

7.06.01 - Geografia / Geografia Humana

AS NOVAS FORMAS DE PRODUÇÃO HABITACIONAL EM UMA CIDADE MÉDIA: UMA ANÁLISE DOS RESIDENCIAIS VERTICAIS IMPLANTADOS PELO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV

Jeferson Cordeiro Vieira¹, Maria José Martinelli Silva Calixto²

1. Estudante da Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Federal da Grande Dourados (FCH-UFGD)
2. Professora e Pesquisadora da Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Federal da Grande Dourados (FCH-UFGD) /Orientadora

Resumo

Esta pesquisa de Iniciação Científica, está vinculada ao projeto “O Programa Minha Casa, Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras”, financiado pelo CNPq. Tomou como objeto de análise os residenciais verticais implantados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, buscando avaliar as novas formas de produção da moradia e seus desdobramentos socioespaciais em uma cidade média, Dourados-MS. Nessa perspectiva, e com o apoio de um mapa síntese, visou analisar a implantação dos projetos verticais do PMCMV, como um agravador dos processos de diferenciação socioespacial, à medida que produz habitações distantes de áreas servidas por infraestrutura, equipamentos, serviços e em descontinuidade com o tecido urbano consolidado.

Palavras-chave: Diferenciação Socioespacial; Projetos; Serviços.

Apoio financeiro: CNPq.

Trabalho selecionado para a JNIC: UFGD.

Introdução

Este trabalho, vinculado ao Projeto de Pesquisa, financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), denominado “O Programa Minha Casa, Minha Vida e Seus Desdobramentos Socioespaciais: Os Novos Vetores da Produção do Espaço em Cidades Médias Brasileiras”, visou contribuir para a reflexão acerca da temática da desigualdade socioespacial em cidades médias. Nesse sentido, buscou entender as novas formas de produção habitacional, via análise dos residenciais verticais, implantados pelo PMCMV na cidade de Dourados – MS: residenciais Eucalipto, Ildefonso Pedroso – fases I, II e III – e residencial Roma – fases I, II e III.

Como procedimentos, realizamos um levantamento e um mapeamento dos projetos verticais implantados pelo PMCMV; analisamos o processo de ocupação desses residenciais; levantamos a situação de habitação, de trabalho, de lazer, de consumo e de mobilidade dos moradores; averiguamos a situação de acesso à saúde, à escola, ao comércio, dentre outros. Dessa forma, buscamos entender em que medida a construção de conjuntos habitacionais verticais intensificaram ou amenizaram a diferenciação socioespacial contribuindo, por meio de pesquisa empírica, com elementos para se pensar as formas de produção habitacional em Dourados-MS.

Apesar dos avanços na política habitacional no Brasil, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – 2009-2020 – trouxe enormes desafios decorrentes da produção em massa de moradias pelas empresas privadas. Da mesma forma, a localização dos empreendimentos impôs o distanciamento do local de trabalho, de estudos, de lazer etc., o que implica em perda na qualidade de vida dos moradores conforme avaliado em Netto *et al*, (2014, p.1). Concordamos com Rolnik *et al* (2015, p. 391), que afirmam que o conceito de moradia vai além de uma casa, incluindo todas as condições para a plena realização da vida social, econômica e cultural.

Metodologia

Devido ao contexto de pandemia, imposta pelo novo Coronavírus (Sars-CoV-2), foi necessário realizar ajustes na metodologia da pesquisa. De início, partiríamos da coleta de dados primários, por meio de entrevista semiestruturada, conforme constava no plano de trabalho. Contudo, com a pandemia, tentamos realizar as entrevistas com uso das redes sociais (*WhatsApp, Zoom, Skype, E-mail*, etc.), porém não tivemos o retorno esperado.

Sendo assim, a partir da visitação aos locais dos residenciais, do registro fotográfico, do uso de imagens do *Google Maps*, de informações dos estabelecimentos de comércio (via app como *Ifood*), além de informações levantadas na Prefeitura Municipal de Dourados (sobre os serviços de saúde e educação), fizemos uma análise que considerou a presença de infraestrutura, equipamentos (incluindo de lazer) e serviços em um raio de 460m (5 min. de caminhada).

