista para famílias de baixa renda; analisar a infraestrutura onde o programa é implantado. A base teórica utilizada para discutir a temática constituiu na utilização de trabalhos de alguns autores como Almeida (2005), Corrêa (1998), Souza (2011). A metodologia utilizada neste trabalho foi a pesquisa exploratória, descritiva, e a estratégia metodológica foi o estudo de caso simples, através de uma análise quantitativa de dados coletados, a partir de estudos e pesquisa bibliográfica relacionados ao tema dentro do município estudado. A pesquisa mostrou que o Programa Minha Casa Minha Vida não promove desenvolvimento urbano em Vitória da Conquista, visto que não atende ao objetivo de qualidade de vida necessário para a população.

Palavras-Chaves: Desenvolvimento Urbano. Programa Minha Casa Minha Vida. Espaço Urbano.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico - 01.....	30
Gráfico - 02.....	39

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Conjuntos Habitacionais em Vitória da Conquista/Ba.....	46
Figura 2 – Mapa da Violência na cidade de Vitória da Conquista/Ba.....	47
Figura 3 – Distância dos conjuntos habitacionais para o centro da cidade em Vitória da Conquista/Ba.....	47

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Demonstrativo de Concessões por Faixa de Renda.....	32
--	----

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

IBGE Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística

BNH Banco Nacional Da Habitação

COHABS Companhias De Habitações Populares

FGTS Fundo De Garantia Por Tempo De Serviço

PLANASA Plano Nacional De Saneamento Básico

PIB Produto Interno Bruto

SEDU Secretaria Especial De Desenvolvimento Urbano

FMI Fundo Monetário Internacional

ONGs Organizações Não Governamentais

IPTU Imposto Territorial Urbano

ZEIS Zonas Especiais De Interesse Social

BNDES Banco Nacional De Desenvolvimento

FJP Fundação João Pinheiro

PMVC Prefeitura Municipal De Vitória Da Conquista

PMCMV Programa Minha Casa Minha Vida

IPEA Instituto De Pesquisa Econômica Aplicada

FDS Fundo De Desenvolvimento Social

FAR Fundo De Arrendamento Residencial

PAC Programa De Aceleração Do Crescimento

SINAD Cadastro Interno Da Instituição Bancária

CADIN Cadastro Informativo De Créditos Não Quitados

SPC Serviço De Proteção Ao Crédito

PDU Plano Diretor Urbano

URBIS Companhia De Habitação E Urbanização

INOCOOP Cooperativa Para Construção De Habitação Popular

PMHP Programa Municipal De Habitação Popular

PMDB Partido Do Movimento Democrático Brasileiro

ECOSANE Empreendimentos, Construção E Saneamento Ltda

PT Partido Dos Trabalhadores

CEF Caixa Econômica Federal

PAR Programa De Arrendamento Residencial

CADÚNICO Cadastro Único Social

UF Unidade Da Federação

TR Taxa Referencial

DFI Danos Físicos Do Imóvel

EO Entidade Organizadora

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
1 FORMAÇÃO DO ESPAÇO E URBANIZAÇÃO	16
1.1 Produção do Espaço Urbano.....	18
1.2 Desenvolvimento Urbano no Brasil	22
1.2.1 Problema Habitacional no Brasil	28
2 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.....	32
2.1 Diretrizes para implantação do PMCMV	34
3 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM VITÓRIA DA CONQUISTA....	38
3.1 Habitação Popular no Município de Vitória da Conquista.....	39
3.2 Solução do governo municipal contra os problemas habitacionais	42
3.3 Dificuldades da população dos conjuntos habitacionais	46
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	49
5 REFERÊNCIAS.....	51

INTRODUÇÃO

Segundo o Ministério das Cidades (MINISTÉRIO...,2013), o Brasil possui um déficit habitacional de aproximadamente 5.546 milhões de domicílios e desse total, cerca de 83,5% estão em áreas urbanas e dentro desse universo muitas não possuem uma infraestrutura adequada. Segundo o IBGE esse déficit se concentra na faixa da população com rendimentos familiares mensais de até três salários mínimos (IBGE, 2010). Esses dados são fundamentais para orientar a formulação de políticas e indagações relacionadas às razões pelas quais uma parte da população não tem acesso à moradia de qualidade.

A questão da habitação pode ser considerada, na atualidade, um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. Numa perspectiva que concebe o problema da moradia integrado à questão do direito à cidade, é possível perceber que as reivindicações em relação à habitação emergem sob várias facetas: solução para os graves problemas de infraestrutura (saneamento, asfaltamento, etc.), construção de moradias para atender ao número alarmante de famílias sem casa própria e questionamento das obras de urbanização em áreas periféricas e favelas.

O Art.6º da Constituição Federal (BRASIL, 1988), assegura que o cidadão tem como direito social a educação, saúde, alimentação, trabalho, moradia, transporte, lazer, segurança, previdência social, proteção à maternidade e a infância e assistência aos desamparados. Esses direitos são prestações positivas proporcionadas pelo Estado direta ou indiretamente que possibilitam melhores condições de vida, porém, uma grande parcela da população não usufrui desses direitos, até mesmo quando se refere à habitação digna e de boa qualidade.

Partindo dessa premissa, pode-se observar que uma boa parte dos cidadãos não possui condições mínimas e digna de moradia, sendo que são direitos assegurados pela Constituição Federal e que o Estado deveria obrigatoriamente atender promovendo programas sociais através de políticas públicas garantindo assim a acessibilidade à moradia de qualidade para toda população.

Em 2009 foi implantado no Brasil o programa habitacional “Minha Casa, Minha Vida”, que de acordo o Art.1ª da Lei 11.977 de 11 de julho de 2009 (BRASIL, 2009), tem como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias de baixa renda, sobretudo por aquelas localizadas em áreas periféricas das cidades com parcerias público-privadas. Para a implantação deste programa, os municípios seguem as normas estabelecidas pelo Governo Federal utilizando ferramentas técnico-políticas como: os Planos Diretores Urbanos e Leis de uso e ocupação do solo entre

outros.

Em Vitória da Conquista foi instituído pela última vez o Plano Diretor Urbano em 2006, que estabelece as diretrizes a serem seguidas para sanar as desigualdades existentes no município e propiciar uma melhor qualidade de vida para a população. O município tem uma escala territorial propícia à mobilização das forças sociais e integração de investimentos que impulsionam o desenvolvimento urbano, seja pelas reduzidas dimensões, seja pela aderência político-administrativa que oferece, através da municipalidade e instância governamental.

Não obstante os logros da política econômica - que incluem um aumento espetacular do gasto público no setor de desenvolvimento urbano - e as promessas da descentralização e do Estatuto das Cidades, as marcas de um modelo de desenvolvimento urbano excludente e predatório continuam presentes em várias dimensões do processo de urbanização no Brasil.

Uma das bases para o crescimento econômico do Brasil está vinculado à solução dos seus principais problemas sociais, dentre os quais se destaca o déficit habitacional. O Programa Minha Casa Minha Vida busca promover o acesso à terra e à moradia digna, com melhoria das condições de habitação, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos.

Desse modo, elaborou-se a seguinte pergunta:

O acesso aos serviços públicos através do Programa Minha Casa Minha Vida pode contribuir para o desenvolvimento urbano local?

A resposta a essa questão possibilita perceber como os atuais problemas urbanos, em especial aqueles relacionados à habitação, refletem um século de políticas que não consideraram a população mais pobre ou, em alguns períodos, nem existiram.

Baseado nessa problemática, essa pesquisa tem o intuito de analisar as características e fatores envolvidos no desenvolvimento urbano no município de Vitória da Conquista através do programa habitacional do governo federal o programa “Minha Casa Minha Vida”; analisar a gestão pública no setor de habitação dentro do município de Vitória da Conquista para famílias de baixa renda; analisar a infraestrutura onde o programa é implantado.

Este estudo proporciona uma avaliação que objetiva despontar as relações existentes entre desenvolvimento municipal e a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida no âmbito municipal, evidenciando os fatores positivos e negativos desse programa no município

Essa proposta traz a seguinte hipótese: “As áreas onde são implantados o Programa Minha Casa Minha Vida em Vitória da Conquista-Ba, dificulta o acesso ao desenvolvimento urbano, pois o benefício da moradia nem sempre está atrelado a outras necessidades, como

saúde, transporte e segurança”.

Quando a cidade cresce, subentende-se que ocorre o desenvolvimento urbano, desenvolvimento esse que deve ser analisado como um processo amplo e complexo de transformações de natureza social e não somente como crescimento demográfico. O desenvolvimento surge da maneira como uma sociedade ou nação lida com o crescimento econômico (incrementos positivos no produto e na renda) e como ela molda esse crescimento para satisfazer as mais diversificadas necessidades dos indivíduos. Para que o desenvolvimento aconteça é necessário que solucione os principais problemas que atinge as classes sociais, como é o caso da falta de moradia, promovendo os indivíduos à igualdade.

Para apresentar o estudo realizado no Município de Vitória da Conquista sobre desenvolvimento urbano e o programa federal Minha Casa Minha Vida, esse trabalho traz uma estrutura organizada em capítulos. O primeiro retrata as bases do trabalho, introduzindo o que será abordado nessa pesquisa, onde são discutidas as bases teóricas nos diversos pensamentos dos autores relacionados com o tema, e seus trabalhos científicos que deram sustentabilidade na construção dos valores e princípios presentes na discussão e compreensão das variantes determinantes sobre habitação popular. O segundo capítulo apresenta a funcionalidade do Programa Minha Casa Minha Vida aplicada no Município de Vitória da Conquista - Ba, município objeto desse estudo e o terceiro capítulo com a sua finalização trás a análise onde são demonstrados os resultados que remetem a uma discussão com base no conteúdo, permitindo assim, apresentar recomendações importantes entre o objetivo do estudo, a teoria sobre o tema e a realidade da habitação popular no Município proposto.

1 FORMAÇÃO DO ESPAÇO E URBANIZAÇÃO

Corrêa (1995, p.6) define espaço urbano como: “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de lutas”, ou seja, fragmentado e articulado por ter cada parte do espaço urbano, relações espaciais manifestado através de fluxo de veículos e de pessoas, concomitante com o capitalismo cujo núcleo de articulação tem sido o centro da cidade; reflexo e condicionante social pois as áreas do espaço urbano é estruturada em classes sociais e suas formas espaciais são estruturadas condicionante a sua forma e relações de produção; conjunto de símbolos relacionados a crenças, valores ou admiração por alguém importante para a sociedade, sendo projetados como forma de monumentos, ruas ou até mesmo praças e campo de lutas devido aos conflitos sociais e sua busca por direitos iguais para todos.

O espaço urbano surgiu pela ação humana, com a necessidade de socialização e com sua atuação em conjunto. A primeira comunidade primitiva iniciou com o homem do campo e com ela veio à transformação do espaço natural em espaço geográfico, porém apenas pequenas porções do espaço eram modificadas. Durante o período de produção feudal a atenção era voltada apenas para suprir as necessidades básicas de sobrevivência e o equilíbrio ecológico era alterado sem agressividade. No século XVIII com o início do Capitalismo, surge uma nova era, marcada pelo desejo de lucro rápido e fácil, o comércio passou a ter grande importância na vida política, econômica e social.

As primeiras cidades surgiram com a dispersão e aprimoramento da agricultura, o homem passa a dominar as técnicas para cultivar o campo, produzindo alimentos para o consumo e para alimentar as populações, com essa produção criando-se uma economia de sustento por meio da troca, tornando o homem até então nômade em sedentário se agrupando em comunidades. As cidades passaram a existir devido ao desenvolvimento gerado pela agricultura, na produção de alimentos ainda que de forma simples, com isso dando origem também ao comércio e a manufatura, tornando a cidade uma imagem do poder e da dominação onde os agentes que conseguissem realizar essas trocas representavam uma nova classe dentro das cidades à classe dos comerciantes.

Segundo Santos (2009, p.181),

A produção do espaço urbano está intimamente ligada ao jogo de interesses entre os seus agentes e partícipes, fruto das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em suas múltiplas facetas. O espaço urbano é artificial, é construído no meio antes natural e, em seguida manipulado numa teia de ações sociais, onde as relações entre os atores envolvidos nem sempre resultarão na aplicabilidade das soluções que visem os anseios da maioria.

Como expõe Cavalcanti, 2001 apud SANTOS, 2009, p.181:

Colocar como meta compreender a cidade e explicar a produção do espaço urbano implica entender esse espaço como relacionado à sua forma (a cidade), mas não se reduzindo a ela, à medida que ela expressa muito mais que uma simples localização e arranjo de lugares, expressa um modo de vida. Esse modo de vida não está ligado somente ao modo de produção econômica, embora sofra seu constrangimento, mas está ligado a todas as esferas da vida social: cultural, simbólica, psicológica, ambiental e educacional.

A cidade é um local onde pessoas se comunicam e organizam com base em interesses de valores comuns e diversos, as pessoas da cidade se juntam de acordo os seus interesses territoriais a fim de identificar entre recursos cobiçados e o espaço que busca manter e preservar. A cidade se transforma de acordo com a evolução do processo de globalização, com atividades econômicas vistas a partir de uma expectativa espacial, uma localidade central, ou seja, de acordo com a quantidade de bens e serviços que ela oferta, e que fazem com que ela atraia compradores apenas das redondezas, de uma região inteira ou, mesmo, de acordo com o nível de sofisticação do bem ou serviço, do país inteiro e até de outros países.

Para Souza (2011) nenhuma cidade sobrevive sem uma comunicação, interligação com outras cidades, isolada, sem trocar informações e bens com o mundo exterior, se esse processo não existir não seria mais uma cidade. E é essa intensidade do fluxo de troca de informações, bens e serviços que forma a rede urbana que conecta as cidades politicamente, culturalmente e economicamente.

Conforme ressaltado por Santos (2009, p.182)

O espaço urbano não está preso a uma mera representação social do espaço, pois o mesmo extrapola os limites da cidade e/ou dos núcleos urbanos em ascensão, pois é possível encontrar características urbanas no espaço rural e vice-versa. Tais fenômenos, nessa superposição de áreas, geram atrativos para a reprodução do capital e as condições de desenvolvimento financeiro, e por fim a urbanização dessas áreas.

A cidade através do trabalho humano transforma-se constantemente e, como decorrência, modifica a vida do cidadão, seu cotidiano, suas perspectivas, desejos e necessidade, transforma as relações com o outro e suas relações com a cidade redefinindo as formas de apropriação e o modo de reprodução, é antes de mais nada uma concentração de pessoas, exercendo em função da divisão social do trabalho, uma série de atividades concorrentes ou complementares, desencadeando uma disputa de usos.

1.1 Produção do Espaço Urbano

O espaço urbano é produzido por agentes sociais que fazem e refazem as cidades. Corrêa (1995), discute acerca dos principais agentes que produzem o espaço urbano, tendo como principais: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes proprietários industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos, abordados de forma resumida a seguir:

- a) Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão das suas atividades, grandes consumidores de espaço. Essa informação se dá pelo fato das mesmas necessitarem de grandes terrenos e principalmente com custo baixo que condiz com os requisitos pertinentes às atividades dessas empresas. A terra urbana assim, em princípio, tem um grande papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente exigências locacionais específicos às atividades.
- b) Os proprietários fundiários são aqueles que tem o interesse em incrementar seus ganhos de capital com a terra. Além de transformar áreas rurais próximas das áreas urbanas, com o objetivo de valorizar suas terras, eles também buscam, pelo valor de troca da terra (especulação, comércio), ampliar seu capital fundiário visando a sua constante e crescente reprodução. Em geral, exercem fortes pressões no Estado (na esfera municipal), com o objetivo de interferir no processo de definição de leis de uso do solo e zoneamento urbano. O autor menciona o papel que os proprietários de terras de zonas bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, considerando que pressionam o Estado por mais infraestrutura ou créditos bancários para eles mesmos bancarem a infraestrutura, valorizando ainda mais essas áreas. Muitas vezes esses proprietários tornam-se promotores imobiliários, em áreas periféricas que se valorizam pelas amenidades e que são loteadas para camadas mais favorecidas, compondo bairros suntuosos ou condomínios de alta renda. Por outro lado, para os proprietários de glebas em locais mal valorizados, a estratégia é o loteamento popular, destinado aos que conseguem algum financiamento para aquisição do terreno, construção coletiva ou auxiliada pelo Estado. Tendo como consequência a tal estratégia, a geração de loteamentos periféricos dotados de pouca infraestrutura, serviços e distantes dos postos de trabalho. Com o passar dos anos essas áreas podem valorizar-se, por receberem melhorias ao longo do tempo e servirem inclusive de âncora para a valorização de outras áreas do entorno, muitas vezes deixadas como reserva para efeito de especulação.
- c) Os promotores imobiliários trazem como estratégias a produção de habitações

inovadoras com valores apropriados para tal inovação, elevando-se assim, o preço de vendas que traz como consequência a ampliação da exclusão das chamadas camadas populares, ou seja, primeiramente são construídas residências para satisfazer aqueles que se dispõem de meios para poder pagar e depois com a ajuda do Estado constrói residências no objetivo de tornar solvável àqueles que não possui essa condição. Exemplos: BNH, COHABS. Na concepção de Correa (1995), os promotores compreendem um conjunto de agentes que realizam parcial ou completamente diversas operações, tais como: incorporação imobiliária; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; comercialização de bens imóveis. Esses promotores utilizam diversas estratégias que vão desde as formas de incorporação, financiamento, construção, marketing, venda, convergentes a interesses de proprietários de bens imóveis, de promotores imobiliários, da indústria da construção civil, aos entes financeiros, com o intuito de obtenção de um maior valor. Essas práticas induzem a ampliação da exclusão social das camadas que não conseguem acessar tais bens. Existem promotores que atendem, também, a baixa renda, mas, não raramente, com materiais de custo reduzido, localizadas em áreas mais distantes de com financiamento de longo prazo. Sendo assim, o autor conclui que “a atuação espacial dos promotores se faz de modo desigual criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que os outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada”. (1995, p.12).

- d) O Estado tem presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida nas cidades. Entre os consumos coletivos mais importantes no atual contexto histórico, destacam-se: abastecimento de água, luz, telefone e a instalação de redes correspondentes; sistema viário e transporte coletivo. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte integrante.

Corrêa (1995) também destaca que o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. Sendo eles:

direito de desapropriação e precedência na compra de terras; regulamentação do uso do solo; controle de limitação dos preços das terras; limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e

localização; taxaço de terrenos livres, levando a uma utilizaço mais completa do espao urbano; mobilizaço de reservas fundiárias púlicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupaço do espao; investimento púlico na produço do espao, atraves de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantaço de infraestrutura; organizaço de mecanismos de créditos à habitaço; e pesquisas, operaço-testes como materiais e procedimento de construço, bem como o controle de produço e do mercado deste material. (CORRÊA, 1995, p. 25)

Segundo Corrêa (2004 apud SILVA; MACÊDO, 2009, p. 26),

É preciso considerar que a aço do Estado se processa em três níveis: o político, os administrativos e os espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuaço muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislaço garante à municipalidade muitos poderes sobre o espao urbano, poderes que advêm ao que parece, de uma longa tradiço reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiários e imobiliários, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuaço para as elites locais.

Outro destaque para a atuaço do Estado como agente social é o “benefício” dado por ele para as construtoras que se dispõe a construir as unidades habitacionais. De acordo a Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009 em seu Art. 2º (BRASIL, 2009), até 31 de dezembro de 2018, a empresa construtora contratada para construir unidades habitacionais de valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais) no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, fica autorizada, em caráter opcional, a efetuar o pagamento unificado de tributos equivalente a um por cento da receita mensal auferida pelo contrato de construço. Assim, de acordo Silva e Macedo (2009, p.13), “a atuaço do Estado visa, sobretudo, criar as condições de realizaço e reproduço da sociedade capitalista.” O Estado proporciona espacos habitáveis no intuito de atender as demandas com fins lucrativos, ocasionando assim a separaço social e espacial.

Segundo a Lei 11.124 de 16 de junho de 2005 (BRASIL, 2005), é dever do Estado possibilitar para a populaço de baixa renda o acesso à terra urbanizada e à habitaço digna e sustentável, como também, através de políticas e programas de investimentos e subsídios possibilitar a populaço de menor renda o acesso à habitaço de qualidade como direito e vetor de incluso social.

Existem também aqueles grupos que não possuem renda suficiente para pagar um aluguel de uma habitaço digna e muito menos para comprar um imóvel denominados por Corrêa (1995), como os grupos sociais excluídos.

Corrêa (1995, p.30), ressalta que “este é um dos fatores, que ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos excluídos”. Para o grupo citado restam como moradia lugares desproporcionais aos direitos do cidadão com embasamento na Constituição Federal.

É na produção da favela, em terrenos públicos e privados que os grupos sociais excluídos se tornam, efetivamente, agentes modeladores. A ocupação destes terrenos que dão ensejo à criação das favelas é uma forma de resistência à segregação social e sobrevivência ante a absoluta falta de outros meios habitacionais. Aparentemente desprovida de qualquer elaboração espacial, as favelas acrescentam uma lógica que inclui a proximidade a mercados de trabalho. Outro fenômeno observado é a progressiva urbanização da favela, até se tornar um bairro popular. Isto se explica pela ação dos moradores que pretendem a melhoria das condições de vida, conjuntamente com o Estado que, por motivos diversos, destina recursos à urbanização das favelas. (CORRÊA, 1995 p. 30)

Contudo, pode-se afirmar que a produção do espaço urbano tem características nitidamente segregadoras

Constata-se na paisagem urbana das cidades a desigual distribuição de bens e serviços à população. Essa realidade reflete as condições sócio econômica dos habitantes da cidade, espelhando no nível do espaço a segregação que impera no âmbito das relações sociais.

O problema da falta de desenvolvimento urbano não pode ser analisado apenas pela situação moradia, há todo um conjunto que permeia essa questão. A habitação não restringe apenas ao lar, segundo Maricato (1997) “a casa não é uma ilha da cidade”, a moradia é resultante de um conjunto de ações sociais associadas aos serviços de infraestrutura e serviços urbanos básicos como saúde, educação, transporte e segurança.

Tanto as autoridades governamentais ligadas à política de habitação quanto os representantes do capital imobiliário, referem-se frequentemente à questão da habitação em termos numéricos de déficits ou projeções de unidades isoladas a serem construídas. Essa forma simplista de tratar o tema ignora que a habitação urbana vai além dos números e das unidades. Ela deve estar conectada às redes de infraestrutura (água, esgoto, energia elétrica, drenagem pluvial, pavimentação) e ter o apoio dos serviços urbanos (transporte coletivo, coleta de lixo, educação, saúde, abastecimento, etc.) (MARICATO, 1997, p 42-43).

A análise do desenvolvimento urbano além da questão da moradia, também deverá ser observado o acesso a todo e qualquer serviço essencial à sobrevivência humana.

1.2 Desenvolvimento Urbano no Brasil

Em 2004, o Ministério das Cidades publicou uma cartilha que traz como definição de desenvolvimento urbano a melhoria das condições materiais e subjetivas de vida nas cidades, com diminuição da desigualdade social e garantia de sustentabilidade ambiental, social e econômica, envolvendo também uma ampliação da expressão social, cultural e política do indivíduo e da coletividade, em contraponto aos preconceitos, a segregação, a discriminação, ao clientelismo e a cooptação. O objeto de uma política de desenvolvimento urbano é o espaço socialmente construído.