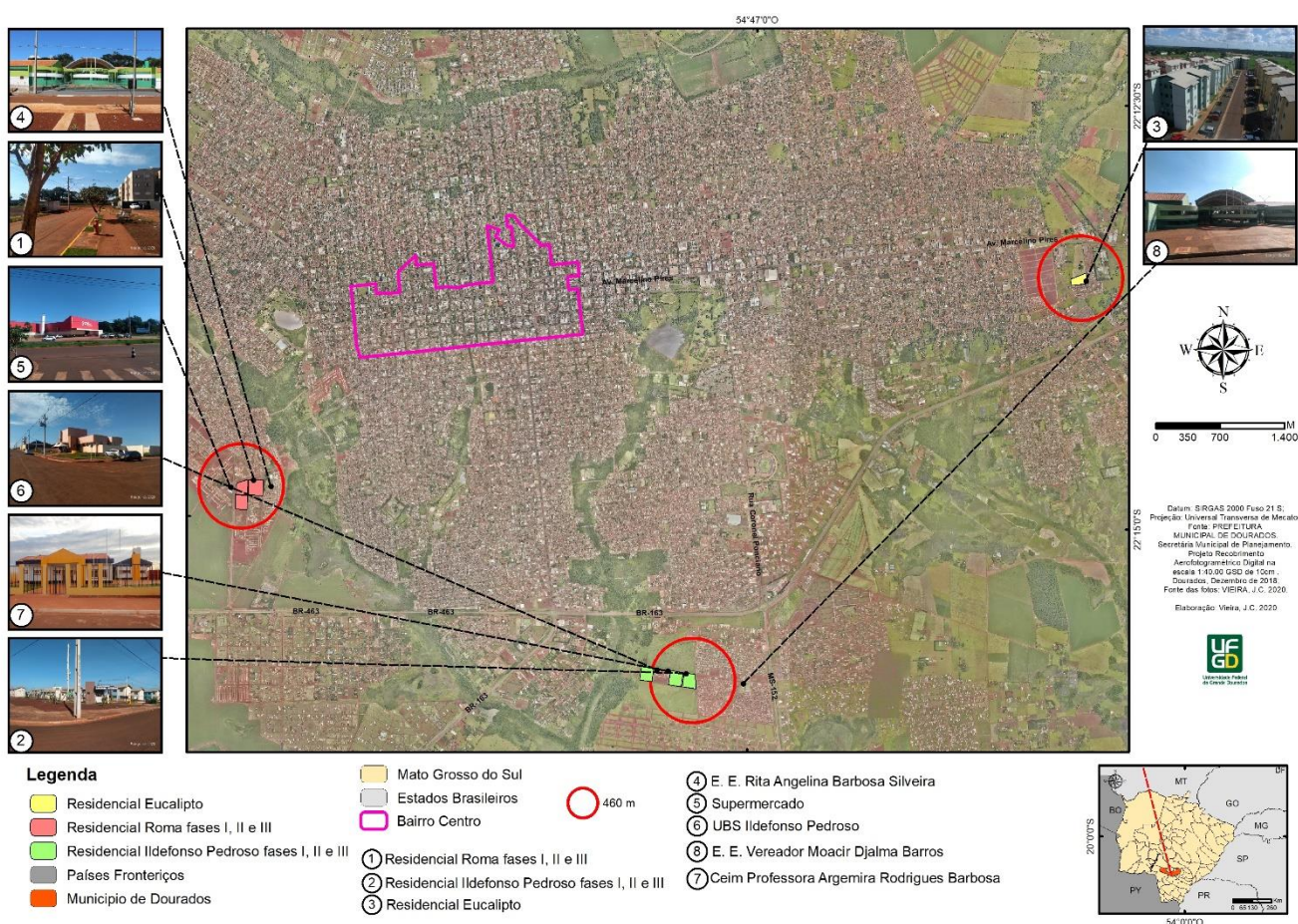
O trabalho se deu por meio do mapeamento dos serviços de educação, de saúde, da infraestrutura básica existentes no entorno dos residenciais, o que nos permitiu analisar as possíveis carências e dificuldades às quais são submetidos os moradores desses locais, evidenciando que a periferização dos projetos habitacionais, voltados para os segmentos de renda mais baixa, vem acentuando processos de diferenciação socioespacial.

Também vale referenciar que, com a mudança de enfoque, outras leituras se tornaram necessárias, fazendo com que agregássemos novas bibliografias, que nos auxiliaram no entendimento da inserção dos empreendimentos do PMCMV nas cidades, na discussão sobre o direito à moradia e, por decorrência, à cidade.

Para compreendermos as transformações ocorridas nas políticas habitacionais do passado e o PMCMV, recorreremos a Rolnik *et al* (2015), Cardoso e Aragão (2013). Já com relação à realidade de Dourados e à implantação das políticas habitacionais ao longo do tempo, recorreremos a Calixto (2000, 2004), Calixto e Bernardelli (2016), Souza (2020). Também destacamos que, em um estudo realizado em Dourados sobre a implantação do PMCMV e sua inserção no contexto da cidade, o trabalho de Jesus (2014) foi de grande importância para nossa análise, sobretudo por considerar um dos residenciais estudados nesta pesquisa, o residencial Eucalipto.

No Mapa 1, apresentamos os residenciais verticais estudados: Eucalipto, Idelfonso Pedroso I, II e III e Roma – fases I, II e III, que correspondem à faixa de renda familiar de até R\$ 1.800,00 – Faixa 1.