Souza (2011, p.100), descreve desenvolvimento como um processo de mudança incessante de busca de mais justiça social e melhor qualidade de vida para o maior número de pessoas, exigindo tanto a análise de problemas quanto de formação de estratégias para superação dos mesmos, levando em consideração não somente as várias dimensões que compõem as relações sociais, mas também um conhecimento de como essas relações se concretizam no espaço.

Um desenvolvimento urbano autêntico, sem aspas, não se confunde com uma simples expansão do tecido urbano e a crescente complexidade deste, na esteira do crescimento econômico e da modernização tecnológica. Ele não é, meramente, um aumento da área urbanizada, e nem mesmo, simplesmente, uma sofisticação ou modernização do espaço urbano, mas antes e acima de tudo, um desenvolvimento sócio espacial na e da cidade. (SOUZA, 2011, p.101)

Para sistematizar, Souza (2003, p. 75) diz que “o desenvolvimento urbano, deixa-se definir com a ajuda de dois objetivos derivados: a melhoria da qualidade de vida e o aumento da justiça social”.

Se uma cidade produz mais e mais riqueza, mas as disparidades econômicas no seio de sua população aumentam; se a riqueza assim produzida e os crescimento da cidade se fazem às custas da destruição de ecossistemas inteiros e do patrimônio histórico-arquitetônico; se a conta da modernização vem sob a forma de níveis cada vez menos toleráveis de poluição, de estresse, de congestionamentos; se um número crescente de pessoas possui televisão em casa, para assistir a programas e filmes de qualidade duvidosa e que, muitas vezes, servem de inspiração para atos de violência urbana, violência essa que prospera de modo alarmante; se é assim, falar de “desenvolvimento” é ferir o bom senso. (SOUZA, 2011, p. 101)

Ainda segundo o Ministério das Cidades em apenas cinco décadas no século passado, a

população brasileira passa de majoritariamente rural para majoritariamente urbana. A cartilha do Ministério das Cidades (2004) traz um pequeno histórico da política urbana federal entre 1964 e 2002, onde traz a informação que:

Uma das mais aceleradas urbanizações do mundo aconteceu sem a implementação de políticas indispensáveis para a inserção urbana digna da massa que abandonou e continua a abandonar o meio rural brasileiro, cuja estrutura agrária contribui para essa rápida evasão de população.

A tentativa mais clara de formulação de uma política urbana na história do País se deu durante o regime militar. O 2º Plano Nacional de Desenvolvimento formulou, em 1973, diretrizes para uma Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, cuja implementação ficava à cargo da Secretaria de Articulação entre Estados e Municípios administradora do Fundo de Participação dos Municípios e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo, que administrava o Fundo de Financiamento ao Planejamento. Esses órgãos foram sucedidos pela Comissão Nacional de Política Urbana e Regiões Metropolitanas, administradora do Fundo de Desenvolvimento Urbano e do Fundo Nacional de Transporte Urbano este último, transferido posteriormente para a Empresa Brasileira de Transporte Urbano.

Neste período, o planejamento urbano obteve grande prestígio, ainda que fosse marcado por uma acentuada ineficácia. Os planos diretores se multiplicavam, mas sem garantir um rumo adequado para o crescimento das cidades. Da vasta bibliografia que trata do tema é suficiente reter aqui que a aplicação destes planos a uma parte das cidades ignorou as condições de assentamento e as necessidades de grande maioria da população urbana, relegada à ocupação ilegal e clandestina das encostas e baixadas das periferias ou, em menor escala, aos cortiços em áreas centrais abandonadas. Inúmeros estudos e planos diretores tiveram as gavetas como destino. A sociedade pouco se envolveu ou teve notícia desta grande produção intelectual e técnica.

O Sistema Financeiro da Habitação e o Banco Nacional da Habitação (BNH) foram responsáveis pelo maior movimento de construção que o Brasil conheceu nas cidades. Entre 1964 e 1985 foram construídas mais de 4 milhões de moradias e implantados os principais sistemas de saneamento do país. Esse grande movimento de construção foi alimentado pelas contribuições compulsórias dos assalariados ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e pela poupança privada relativa à Sociedade Brasileira de Poupança ou Empréstimo.

No saneamento, o modelo centralizador do Plano Nacional de Saneamento Básico (Planasa) orientava a concessão dos serviços municipais de saneamento para grandes companhias estaduais e o governo federal não hesitou em até mesmo condicionar empréstimos habitacionais a esse propósito.

A imagem das cidades brasileiras mudou devido à vasta construção de edifícios de apartamentos destinados principalmente à classe média, que, como mostram vários estudos, absorveu a maior parte dos subsídios contidos nos financiamentos habitacionais pelo FGTS. A indústria de materiais de construção e as obras civis contribuíram para assegurar altas taxas de crescimento do PIB nos anos 1970, especialmente na segunda metade da década, quando declinaram as grandes obras de infraestrutura para a produção como portos, aeroportos e estradas.

Dentre as críticas mais constantes à ação do BNH grande parte delas era dirigida à produção de conjuntos habitacionais populares fora do tecido urbano existente e que submetia seus moradores ao sacrifício de viverem “fora da cidade”, segregados e isolados, contrariando o adequado desenvolvimento urbano e o mercado de terras. Essa prática tem persistido nas administrações públicas até nossos dias e começa a merecer uma ação estratégica voltada para a política urbana e fundiária.

Nos anos 1980 e 1990, o país para de crescer a altos índices e entra em compasso de baixo crescimento. A reestruturação produtiva internacional durante as chamadas “décadas perdidas” impacta fortemente o financiamento público e privado. O crescimento dos setores produtivos ligados à habitação e ao saneamento recua e o BNH é extinto em 1986. Com a Caixa Econômica Federal assumindo o espólio do BNH, tem início uma verdadeira *via crucis* institucional da política urbana, reveladora da pouca importância que ela tem na agenda federal a partir da crise econômica. Em 1985, foi criado o Ministério do Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Em 1987 ele se converte no Ministério da Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente, ao qual fica subordinada a caixa Econômica Federal. Em 1988 é criado o Ministério da Habitação e do Bem-Estar Social e, em 1990, o Ministério da Ação Social, que vincula a política habitacional às políticas de “ação social”.

Ainda que a administração predadora do FGTS possa ser constatada em vários momentos de sua história, em nenhum momento ela foi tão grave quanto no governo Collor, que deixou uma herança de mais de 300 mil unidades habitacionais inacabadas ou invadidas. Em 1995 foi criada a Secretaria de Política Urbana, subordinada ao Ministério do Planejamento

e Orçamento, que, ainda na vigência do governo Fernando Henrique Cardoso que a instituiu, foi transformada em Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano (SEDU), vinculada à Presidência da República.

Diante da fragilidade da SEDU e das restrições orçamentárias do governo federal a Caixa Econômica Federal termina por conduzir, ainda que sem uma orientação formal e explícita, o rumo da política urbana, tendo em vista seu poder como agente operador do FGTS a maior fonte de recursos para o financiamento público da habitação e do saneamento.

O corte nos investimentos públicos e a restrição de crédito para o setor público, conforme orientação do FMI promoveram um forte recuo das ações nas áreas do saneamento ambiental, especialmente entre 1998 e 2002. No mesmo período, 70% dos recursos federais para habitação (majoritariamente do FGTS) foram destinados à população com renda superior a 5 salários mínimos, quando o acúmulo de décadas de exclusão nas cidades criou um déficit habitacional composto em 92% por famílias com renda abaixo destes mesmos 5 salários mínimos. Esse foi o resultado da falta de políticas setoriais claras e de uma gestão macroeconômica que priorizou a ajuste fiscal.

Em 1963, o Encontro Nacional de Arquitetos, que contou com representação de outras categorias profissionais, lança um tema inédito nos debates sobre as Reformas de Base que mobilizaram a sociedade brasileira: a Reforma Urbana. Depois dos desfechos políticos que se seguiram ao golpe de 1964 este foi o tema que, em meados dos anos 1970, mobilizou os movimentos comunitários urbanos apoiados pelas Comunidades Eclesiais de Base da Igreja Católica.

O crescimento das forças democráticas durante os anos 1980 alimentou a articulação dos movimentos comunitários e setoriais urbanos com o movimento sindical. Juntos, apresentaram a emenda constitucional de iniciativa popular pela Reforma Urbana na Assembléia Nacional Constituinte de 1988. A incorporação da questão urbana em dois capítulos da Constituição Federal permitiu a inclusão nas constituições estaduais e nas leis orgânicas municipais de propostas democráticas sobre a função social da propriedade e da cidade.

A regulamentação desses capítulos constitucionais, no entanto, levou 13 anos. Nesse período o Movimento Nacional pela Reforma Urbana, reunido no Fórum Nacional pela Reforma Urbana, não deu trégua ao Congresso Nacional. Foram muitas ações e manifestações, idas e vindas de militantes (de movimentos sociais, entidades profissionais, ONGs, entidades universitárias e de pesquisa e mesmo de prefeitos e parlamentares) que buscavam a aprovação

do Projeto de Lei denominado Estatuto da Cidade. Em 2001 esse projeto de importância ímpar é aprovado no Congresso Nacional e se torna a Lei Federal 10.257.

Articulados à luta pelo Estatuto da Cidade, diversos movimentos urbanos organizam ocupações e protestos contra a falta de habitação e elaboram o primeiro Projeto de Lei de Iniciativa Popular tal como previsto na nova Constituição Federal, propondo a criação do Fundo Nacional de Moradia Popular, a ser formado por recursos tanto orçamentários quanto onerosos e controlado democraticamente por um Conselho Nacional de Moradia Popular. Esse Projeto de Lei foi subscrito por um milhão de eleitores de todo o país e entregue ao Congresso Nacional em 1991. Em 2004, um texto substitutivo instituindo o fundo foi aprovado pela Câmara Federal, após entendimentos entre deputados federais, governo federal e representantes das entidades que elaboraram o Projeto de Lei original. Em novembro de 2004, ele ainda aguardava sua aprovação no Senado Federal. O Legislativo Federal, através da Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior, se torna receptivo à luta do Movimento Nacional de Reforma Urbana e realiza quatro Conferências das Cidades, sendo a primeira delas fundamental para a aprovação no Congresso Nacional da nova Lei do Desenvolvimento Urbano.

O começo dos anos 1990 também se caracterizou pela mobilização das entidades do saneamento em torno do Projeto de Lei 199/91, que propunha uma nova política nacional para o setor em substituição ao Planasa. O projeto foi aprovado no Congresso Nacional e vetado no quinto dia do primeiro mandato do presidente Fernando Henrique Cardoso, o que deixou o setor sem um marco regulatório. O saldo organizativo dessa mobilização, no entanto, deu origem à Frente Nacional pelo Saneamento Ambiental, que reuniu 17 entidades nacionais da sociedade civil, de gestores a trabalhadores, passando por movimentos sociais, associações profissionais e entidades de defesa do consumidor.

Várias experiências sociais relevantes ocorreram nas cidades brasileiras durante a redemocratização iniciada com as eleições diretas para prefeitos e vereadores de capitais, em 1985. Experiências como o Orçamento Participativo (que projetou internacionalmente a cidade de Porto Alegre), os planos diretores participativos, programas de regularização fundiária, urbanização de favelas, conselhos setoriais, audiências públicas, relatórios de impacto ambiental, implementação do IPTU progressivo e criação de ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social - marcaram diversas administrações locais nas décadas de 1980 e 1990.

Esta consciência política da questão urbana se fez presente na criação em 2003 do Ministério das Cidades pelo Presidente Luiz Inácio Lula da Silva. É a realização de uma

proposta lançada em 2000 através do Projeto Moradia, documento elaborado com a promoção do Instituto Cidadania e a participação de um grande número de consultores e lideranças sociais e empresariais. De acordo com o Projeto Moradia, não há solução para o problema da habitação senão por meio da política urbana. O projeto desenvolveu, ainda, uma proposta para o financiamento habitacional e uma proposta de caráter institucional.

O Ministério das Cidades foi estruturado levando em consideração a reunião das áreas mais relevantes (do ponto de vista econômico e social) e estratégicas (sustentabilidade ambiental e inclusão social) do desenvolvimento urbano. Foram criadas quatro Secretarias Nacionais: Habitação, Saneamento Ambiental, Mobilidade e transporte urbano e Programas Urbanos. Foram transferidos ao Ministério das Cidades o Departamento Nacional de Trânsito, do Ministério da Justiça; a Companhia Brasileira de Trens Urbanos e a Empresa de Trens Urbanos de Porto Alegre S.A., ambas do Ministério dos Transportes.

A transversalidade é um paradigma que o Ministério das Cidades carrega em sua própria estrutura para ser o formulador, naquilo que é de competência do governo federal, das políticas de saneamento ambiental, habitação e mobilidade/transporte urbano e trânsito; o definidor de diretrizes e princípios da política urbana, conforme norma constitucional; e o gestor da aplicação e distribuição de recursos do FGTS e do Orçamento Geral da União aos temas concernentes. A Caixa Econômica Federal é a principal operadora da política urbana e das políticas correlatas. O Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) também opera políticas urbanas, em especial saneamento e transporte.

Ainda em 2003, o Ministério das Cidades, promove a Conferência Nacional das Cidades, evento que foi precedido de reuniões em 3400 municípios em todos os estados. Na ocasião, é criado o Conselho das Cidades, que se reúne pela primeira vez em março de 2004. Ainda neste ano o Ministério das Cidades cria os Comitês Técnicos do Conselho das Cidades: Habitação, Saneamento Ambiental, Transporte/Mobilidade e Trânsito e Planejamento Territorial.

As cidades se expandiram e seus problemas se agravaram, mas nem isso fez com que fossem vistas como essenciais para o crescimento econômico ou para o desenvolvimento do País nos documentos que tratam o assunto. O pensamento econômico frequentemente ignora as cidades. A radicalização dos problemas urbanos, principalmente a questão da falta de mobilidade, acarreta prejuízo a todos, aos trabalhadores principalmente, mas também aos demais aspectos da atividade produtiva e à circulação de mercadorias.

Para a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, a cidade não é neutra e pode ser vista como uma força ativa, uma ferramenta eficaz para gerar empregos e renda e produzir desenvolvimento econômico. Sem o investimento público, o crescimento econômico é insuficiente para promover o desenvolvimento social e, portanto, para promover o desenvolvimento urbano.

1.2.1 Problema Habitacional Brasileiro

O problema habitacional brasileiro concentra-se no grupo de trabalhadores assalariados que não possuem recursos materiais e financeiros para obter sua própria habitação. Estes, por estarem “abaixo da linha de financiamento”, dependem dos subsídios oferecidos pelos programas e/ou projetos habitacionais produzidos pelo Estado (SOUZA, 2006).

O fato é que, desde o fechamento do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1986, ficou cada vez mais difícil para os trabalhadores que ganham até três salários mínimos comprar um imóvel no mercado imobiliário formal. Sendo assim, como estratégia de sobrevivência, passaram a habitar em locais que não oferecem condições de vida adequada, tais como: favelas, loteamentos irregulares, morros, palafitas, entre outros. Este tipo de moradia caracteriza-se pela precariedade do habitat e, por isso, sofrem constantemente com enchentes, desmoronamentos, poluição dos recursos hídricos, erosões e violência (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

De fato, a implementação de uma política pública habitacional eficaz que atenda as necessidades da população, sobretudo a mais carente, é um grande desafio para o Estado, onde diversas ações governamentais em diversos setores devem ser constatadas.

É fundamental, que o poder público estabeleça políticas urbana e habitacional com um tripé bem estruturado o de moradia, trabalho e transporte e que de fato ofereçam melhor qualidade de vida à população como um todo, e em especial aos mais carentes, devendo ser planejadas e realizadas pelas três esferas de governo: federal, estadual e municipal, com a efetiva participação da sociedade.

O histórico das políticas nacionais para a habitação mostra como os principais programas nacionais tornaram o problema habitacional uma questão de mercado (AZEVEDO; ANDRADE, 1982 apud MOTTA, 2014), ou seja, a responsabilidade que seria do Estado é repassada para o setor privado protagonizando assim a produção de habitações financiadas.

Tal modelo, baseado na lógica de mercado, fez com que as unidades produzidas sempre fossem concebidas como mercadorias, rentáveis aos seus proponentes, o que explica o fato de as políticas sempre terem atingido, predominantemente, a classe média e terem atendido aos interesses do empresariado da construção civil. Essa distorção da política habitacional revela a incompatibilidade da finalidade social da política habitacional com o modo empresarial de produção da moradia. Na impossibilidade de conciliação, os interesses dos empresários influenciaram (e até certo ponto determinaram) os investimentos públicos para habitação e o público para o qual eles seriam direcionados, em detrimento da função social da política habitacional. (MOTTA, p. 9, 2014)

Por isso, chegamos hoje a um déficit habitacional de aproximadamente 8 milhões de moradias, dos quais cerca de 6 milhões são urbanos. Essa situação, somada à persistente ineficiência das políticas, fomenta diversas lutas sociais e políticas no sentido de garantir, não só acesso à moradia, mas o direito à cidade.

O problema da habitação não deve ser relacionado apenas no que se refere a moradias, mas deve-se levar em conta outras facetas e reivindicações como as condições de infraestrutura urbana (saneamento, transporte etc.) e a forma de implantação de obras de urbanização, dessa forma, entende-se que a luta por habitação ultrapassa o acesso à moradia, mas também abrange outros direitos como viver em condições ambientais dignas. (MOTTA, 2014).

A Fundação João Pinheiro (FJP, 2015 p. 18) atesta que, no Brasil existe um expressivo déficit habitacional envolvendo, principalmente, as famílias de baixa renda. Esse déficit, que é tanto qualitativo quanto quantitativo, ocorre uma vez que o aumento populacional nos municípios é superior à oferta de infraestrutura e moradia adequadas. A FJP, responsável por diversos estudos sobre o tema, considera que o déficit habitacional está ligado às deficiências do estoque de moradias. Esta deficiência inclui moradias sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física, por isso devem ser repostas. Inclui também a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada, dos moradores de baixa renda com dificuldade de pagar aluguel e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade e também a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. (FJP, 2015, p.18).

De acordo com o Censo Demográfico de 2010 (PMVC, 2013), o déficit habitacional do Brasil atingiu, nesse ano, 5,8 milhões de unidades, o que representava 10,1% do total de domicílios no país. Uma análise do ponto de vista socioeconômico mostra que, do total do déficit habitacional brasileiro, 72% dizem respeito a famílias com renda de até três salários

mínimos (R\$ 1.530, na ocasião). A maior parcela do déficit habitacional brasileiro se deve à coabitação (2,4 milhões de domicílios, ou 42%), que são famílias que dividem um mesmo domicílio ou estão em cortiços.

Outro componente do déficit está relacionado ao ônus excessivo com aluguel, que se refere às famílias de baixa renda (de até três salários mínimos) que despendem 30% ou mais da renda familiar com o pagamento de aluguel. Esse quesito correspondia a 2,1 milhões de domicílios, ou 35% do total. O terceiro componente do déficit remete à habitação precária, que corresponde a moradias improvisadas e rústicas. Esse item foi estimado em 1,3 milhão de domicílios (23%) em todo o país. Do déficit habitacional total, 4,8 milhões de domicílios (83%) estavam na zona urbana e um milhão (17%), na zona rural.

O déficit habitacional urbano concentra-se nas regiões metropolitanas das capitais do país (48%), é marcado pela coabitação (44%) e pelo ônus excessivo com aluguel (43%). Por sua vez, o déficit habitacional rural concentra-se na região Nordeste do Brasil (54%) e é caracterizado pela habitação precária (71%).

GRÁFICO 1 - DÉFICIT HABITACIONAL DO BRASIL-2010



Fonte: FJP (2015), com base nos dados preliminares do Censo Demográfico de 2010

A projeção de demanda prevista no Plano Nacional de Habitação foi pautada em dois indicadores: o número de famílias que se formarão nos próximos anos e o atual déficit habitacional. Estima-se que o ritmo de crescimento demográfico e a trajetória econômica do

Brasil geram a necessidade de produção de 1,520 milhão de novas moradias por ano, em média, no período entre 2012 e 2023. Isso significa que será necessário construir 24 milhões de moradias (somando o déficit habitacional), entre 2012 e 2023.

Trata-se de um enorme desafio, visto que esse volume de construção se aproxima do total de moradias dos três Estados mais populosos do país, em 2010: São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro. Para fazer frente a essa demanda, será necessário um incremento considerável do investimento em habitação. A construção das novas moradias deve mobilizar cerca de R\$ 200 bilhões por ano, na média do período, o que equivale a 4,8% do PIB brasileiro de 2011. Esse é um desafio considerável, visto que o investimento em novas moradias foi de R\$ 94 bilhões em 2009. Neste ano, o País bateu recorde de valores financiados e subsidiados, e o investimento habitacional de R\$ 131 bilhões chegou a 4,0% do PIB. (MINISTÉRIO... 2013 p. 12).

A política habitacional entendida como promoção de condições de acesso à moradia ao cidadão na forma de acesso ao crédito ou como subsídio do Estado recuperou-se em razão do aumento dos recursos públicos, do crédito e com a disposição do setor privado (bancos, construtoras, indústria de materiais de construção) de participar mais intensamente desse processo, uma vez que a habitação passou a ser vista como uma boa perspectiva de investimento. A atividade no segmento habitacional também passou a ser vista como fundamental para alavancar o ciclo de crescimento econômico e o nível de empregos no Brasil, frente a cenário de crise mundial. Nesse contexto, surge o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), anunciado em 2009. O Programa estabeleceu um leque amplo de estratégias para favorecer a aquisição da moradia, por meio do subsídio associado ou não à concessão de crédito.

2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Com a aprovação da Medida Provisória nº 459, em 25 de Março de 2009 e regulamentado pelo Decreto nº 6.819, de 13 de abril de 2009 e transformado na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 (BRASIL, 2009), o Programa Minha Casa Minha Vida passa a ser implantado e de acordo o Art. 1º desta Lei, o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais).

Minha Casa Minha Vida é um programa do governo federal, em parceria com Estados, municípios, empresas e movimentos sociais. Por mais que o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) tenha características de um programa social, mas é como uma ação anticíclica que o programa é reconhecido inicialmente. Este Programa busca claramente impactar a economia através das consequências geradas pela indústria da construção. Lançado em um contexto de crise financeira internacional, é, entretanto, notável que o PMCMV tenha cumprido a missão de manter elevados os níveis de investimentos no setor da construção civil.

As concessões de benefícios pela Minha Casa Minha Vida são feitas por faixa de renda.

TABELA 1 – DEMONSTRATIVO DE CONCESSÕES POR FAIXA DE RENDA

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO MCMV	CARACTERISTICA
Até R\$ 1.800,00	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$ 2.350,00	FAIXA 1,5	Até R\$ 45.000,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$ 3.600,00	FAIXA 2	Até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano
Até R\$ 6.500,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano

Fonte: (PMVC..., 2013).