Mapa 1. Dourados/MS- Localização dos Residenciais verticais (2020)



Fonte: AGEHAB. Elaboração: VIEIRA (2020)

Para verificarmos a existência de serviços e de infraestrutura próximo aos residenciais selecionados, foram realizadas visitas à prefeitura municipal de Dourados para coleta de informações relevantes, dentre elas: dados dos residenciais verticais (quantidade de empreendimentos edificadas, número de apartamentos e localização).

Resultados e Discussão

Quando consideramos o residencial Eucalipto, percebemos que é o mais isolado dos residenciais verticais analisados. Está localizado na saída de Dourados, na porção leste da cidade, na Avenida Marcelino Pires. Possui 239 apartamentos, divididos em 14 blocos. Devido à proximidade, o referido empreendimento, divide com o residencial Estrela do Leste (residencial horizontal, também implantado pelo PMCMV) as carências de infraestrutura, equipamentos e serviços decorrentes da localização.

O residencial Eucalipto teve sua construção iniciada no ano de 2010 e foi entregue em novembro de 2012. Contava com saneamento básico e asfalto. Contudo, é marcado pelo distanciamento socioespacial, tornando a vida dos moradores difícil. Por estar localizado no prolongamento da Avenida Marcelino Pires, na saída da cidade, em uma área pouco ocupada (consolidada), o transporte público apresenta horários escassos e trajetos longos, tornando a vida de quem depende unicamente desse meio de locomoção, muito mais difícil e cansativa.

Os moradores do residencial Eucalipto apontaram como as principais dificuldades a distância em relação a creche, hospital e escola, além da ausência de área de lazer e transporte público (JESUS, 2014), sendo esses fatores que levam a considerar o aprofundamento do processo de diferenciação, levando à segregação socioespacial, decorrente da implantação dos empreendimentos do PMCMV em Dourados.

Por sua vez, localizado na porção sul da cidade, o residencial Ildelfonso Pedroso fase I, II e III começou a ser construído no ano de 2016, e foi entregue em 2018, com 512 apartamentos, distribuídos em 63 blocos. Foi implantado em uma área descontínua ao tecido urbano, cortada pela rodovia BR-163 e próxima à rodovia MS-156, que liga a porção sudeste ao restante da cidade, via rua Coronel Ponciano.

Entre os blocos do residencial Ildelfonso Pedroso, foi construído uma Unidade Básica de Saúde – UBS e um Centro de Educação Infantil Municipal – CEIM no ano de 2018, que foram inaugurados um ano após a conclusão. O comércio não supre as necessidades dos moradores, pois conta apenas com pequenos mercadinhos, alguns estabelecimentos de varejo etc. Áreas de lazer e entretenimento inexistem no local. No interior do residencial, há apenas um parquinho, com caixa de areia, e uma pequena área para churrasco. Não conta com arborização, tornando impossível a estadia nessas áreas em determinados horários do dia.

Essa porção da cidade, apesar de concentrar significativamente as unidades habitacionais do PMCMV Faixa 1, carece, tanto de praças e parques, quanto de transporte público adequado. A situação das linhas de ônibus, que atendem toda a demanda do entorno, é bastante deficiente, sendo os horários escassos. Por atender a muitos bairros, o trajeto é longo e demorado, com redução nos finais de semana.

Já o residencial Roma – fases I, II e III, localizado no Jardim Novo Horizonte, periferia sudoeste da cidade, começou a ser construído em 2013 e foi entregue em 2016. As três fases do residencial tem cerca de 50 blocos e um total de 800 apartamentos. Por se localizar em uma área periférica, hoje local de concentração de projetos habitacionais financiados pelo PMCMV, tem seu entorno extremamente deficitário de serviços e infraestrutura e, quando foi construído, não se integrava ao tecido urbano consolidado.

Ainda que tenha sido entregue com asfalto, iluminação pública e saneamento básico, no entorno não havia escola, posto de saúde e/ou qualquer outro estabelecimento em um raio de 460m. Atualmente, a área conta com uma Escola Estadual – Rita Angelina Barbosa Silveira – construída em 2017 e um CEIM – Professora Clarinda Mattos e Souza – implantado em 2016. Contudo, os moradores vivenciam o problema de falta de vagas, haja vista que essas instituições atendem uma porção da cidade em expansão. Vale destacar a inexistência de unidade básica de saúde.

Ao lado do residencial, há um supermercado (inaugurado em 2019). Ainda que haja linhas de ônibus que atendam a essa porção da cidade, e que passem em frente ao residencial, os horários são compassados, fazendo com que o trajeto até ao centro da cidade, por exemplo, se torne muito demorado. Mesmo concentrando número significativo de moradores, o serviço de educação não atende à demanda e a área ainda carece de parques públicos/praças próximos, além de não contar com ciclovias, havendo calçadas somente ao redor do residencial.