No caso dos agricultores familiares e trabalhadores rurais, a renda anual da família deve ser até R\$ 78.000,00.

O programa possui algumas modalidades como:

- a) **Minha Casa, Minha Vida Urbano** - destinado aos moradores de centros urbanos, de acordo com as faixas de renda bruta mensal das famílias, agrupados nas seguintes formas de atendimento: Renda até R\$ 1.800,00 - Podem ser atendidas pelas modalidades da FAIXA 1: MCMV Faixa 1, MCMV Entidades, ou MCMV Financiamento; Renda até R\$ 6.500,00 - Podem ser atendidas apenas pela modalidade MCMV Financiamento, dividida em FAIXA 1,5, FAIXA 2 ou FAIXA 3. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2016).
- b) **MCMV Entidades** - Esta modalidade da FAIXA 1 permite que famílias organizadas de forma associativa, por uma Entidade Organizadora – EO (Associações, Cooperativas e outros) habilitada, produzam suas unidades habitacionais.
- c) **Minha Casa, Minha Vida Rural** - Voltado aos agricultores familiares, trabalhadores rurais ou de comunidades tradicionais (como quilombolas, extrativistas, pescadores artesanais, ribeirinhos e indígenas). Esta modalidade possui três grupos de renda, que variam até R\$ 78.000,00 por ano. O atendimento permite tanto a construção de novas casas quanto reforma de unidades já existentes.

O PMCMV pode ser dividido em duas fases. A primeira fase propôs contratar um milhão de moradias para famílias com renda de até dez salários mínimos. Os recursos previstos inicialmente eram de R\$ 34 bilhões, repartidos em programas de subsídios (R\$ 28 bilhões), de infraestrutura (R\$ 5 bilhões) e direcionados para a cadeia produtiva (R\$ 1 bilhão). Os recursos do PMCMV foram divididos por regiões do país seguindo as estimativas aproximadas do déficit habitacional em cada uma dessas regiões: 37% para o Sudeste; 34% para o Nordeste; 12% para o Sul; 10% para o Norte; e 7% para o Centro-Oeste. Com o objetivo de compatibilizar a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento da família, o PMCMV estabeleceu como diretrizes: o pagamento da primeira prestação somente na entrega do imóvel; nos casos de financiamento, pagamento opcional de entrada; redução do risco do financiamento com o Fundo Garantidor; barateamento do seguro; e desoneração fiscal e de custos cartoriais. (MINISTÉRIO..., 2013 p. 9).

O Fundo Garantidor previsto no PMCMV, com aporte de recursos da União, garantia o refinanciamento de parte das prestações, em caso de perda da renda, e estabelecia a cobertura para o período de vigência do contrato. Na sua segunda fase, o PMCMV ajustou os valores das faixas de renda, ampliou suas metas e escopos, aumentou o atendimento da faixa 1 e melhorou as especificações das unidades habitacionais. (MINISTÉRIO..., 2013 p.10).

De 2009 a maio de 2012, o PMCMV contratou 1.728.555 unidades habitacionais, sendo

1.005.128 da primeira fase e 723.427 da segunda. Essas contratações concentraram-se nos estados de São Paulo (19%), Minas Gerais (9,5%), Bahia (8%), Rio Grande do Sul (7,4%), Paraná (7,0%), Rio de Janeiro (6,0%) e Goiás (6,0%). Nesse mesmo período, as entregas totais somaram 799.929, sendo 541.799 unidades habitacionais da primeira fase e 258.130 da segunda fase do programa. Desse total, a maior parcela foi produzida no Estado de São Paulo (19,2%), seguido por Minas Gerais (12,3%), Rio Grande do Sul (10,4%), Paraná (9,8%), Goiás (8,6%) e Bahia (5,5%).

Agrupadas por faixas de renda familiar, o PMCMV entregou, nas suas duas fases, 189.402 unidades habitacionais para a primeira faixa, de até R\$ 1.600,00 mensais; 550.684 para a segunda faixa, de até R\$ 3.100,00 mensais; e 59.843 para a terceira faixa, entre R\$ 3.100,00 e R\$ 5.000,00 mensais. O PMCMV desembolsou, no período, mais de R\$ 71 bilhões. Desse total, 31,3% (R\$ 22,2 bilhões) corresponderam a subsídios. Quanto às faixas de renda do programa, o direcionamento do desembolso foi de R\$ 15,4 bilhões para a primeira faixa; R\$ 48,6 bilhões para a segunda faixa; e R\$ 7 bilhões para a terceira faixa. Os efeitos esperados pelo PMCMV sobre a atividade econômica brasileira são muito significativos. Estimava-se que o programa geraria uma média anual de 864 mil empregos diretos e indiretos entre 2008 e o fim de 2012. Isso significa que, a cada R\$ 1 milhão desembolsado pelo programa, a atividade econômica brasileira criará aproximadamente 36 novos postos de trabalho.

Em termos de renda, a perspectiva é que os desembolsos totais do Programa gerem, renda adicional média (direta e indireta) de R\$ 21,5 bilhões por ano. Em outros termos, a cada R\$ 1 milhão desembolsado pelo programa, outros R\$ 890 mil são gerados em renda adicional. Nos mercados de materiais e serviços voltados à construção, estima-se que o PMCMV tenha sido responsável direto por fomentar novos negócios da ordem de R\$ 13,6 bilhões por ano, em média. Isso equivale a uma movimentação de R\$ 560 mil nesses mercados para cada R\$ 1 milhão desembolsado pelo programa. (MINISTÉRIO... 2013 p. 15).

No Brasil, a maior parte da população de baixa renda está excluída da cidade, ocupando o que é mais “barato” frente a forte valorização e especulação imobiliária que ditam a formação das cidades atualmente. (ROMAGNOLI, 2012).

2.1 Diretrizes para implantação do PMCMV

Com a implantação do Estatuto da Cidade, assegura-se a população normas de ordem

pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo. Para que essas normas sejam cumpridas é necessário que cada município regule seus planos diretores, pois na ausência da aplicação dos instrumentos citados no capítulo II da Lei 10.257, os municípios permanecem inseridos no mercado de terras, comprando terrenos a preço de mercado com inflação elevada, para a construção de casas populares. Com isso, a tendência é a utilização de terrenos mais baratos, afastados da área urbana contribuindo para a formação de cidades fragmentadas, tornando essa população de uma certa forma excluída. (BRASIL, 2001).

Para a implantação do PMCMV, é necessário que haja um planejamento urbano levando em consideração os instrumentos da política urbana destacado no Estatuto da Cidade através da Lei 10.257. Romagnolli (2012, p.20) destaca que:

Apesar do programa apresentar características que tocam a questão urbana do país, as mesmas são bastante superficiais. Vincular a aplicação de recursos à existência de plano diretor não é garantia de empreendimentos inseridos na malha urbana. Resumidamente, essa postura adotada pela União através do Programa, não colabora verdadeiramente com a resolução da questão fundiária do país e ainda aponta para o risco de incentivar a valorização dos terrenos habitáveis. Paralelamente, joga luz na deficiência dos nossos municípios no que diz respeito ao planejamento urbano.

Diante do desafio de aumentar o acesso das famílias à moradia digna, é de fundamental importância o acompanhamento constante dos resultados dos programas habitacionais, buscando aprimorar a sua execução e, com isso, alcançar a promoção do desenvolvimento. O monitoramento das políticas parte do reconhecimento do papel do Estado no planejamento do processo de mudança, em busca de maior igualdade social, sendo assim, a Secretaria Nacional de Habitação, o Ministério das Cidades juntamente com o IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada), elaborou no ano de 2014 uma pesquisa de satisfação referente ao Programa Minha Casa Minha Vida e pode constatar que frequentemente, os moradores dos empreendimentos visitados expressaram satisfação com a nova casa, mas, desconforto em relação a aspectos como segurança e acesso a serviços de qualidade. Contudo, vale observar que o local da moradia contribui para moldar a identidade, e através desta, as expectativas. (PMCMV..., 2013).

As políticas habitacionais não podem ser concebidas como simples construção de novas unidades. É preciso atentar para construção de cidades que gerem qualidade de vida.

Os parâmetros e as condições e procedimentos para a seleção dos beneficiários são estabelecidos pela Portaria do Ministério das Cidades nº 595, de 18 de dezembro de 2013.

A seleção prévia (que antecede a pesquisa cadastral a ser realizada pela Caixa/enquadramento) dos candidatos é realizado pela Entidade Organizadora (pode ser uma cooperativa habitacional ou mista, uma associação ou uma entidade privada sem fins lucrativos) que deve observar se são famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar e famílias que possuem pessoas deficientes.

Deve-se também reservar, no mínimo 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos ou quantidade determinada por legislação local. O número de candidatos selecionados deverá corresponder a quantidade de unidades habitacionais, que poderá ser acrescida de 30% considerando a possibilidade de substituição de famílias que não sejam aprovadas na análise para enquadramento do Programa.

Não podem ser beneficiadas com o Programa pessoas que são titulares de financiamento imobiliário ativo em qualquer localidade do país; proprietários ou promitentes compradores de imóveis em qualquer localidade do país; tenham recebido, a qualquer época, subsídios diretos ou indiretos com recurso orçamentários da União/ ou de Fundos (FGTS, FDS, FAR) com finalidade análoga a do presente programa, excetuadas as subvenções ou descontos destinados à aquisição de material de construção e aquelas previstas no atendimento a famílias nas operações vinculadas às programações orçamentárias do PAC e às intervenções financiadas por operações de crédito ao setor público que demandem reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades habitacionais.

Também, subvenções ou descontos destinados ao atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel; tenham recebido, a qualquer tempo, lote ou edificação em programas habitacionais, salvo se a modalidade requerida for destinada a edificação no lote anteriormente recebido; tenham restrição cadastral no SINAD e no CADIN; e tenham débitos não regularizados junto à Receita Federal.

A partir da listagem inicial apresentada juntamente com a proposta do empreendimento, é efetuada a pesquisa cadastral dos candidatos para verificação do devido enquadramento como beneficiário. Pessoas com restrição cadastral no Serviço de Proteção ao Crédito SPC e/ou SERASA, tem permissão para participar do Programa.

O programa tem como dever entregar aos moradores dos conjuntos habitacionais, condições mínimas de moradia como infraestrutura para solução de abastecimento de água e esgotamento sanitário, iluminação pública, terraplanagem, sistema de drenagem pluvial, pavimentação de passeios e das vias de acesso internas da área, dentre outras.

No Programa Minha Casa Minha Vida, o imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a Caixa, isso significa que enquanto durar o contrato, o imóvel não poderá ser vendido, alugado, deixar de pagar as prestações ou descumprir regras.

3 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Como relatado nesse estudo, no que se refere ao planejamento das cidades para as áreas urbanas adotou-se dois mecanismos: o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor Urbano - PDU. O Estatuto das Cidades através da lei federal 10.257 de julho 2001 (BRASIL, 2001) remete ao PDU, de origem mais antiga que o Estatuto o que marcou a manutenção da garantia do fator social do solo urbano. Nesse sentido o objetivo principal desse instrumento é ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. A massa populacional excluída do acesso à moradia tem crescido e gerado tensões e conflitos, não apenas nas cidades de grande porte, mas, também, nas cidades médias brasileiras.

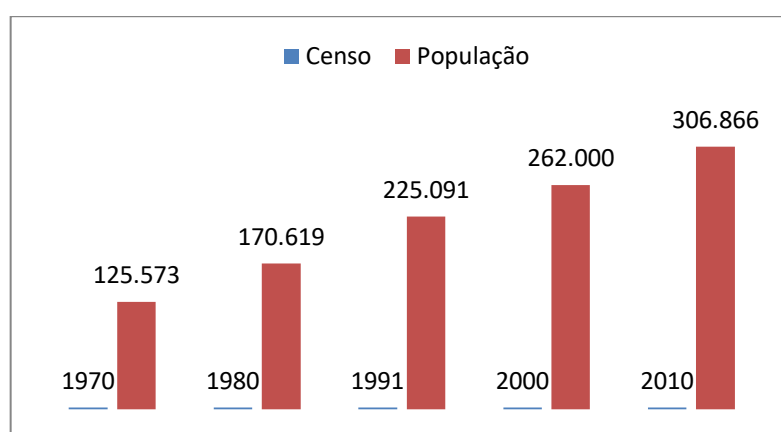
Vitória da Conquista – BA, no Sudoeste da Bahia, tem centralizado o dinamismo de uma região do semiárido baiano e nordestino, mas, assim como as demais cidades brasileiras de grande e médio porte, também experimenta problemas de acesso à moradia, resultante, da produção e reprodução do capital, que se configura dentre outros aspectos, na pauperização da classe trabalhadora, na ausência de políticas estatais e na migração campo-cidade observada com o crescimento populacional experimentado.

Pode ser observado nesse município, que sua expansão urbana se deu de forma desordenada, desrespeitando os mananciais naturais da cidade, as encostas da serra, gerando graves problemas ambientais que até hoje não foram sanados. No ano de 1976 foi criado o primeiro Plano Diretor Urbano, para ordenar as áreas urbanas do município e direcionar sua expansão. No entanto, a implantação do PDU não satisfez com sua proposta, vários problemas surgiram desde então, por falta de políticas públicas eficientes e um caráter democrático da ação dessa legislação, que atuou principalmente em prol do crescimento econômico da cidade (ROCHA; OLIVEIRA, 2013).

Problemas inerentes ao tipo de urbanização experimentado em Vitória da Conquista podem ser observados quando ao surgimento de novos loteamentos na periferia da cidade, Ferraz (2001, p.39) afirma que essas áreas “não foi dotada de infraestrutura urbana, prática que ocasionou dificuldades e gastos onerosos por parte do poder público municipal”. Quanto ao início da expansão do espaço urbano da cidade de Vitória da Conquista Ferraz afirma (2001, p.31), que “acompanhando o processo da urbanização crescente que ocorreu no Brasil, a partir da década de 40, Vitória da Conquista expande sua malha urbana e, até meados de 1970, a cidade passa por diversas transformações”.

Nesse período a cidade tem um crescimento num ritmo acelerado, através do comércio e abertura de estradas. No entanto, o que proporcionou maior crescimento para a cidade foram os recursos financeiros destinados pelo Governo Federal através de programas de incentivo à produção cafeeira, seguido da ampliação dos setores terciários e da industrialização. Atualmente de acordo com dados do IBGE, o município possui em 2017 uma população estimada em 348.718 habitantes, número dez vezes, maior que o apresentado em 1940, data de início do crescimento urbano que era de 33.554 habitantes, (IBGE, 2017).

GRÁFICO 2 – População Conquistense de acordo aos últimos censos



Fonte: IBGE- Cidades (2017)

O crescimento populacional urbano, não veio acompanhado de um dinamismo econômico e de uma política de habitação popular que garantisse o acesso à habitação ao conjunto da população sem rendimentos ou com renda mensal de até dois salários mínimos. Convém lembrar que este quadro não é peculiar a esta cidade, mas, sobretudo, às cidades nordestinas da região do semiárido.

3.1 Habitação Popular no município de Vitória da Conquista.

A habitação popular na cidade de Vitória da Conquista – BA foi ao longo dos anos, alvo de programas realizados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), pela Companhia de Habitação e Urbanização (URBIS) e pela Cooperativa para Construção de Habitação Popular (INOCOOP), que tinham como objetivo facilitar o acesso, da população de baixos rendimentos, à habitação. Entretanto, contraditoriamente, na prática, estes programas não garantiram o acesso

a essa população por não possuírem as condições econômicas exigidas pelos órgãos de financiamento. Estes programas foram capturados, quase que em sua totalidade, pela classe média local.

“Mesmo com a criação desses conjuntos habitacionais e com a abertura administrativa ainda não se tem soluções para o problema da habitação na cidade.” (ROCHA; OLIVEIRA, 2013 apud ALMEIDA 2005, p. 7).

Em Vitória da Conquista, também se manifestará o problema da moradia. Mesmo com as ações do BNH que criou conjuntos habitacionais como o BNH, os INOCOOP's e as URBIS e, mesmo antes da liquidação da URBIS em 1998, observa-se desde meados da década de 1980, ocupações no espaço urbano e as insatisfações com o Sistema Financeiro de Habitação (ROCHA; OLIVEIRA, 2013 apud ALMEIDA, 2005, p.66).

De acordo Almeida (2005, p. 19), como resultado da pressão popular, em 1991, é promulgada a lei municipal nº. 570/91 que institucionaliza a política de habitação popular, com a criação do Programa Municipal de Habitação Popular (PMHP), vinculado à Secretaria de Desenvolvimento Social e Coordenação de Habitação Popular, com o objetivo de construir habitações destinadas, prioritariamente, às famílias em situação de desemprego e subemprego, que viviam em precárias condições socioeconômicas e em moradias inadequadas, como as localizadas em áreas de risco, sujeitas a alagamento, de preservação ambiental ou, ainda, em espaços alugados ou cedidos de forma provisória.

Este programa é criado na administração do Prefeito Murilo Mármore do Partido do Movimento Democrático Brasileiro (PMDB) e causou grande expectativa para a sociedade e para o Legislativo Municipal, conforme pronunciamento do vereador Edivaldo Ferreira, na sessão do dia 25/06/91: “as invasões em Conquista chegará ao fim com a criação do Projeto de Habitação Popular, votado pela casa e sancionado pelo Prefeito onde irá se evitar os oportunistas”. “[...] a aprovação da lei 570/91, foi alardeada pelo Poder Executivo Municipal conquistense como a solução para os problemas habitacionais para aqueles que não tinham moradia.” (LIMA, 1997 apud ALMEIDA, 2005).

[...]. No entanto, o que pode ser observado é que na verdade não ocorreram mudanças significativas na política habitacional [...].
 [...] do ponto de vista político o referido Programa tem tido um grande significado na promoção da desmobilização dos “sem teto”. A cada tentativa de ocupação coletiva de terra urbana que foi feita a partir de 1992 [...] um

funcionário da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social vai para a área com a missão de convencer os ocupantes de terra a se dirigirem ao setor competente [...] preencher uma ficha e aguardar a distribuição de lotes pela Prefeitura Municipal. (LIMA, 1997 apud ALMEIDA, 2005 p.91).

Segundo informações da Coordenação de Habitação Popular, em dezembro de 2004, a demanda pelo programa apresentava os seguintes números: 4.624 cadastros de famílias estavam prontos e 3.039 cadastros de famílias estavam em andamento, perfazendo um total de 7.663 famílias sem teto. Os números mostram que a demanda é superior à oferta de lotes pelo PMHP no mesmo período. Como a política nacional era subsidiada com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) em quantidade superior à sua disponibilidade financeira houve um comprometimento da expansão do financiamento habitacional e uma suspensão dos recursos, ficando as iniciativas locais, como estas, dependentes da existência de recursos, a fundo perdido, da União. (ALMEIDA, 2005, p.68).

Talvez isso justifique o fato de o município ter criado um programa de financiamento habitacional para a população de até 2 salários mínimos ao invés de uma política geral de habitação popular. Desse modo, o PMHP tenta resolver o problema de recursos prevendo a criação de um Fundo Municipal de Habitação Popular com o objetivo de criar as condições financeiras e de gerência dos recursos destinados ao desenvolvimento das ações necessárias para a execução do programa. Estes recursos viriam conforme Lei nº. 570/91 Art. 14º. incisos de I a IV dos “repasse de recursos financeiros; doações de qualquer natureza; prestações dos mutuários e dos rendimentos e juros provenientes de aplicações financeiras dos seus recursos”.

O município cobraria “dos mutuários, em prestações mensais, pelo sistema de custo público, os valores despendidos na implantação de cada Plano Habitacional” e o valor das prestações não poderiam ser superior a 5% do salário mínimo vigente e, em casos de desemprego e subemprego este pagamento seria interrompido sendo retomado quando o mutuário estivesse em “atividade produtiva”.(ALMEIDA,2005, p.68).

Entretanto, o Fundo Municipal, na verdade, não foi implementado e também não se criou um mecanismo de cobrança das prestações dos mutuários. Fato que comprometeu drasticamente a implantação do programa limitando as suas ações ao cadastramento de famílias e distribuição de lotes em áreas públicas ou adquiridas pela Prefeitura Municipal para fins de habitação popular. O Fundo só foi criado em 2003 com a aprovação da Lei nº. 1.186 em 2003, como veremos mais adiante. Dos recursos repassados pela Caixa Econômica Federal ao município por meio de empresas incorporadoras registra-se a construção de conjuntos

habitacionais como as Vilas Serranas pela Empreendimentos Construção e Saneamento LTDA (ECOSANE), e Morada dos Pássaros pela Ciclo Engenharia. O repasse por meio de cooperativas como o INOCOOP-BASE, resultou na construção de conjuntos habitacionais como: o Morada do Bem Querer (332), Alameda das Acácias (144). (ALMEIDA, 2005, p.69).

Conforme a Fundação João Pinheiro o Déficit Habitacional Básico de Vitória da Conquista no ano de 2000, é de 8.653 unidades, sendo 7.274 unidades no espaço urbano e 1.379 unidades no espaço rural. Em contrapartida, a cidade possui um total de 8.351 domicílios vagos, sendo 6.743 na área urbana e 1.608 na zona rural. Esses dados mostram que se os domicílios vagos fossem ocupados daria para atender quase que a totalidade do déficit apontado e, confirmam ainda, a intensa especulação imobiliária praticada na cidade, revelando a fragilidade da função social do solo urbano e a imperatividade do valor de troca. (ALMEIDA, 2005).

Essa síntese do panorama municipal demonstra que os municípios se encontravam sozinhos para enfrentar o problema da habitação popular que se agravava no espaço urbano. “Os mandatos de Fernando Henrique Cardoso são marcados pela ausência de diretrizes nacionais ou de instituições específicas com essa finalidade, o que releva a reedição da “não política”, comprovada pela postergação por quase dez anos do Estatuto da Cidade – Lei nº. 10.257/01. (RAMOS; SÁ, 2003 apud ALMEIDA, 2005, p.71).

3.2 Soluções do governo municipal contra os problemas habitacionais

Para enfrentar esse problema da habitação, a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, no governo de Guilherme Menezes, do Partido dos Trabalhadores (PT), conseguiu recursos junto ao Banco Mundial, na ordem de R\$ 134,5 milhões, através de programas propostos pelo Governo do Estado, a exemplo do Programa Morar Melhor, implementado em 2000, que construiu por meio de mutirão e com a assistência técnica da Secretaria de Obras e Urbanismo, 30 unidades habitacionais no Assentamento Vila América. A forma de gestão deste programa foi reconhecida em 2005, como uma das melhores práticas de gestão no nordeste brasileiro. (ALMEIDA, 2005).

Conforme Almeida (2005), outra iniciativa registrada nessa esfera de governo é a realização da 1ª Conferência Municipal de Habitação Popular, em maio de 2002, com o tema central, “Habitação: políticas públicas e o direito de morar”, tendo como estratégia repensar as ações na habitação popular com uma nova forma de planejamento e gestão, criando assim o

Fundo do Conselho Municipal de Habitação Popular sendo concretizados um ano após a realização desta Conferência, com a aprovação da Lei nº. 1.186 em dezembro de 2003 apud ALMEIDA, 2005, p. 73, que tem como objetivo em seu Art. 2º.

Propiciar a oferta de condições dignas de moradia, a melhoria das unidades habitacionais e a regularização urbanística, imobiliária e fundiária dos aglomerados de habitações ocupadas por populações de baixa renda, assegurando a alocação adequada de espaços, equipamentos e serviços públicos, reduzindo, no Município de Vitória da Conquista, o déficit habitacional das famílias desprovidas de moradia própria, e contribuindo para a superação das desigualdades. (ALMEIDA, 2005 p. 73).

O Ministério das Cidades executou em Vitória da Conquista, por meio da Caixa Econômica Federal (CEF), projeto de habitação popular verticalizado, através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com recursos do FGTS, na ordem de R\$ 8. 555. 064, 90, com capacidade para 384 famílias, mas, atendendo a população de três a seis salários mínimos, que comprovem tempo de trabalho mínimo de três anos sob regime do FGTS. Entretanto, este programa não contempla a população dos assentamentos e ocupações, constituída, em sua grande maioria, de desempregados e subempregados. (ALMEIDA, 2005, p, 74).

Esta realidade mostra que, com exceção do PMHP criado em 1991, é somente a partir de 2000 que o município consegue programar ações mais concretas na habitação popular com as parcerias externas. Este fato, em certa medida, como já foi dito, pode ser justificado pela inexistência de uma política estadual e nacional voltada para a habitação popular, ao longo da década de 1990, bem como pela incapacidade dos municípios de sozinhos resolverem o problema da moradia.

Segundo a Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, o Programa Minha Casa Minha Vida já entregou 22 condomínios em Vitória da Conquista, sendo mais de 8,2 mil unidades residenciais. (PMVC, 2015).

Foram construídos nas áreas circundantes da cidade conjuntos habitacionais no modelo de villages com casa conjugadas, as construções são planejadas utilizando-se de espaços pequenos o que priva de certo modo o conforto e comodidade às famílias que nelas habitaram.

A administração pública do município de Vitória da Conquista, por meio da Secretaria Municipal de Habitação realiza o cadastramento da população no programa, e a Secretaria de Ação Social cumpre uma das exigências do programa que é a inscrição do cidadão no Cadastro Único Social - CADÚNICO, um número que identifica nacionalmente os cadastrados, contém

dados referentes à: renda, emprego, escolaridade, endereço, familiares dependentes; e alguns outros relacionados ao consumo. Existem condições expostas para que as famílias sejam beneficiadas com o programa, como: não ter sido beneficiado anteriormente em programas de habitação social do governo; não possuir casa própria ou financiamento em qualquer UF – Unidade da Federação; Estar enquadrado na faixa de renda familiar do programa. (BRASIL, 2011).

Finalizado esses procedimentos as medidas seguintes são as de aquisição do imóvel. O beneficiário é avisado por meio dos órgãos municipais supracitados ou pelo financiador por meio de telefone ou divulgação de uma lista no site da instituição que já consta o local onde a pessoa passará a residir. Em contrapartida algumas garantias são estabelecidas pelo Governo Federal como: Prestação equivalente a 10% da renda durante 10 anos, com prestação mínima, corrigida pela TR; Sem entrada e sem pagamento durante a obra; Sem cobrança de seguro por Morte e Invalidez Permanente e Danos Físicos do Imóvel – DFI. (CARTILHA..., 2010, p.13apud ROCHA; OLIVEIRA, 2013, p. 8).

Na esfera municipal por meio das Secretarias de Habitação e Desenvolvimento Social foi criado um “hol” de famílias prioritárias, que procura atender as seguintes condições: aquelas compostas com mãe solteira e sua prole; os idosos; pessoas com necessidades especiais e as famílias de baixa renda ou renda zero. Como nas demais políticas públicas, essa não foge ao caráter compensatório, pois busca de alguma forma suprir uma classe que foi negligenciada pelo Estado por décadas. Porém ao aprofundar o conhecimento no programa em sua parte final e concreta sobre a moradia, observa-se que não há nenhum tipo de compensação, pois essas pessoas são acomodadas em um espaço mínimo onde suportaria até duas pessoas e muitas vezes abrigam famílias com até dez entes, dividindo um espaço de 36m² espaço este que atribui o nome de Casa Mínima. (SIMONINE, 1995 apud ROCHA; OLIVEIRA, 2013).

No sentido estrito da arquitetura racional, a casa mínima não é simplesmente pequena, relativamente a suas dimensões ou aquela que elimina certos ambientes exigidos pelas atividades humanas. Proporcionalmente, pode existir desperdício de superfície utilizável em uma pequena casa como em uma grande. Na mínima, as atividades da família alcançam o valor exato na racionalização de todos os processos vitais que somam ao conceito de “habitar”, dando por resultado grande economia de espaços nas tarefas domésticas e na manutenção da casa. (SIMONINE, 1995 apud ROCHA; OLIVEIRA, 2013, p.16).

Padrões foram estipulados na esfera federal do programa quanto à dimensão das áreas

internas e externas e os tipos de materiais a serem utilizados das moradias. As residências são divididas em sete Compartimentos: Sala, cozinha, banheiro, circulação, dois dormitórios e área externa de serviço, somando o total de área útil de 36m². Quanto ao projeto arquitetônico, ficou a critério das empresas selecionadas para a construção em consonância com as instâncias municipais, devendo ser considerados critérios culturais da arquitetura regional.

Os villages do Vila Bonita e Vila do Sul foram os primeiros a serem entregues pelo programa em Vitória da Conquista, estes não contavam com dois materiais obrigatórios o revestimento do piso em cerâmica esmaltada e rodapé, e um kit de aquecimento solar obrigatório par casas térreas, mesmo assim a obra foi aprovada pela Caixa Econômica Federal, passando aos mutuários o custo do revestimento, já repassado pela união à agência financiadora para repasse às construtoras.

Em Vitória da Conquista o programa tem suas primeiras unidades na modalidade de financiamento estudado entregues em 2011, em 2013 conta o total de 16 conjuntos habitacionais construídos. De acordo com informações da Caixa Econômica Federal são realizados estudos detalhados das prováveis áreas de implantação dos residenciais que levam em consideração aspectos topográficos, a instalação de luz elétrica e água, e a existência de infraestrutura que atenda a outros serviços. (ROCHA; OLIVEIRA, 2013).

Para a construção desses empreendimentos, a Caixa Econômica Federal financia a área urbana mediante a apresentação do projeto do empreendimento imobiliário onde é analisada a viabilidade econômico-financeira e negocial do empreendimento. A construtora tem até 54 meses, após a conclusão da obra, para quitar os valores dos financiamentos.

Em relação à infraestrutura básica foram instaladas apenas a rede de energia elétrica, e rede de água e esgoto que possibilitam a habitação das famílias com o mínimo necessário as suas atividades cotidianas. Quanto às outras demandas essenciais a vida social, cultural e ao trabalho das pessoas ficaram de fora do planejamento do programa que visa apenas a tender a necessidade básica da moradia.

Atendendo às exigências de qualidade do PMCMV, os empreendimentos são equipados com infraestrutura completa, pavimentação, redes de água, esgotamento sanitário, drenagem, energia elétrica, além de disponibilidade de acesso ao transporte público, praça e playground.

Segundo uma reportagem no Blog da Bia em 18 de dezembro de 2013, o superintendente regional da Caixa, José Ronaldo Cunha, informou que a Caixa encerra 2013 entregando quase mil casas em Conquista, diminuindo o déficit habitacional. “Esperamos que

em 2014 continuemos neste ritmo, para gerarmos ainda mais emprego, renda e moradia para a população de Conquista e Região”, disse. (BLOG... 2013).

3.3 Dificuldades da população residentes nos conjuntos habitacionais

A implantação da política pública Minha Casa Minha Vida com os conjuntos habitacionais em extremos alterou as configurações do espaço urbano de Vitória da Conquista. E ainda que atenda a necessidade básica de moradia do ser humano, os beneficiários dessa política residentes nesses conjuntos enfrentam dificuldades quanto às necessidades básicas a um conjunto de serviços e equipamentos que lhes deveriam ser ofertados próximo físico e socialmente de seu hábitat.

Observa-se, no entanto, que o planejamento urbano não acompanha o mesmo ritmo de crescimento da cidade, que se dá de forma desaproprada, desrespeitando os limites naturais e a própria sociedade que ali habitam, gerando problemas das mais variadas naturezas como altos índices de violência, poluição e a falta de recursos essenciais para o bem-estar social.

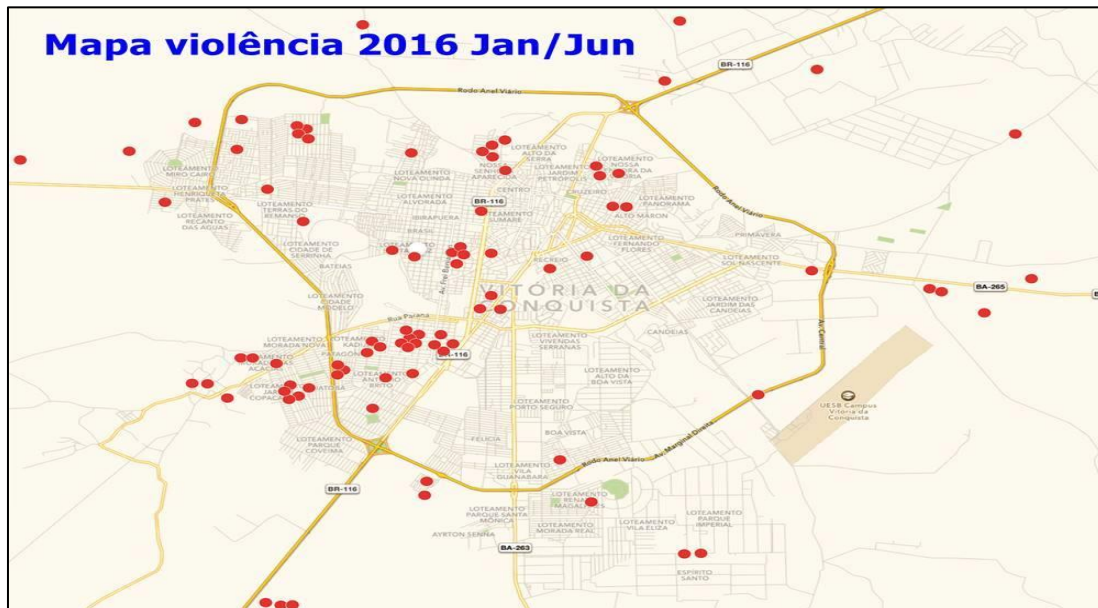
Figura 1 - Conjuntos Habitacionais em Vitória da Conquista-Ba



Fonte: (PMCMV... 2016).

Por se tratar de bairros distantes, muitos desses conjuntos habitacionais sofrem com a falta de segurança. Essas moradias tem sido os principais cenários da violência da cidade. De acordo os boletins policiais, são inúmeros os registros de ocorrências por algum tipo de agressão, violência doméstica, tráfico de drogas e vários homicídios nesses conjuntos.

Figura 2 – Mapa da Violência na cidade de Vitória da Conquista-Ba



Fonte: Blog do Rodrigo Ferraz (2016).

De acordo com uma pesquisa realizada no conjunto habitacional Vila Bonita, outro fator além da violência também foi mencionado que é a dificuldade de convivência decorrente da falta de privacidade que o modelo de residência oferece, entre outras questões culturais e educação como ouvir som de música em volume alto a qualquer hora do dia.

Figura 3 – Distância dos conjuntos habitacionais para o centro da cidade em Vitória da Conquista/BA



Fonte: Blog do Rodrigo Ferraz (2016)

Outra dificuldade que a população residente nesses bairros distantes sofre é com a pouca oferta do transporte público, por se tratar de bairros periféricos onde nem sempre os acessos são com ruas asfaltadas, os poucos ônibus que circulam nesses locais (não o bastante para atender a grande demanda dessa população) são ônibus com péssima qualidade sem o menor conforto e segurança para os passageiros, sem contar com a espera de 40 minutos entre um ônibus e outro que os moradores que necessitam desse tipo de transporte sofrem.

Alguns conjuntos habitacionais na cidade tem uma qualidade melhor, pois dispõem de alguns serviços essenciais para a qualidade de vida do cidadão como creches, escolas, posto de saúde e uma base comunitária da polícia militar trazendo uma maior segurança para os moradores locais. Um exemplo é o conjunto habitacional Europa Unida, América Unida e Residencial das Flores que possuem esses serviços, os menores índices de violência são exatamente nesses conjuntos, pois a presença constante da polícia militar inibe a criminalidade nesses locais.

Porém, essa não é a mesma realidade dos conjuntos habitacionais localizados nos outros extremos da cidade, além do problema com transporte público, acesso a creches e postos de saúde, o índice de criminalidade é constante nesses conjuntos fazendo com que os moradores de bem se sintam aprisionados em suas próprias residências.

Diante dos relatos, a população sente muitas vezes coagidas por não terem o direito de escolher onde irá morar tendo que aceitar a opção do “Minha Casa Minha Vida” mesmo com todos os problemas inerentes a ele. A ideologia do governo de realizar o sonho da casa própria, busca mascarar as suas deficiências e o seu caráter assistencialista de política pública compensatória. (ROCHA; OLIVEIRA, 2013).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas informações coletadas sobre a habitação popular no Município de Vitória da Conquista/Ba, destaca-se que no plano municipal, a sociedade civil respondeu e ainda responde à demanda pela habitação popular com as ocupações urbanas em áreas públicas, destinadas pelo macroplanejamento da cidade, sobretudo, às áreas verdes e institucionais dos loteamentos. A especulação territorial e imobiliária praticada no conjunto da cidade e a realizada nos assentamentos e ocupações contribuem, respectivamente, para a expulsão da população de baixa renda para as áreas mais afastadas trazendo maior dificuldade ao acesso à moradia.

A despeito do conjunto das precariedades enfrentadas no plano de habitação popular, Vitória da Conquista é uma das poucas cidades brasileiras, de porte médio, que possui lei específica para essa questão, com Fundo e Conselho constituídos, mesmo assim, a sociedade civil, precisa intensificar a luta pelo direito à moradia, para pensar na cidade em sua totalidade entendendo que o direito à moradia não está isolado dos outros direitos como a saúde, educação, meio ambiente, entre outros.

Baseando na problemática levantada através desse estudo, pode-se considerar que se a população de baixa renda do município, objeto desse estudo, tiver acesso à moradia pode sim contribuir para o desenvolvimento urbano local, porém não em sua totalidade. Através dessa pesquisa pode-se perceber que para que o município de Vitória da Conquista tenha um desenvolvimento urbano a população de baixa renda necessita, não apenas de uma habitação, mas sim de toda uma estrutura que engloba desde saúde, transporte, segurança, dentre outros.

O município de Vitória da Conquista apesar de todo desenvolvimento do programa habitacional, ainda carece de atenção em relação a outras necessidades básicas para a sobrevivência dessa população. Só em 2016 até o mês de julho já foram registrados mais de 100 homicídios, sendo que a sua maioria está concentrado em alguns conjuntos habitacionais.

Como relatado nos blogs da cidade, a localidade onde a violência tem se intensificado, de 2014 até o momento, é nas imediações dos Campinhos, principalmente nos novos conjuntos habitacionais.

Por isso vale ressaltar que de acordo uma das hipóteses levantadas, a política de habitação popular do Governo Federal não atende de maneira satisfatória às famílias de baixa renda, diante dos relatos a população se sente muitas vezes coagidas por não terem o direito de

escolher onde irá morar tendo que aceitar a opção do Programa Minha Casa Minha Vida mesmo com todos os problemas inerentes a ele. A ideologia do governo de realizar o sonho da casa própria busca mascarar as suas deficiências e o seu caráter assistencialista de política pública compensatória.

O desenvolvimento urbano demasiado lento é causado pela dificuldade de acesso aos serviços públicos e infraestrutura inadequada, sendo assim, pode-se concluir que o acesso a moradia deve vir acompanhada do acesso a bens e serviços entre outros fatores, conseqüentemente o planejamento urbano deve atentar para as novas dimensões e cercá-la de infraestrutura para suportar tal crescimento urbano. O planejamento urbano não acompanha o mesmo ritmo de crescimento da cidade, que se dá de forma desapropriada, desrespeitando os limites naturais e a própria sociedade que ali habitam, gerando problemas das mais variadas naturezas como altos índices de violência, poluição e a falta de recursos essenciais para o bem-estar social.

5 REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Miriam Cléa Coelho. **Produção Sócio espacial da habitação popular nas áreas de assentamentos e ocupações na cidade de Vitória da Conquista - Bahia**. Dissertação de mestrado em Geografia - Universidade Federal da Bahia. Instituto de Geociências. 2005. **Disponível em:** <http://www.leaget.ufba.br/Miriam%20Coelho%20Almeida.pdf>. Acesso em 12/07/2016

BRASIL. LEI nº 6766/79 de 19 de dezembro de 1979, Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 19 de dezembro de 1979.

BRASIL. Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, regulamenta os Art. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 10 de julho de 2001.

BRASIL. Lei 11.977 de 07 de julho de 2009, Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 07 de julho de 2009.

BRASIL. Portaria 610 de 26 de dezembro de 2011, dispõe sobre os parâmetros de priorização e o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. Consolidada com Portaria 198 de 10 de maio de 2012. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 26 de dezembro de 2011.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 16 de junho de 2005.

BRASIL, Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Art. 6º, 1988, p.6.

BENEFÍCIO Minha Casa Minha Vida em Vitória da Conquista/Ba. Disponível em: <http://blogdabiaooliveira.com.br/minha-casa-minha-vida-beneficia-990-familias-em-vitoria-da-conquista/>. Acesso em 20/08/2016.

BLOG do Rodrigo Ferraz. Bairros mais perigosos da cidade. Disponível em: <http://www.blogdorodrigoferraz.com.br/2016/06/21/conquista-pesquisa-aponta-os-bairros-mais-perigosos-da-cidade-confira/>. Acesso em 20/08/2017

BLOG da Bia. Minha Casa Minha Vida Beneficia 990 famílias em Vitória da Conquista . Disponível em: <http://blogdabiaoliveira.com.br/minha-casa-minha-vida-beneficia-990-familias-em-vitoria-da-conquista/>. Acesso em 20/08/2017

CADASTRO de Habitação em Vitória da Conquista/Ba. Disponível em: <http://www.pmvc.ba.gov.br/cadastro-de-habitacao/>. Acesso em 27/07/2016.

CARDOSO, A. C.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. C. (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3ª ed. São Paulo: Editora Ática S.A, 1995.
CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1998.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

ESPAÇO URBANO BRASILEIRO. Disponível em: <http://www.grupoescolar.com/pesquisa/o-espaco-urbano-brasileiro.html> Acesso em 12/07/2016.

FORMAÇÃO do Espaço Geográfico. Disponível em: <http://nordeste.blogspot.com.br/>. Acesso em 16/08/2016.

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O Urbano em Construção**: Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas. Vitória da Conquista: UESB, 2001. 200 p.

FJP, Fundação João Pinheiro. Centro de Estatísticas e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2011-2012**. Belo Horizonte: FJP, 2015. 126 p.
Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/559-deficit-habitacional-2011-2012/file>. Acesso em 12/07/2016.

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Síntese dos Indicadores Sociais 2009**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br>. Acesso em: 12/07/2016.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Consulta Cidade**. Ano2017.
Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=2933307>. Acesso em 12/07/2016.

IMB, Instituto Mauro Borges **PIB Brasileiro**. Disponível em:
http://www.imb.go.gov.br/viewwrele.asp?cd_assunto=9&cd_anomes=200834
Acesso em 16/08/2016.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MINISTÉRIO das Cidades. **Cadernos do Ministério das Cidades**. Brasília: M. Cidades/
Governo Federal, 2004.

MINISTÉRIO das Cidades. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília: M.
Cidades/Governo Federal, 2013. Disponível em: http://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2014/11/CA-06_MINHA-CASA-MINHA-VIDA_MINISTERIO-DAS-CIDADES_BALANCOS-E-IMPACTOS.pdf. Acesso em 16/08/2016.

MOTTA, Luana Dias, **A questão da habitação no Brasil: Políticas Públicas, Conflitos Urbanos e o Direito à Cidade**. 2014. Disponível em:
http://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf. Acesso em 27/11/2016.

PECHMAN, Robert M.; RIBEIRO, Luiz C. de Queiroz. **O que é questão da moradia**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1983. (Coleção Primeiros Passos, n°92).

PESQUISA de Satisfação dos Benefícios do Programa Minha Casa Minha Vida. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=24184
Acesso em 27/11/2016.

PMCMV, PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. 2013. Disponível em:
http://ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/131114_ifh_castilha_minha_casa.pdf
Acesso em 27/07/2016.

PMCMV, PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. 2014. Disponível em:
http://www.sedhab.df.gov.br/mapas_sicad/conferencias/programa_minha_casa_minha_vida.pdf. Acesso em 27/07/2016.

PMCMV, Programa Minha Casa Minha Vida. **Consulta a política habitacional do Brasil**
Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>. Acesso em 27/07/2016.

PMCMV, Programa Minha Casa Minha Vida. 2015. Disponível em:
<http://www.pmvc.ba.gov.br/cadastro-de-habitacao/> Acesso em 27/07/2016.

RONILK, Raquel; KLINTTOWITZ, Danielle; REIS, Joyce; BISCHOF, Raphael. **Como produzir moradia bem localizada com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida?**

Implementando os instrumentos do Estatuto das Cidades. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

ROMAGNOLI, Alexandre J. **O programa “minha casa minha vida” na política habitacional brasileira:** continuidades, inovações e retrocessos. Artigo apresentado como conclusão do Curso de Mestrado em Ciência Política da Universidade Federal de São Carlos, 2012.

ROCHA, Flávia Amaral; OLIVEIRA, Edvaldo. Os conjuntos habitacionais do Minha Casa Minha Vida em Vitória da Conquista – Ba: O caso da Vila Bonita e Vila do Sul. Artigo para o projeto Repensa do Curso de Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UESB. Vitória da Conquista, 2013.

SANTOS, Cicília Dias dos. A formação do espaço urbano: cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. **Revista Brasileira de gestão e desenvolvimento regional.** Taubaté, 2009.

SILVA, Regina Celly Nogueira da; MACÊDO, Celênia de Souto. **A produção do Espaço Urbano.** Aula 02 - Programa Universidade a Distância – UNIDIS GRAD, 2009.
Disponível em: http://www.ead.uepb.edu.br/arquivos/cursos/Geografia%20-%20Reing/Geografia%20Urbana/Geo_Urb_A02_WEB_IMZM_SF_SI_SE_181209.pdf
Acesso em 28/09/2016.

SOUSA, A. M. O papel do crédito imobiliário na dinâmica do mercado habitacional brasileiro. In: **I Prêmio Abecip de Monografia em Crédito Imobiliário e Poupança.** Rio de Janeiro: ABECIP, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano.** 6ª ed. - Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

VITÓRIA DA CONQUISTA, Bahia. **LEI N. ° 118/1976** Dispõe Sobre o Plano Diretor De Vitória da Conquista. Livro I – do Urbanismo. 1976.