Nesse sentido, a localização imposta, imprime uma lógica que reforça a ampliação das distâncias no interior da cidade, reforçando a disparidade entre o direito à cidade e o direito à habitação. (MELAZZO, 2015).

Conclusões

Como pudemos observar no decorrer da pesquisa, a localização dos empreendimentos habitacionais analisados, desencadeia o processo de segregação socioespacial. Isso porque, além de terem sido implantados em áreas periféricas (desprovidas de infraestrutura, equipamentos e serviços), alguns estão em descontinuidade com as áreas consolidadas da cidade. Essa realidade, impacta diretamente a qualidade de vida dos moradores, impondo dificuldades de diferentes naturezas.

O residencial Roma – fases I, II e III, ainda que tenha sido implantado em descontinuidade ao tecido urbano consolidado, atualmente, se encontra praticamente integrado à área urbana. No seu entorno, podemos perceber que houve investimentos na adequação e no fornecimento de serviços de saúde e de educação. Contudo, está localizado em uma área que concentra outros residenciais, tornando o serviço insuficiente e/ou sobrecarregado.

O residencial Ildelfonso Pedroso – fases I, II e III, localiza-se em uma área que concentra outros residenciais da Faixa 1 do PMCMV, como é o caso dos residenciais horizontais Dioclécio Artuzi e Harrison de

Figueiredo. Portanto, localiza-se em uma área em que os serviços existentes não conseguem atender adequadamente a demanda. Da mesma forma, o problema se coloca para o transporte público que, além de horários escassos (principalmente aos finais de semana), torna os trajetos muito longos.

Ainda que todos sejam periféricos, o residencial Eucalipto apresenta situação ainda mais complexa. Sua localização, em descontinuidade com o tecido urbano consolidado, dificulta o acesso à cidade em seu conjunto, reforçando uma produção marcada pela ampliação das distâncias. Nesse sentido, a implantação dos empreendimentos do PMVMV em Dourados, reforçam um modelo de localização periférica e descontínua, concentrando as unidades habitacionais, principalmente, na porção Sul e Sudeste, dificultando a vida dos moradores e ampliando o distanciamento socioespacial.

Destarte, mesmo que a política habitacional, via PMCMV, tenha representado um avanço na produção de moradias para os segmentos de menor poder aquisitivo, a produção em massa, em descontinuidade com o tecido urbano consolidado, tem gerado outros problemas e ampliado o quadro de desigualdade no interior da cidade. Nessa perspectiva, os programas habitacionais devem pensar para além da produção em massa de moradias. E, sendo assim, torna-se necessário que a política habitacional dialogue com outras políticas públicas, no sentido de superar os desafios e problemas que afligem as cidades e ampliam as desigualdades, levando à segregação socioespacial.

Referências bibliográficas

CALIXTO, M. J. M. S. **O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS**. 2000. 295f. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

CALIXTO, M. J. M. S. **Produção apropriação e consumo do espaço urbano**: Uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS. Campo Grande-MS: Ed. UFMS, 2004.

CALIXTO, M.J.M.S., BERNARDELLI, M. L. F. H. Dourados-MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Satyro. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Dourados e Chapecó. 1ed. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2016, v. 1, p. 29-170.

CARDOSO, A. L., ARAGÃO T. A. (2013). Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Observatório das Metrôpoles, Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia. Disponível em: https://observatoriodasmetrôpoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/mcmv_adauto2013.pdf > Acesso em: 01 fev. 2020, p. 17-65. 2013.

JESUS, S. L. de. **A política pública habitacional e os desdobramentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em uma cidade média**: Dourados – MS. Dourados. 2014. 160f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados.

MELAZZO, E. S. Interações, combinações e sinergias: produção do espaço urbano, dinâmicas imobiliárias e PMCMV em cidades médias brasileiras. In: BELLET, Carmen *et al.* **Urbanização, produção e consumo em cidades medias/intermediárias**. Universidade Estadual Paulista, Edicions de La Universitat de Lleida, 2015, p. 373-396. Disponível em: encurtador.com.br/anST2. Acesso em: 08 abr. 2021.

NETTO, V. M., PASCHOALINO, R., MACEDO, S., FURTADO, M., CANTARINO, J., MOREIRA, M. C. **Mobilidade, oportunidades, capital social e apropriação**: Impactos de complexos habitacionais do PMCMV. 2014. Disponível em: encurtador.com.br/hoqzU > Acesso em: 08 abr. 2021.

ROLNIK, R.; PEREIRA, A.; LOPES, A.; MOREIRA, F.; BORRELI, J.; VANNUCHI, L.; NISSIDA, V. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. In: AMORE, C. S.; RUFINO, M. B. C.; SHIMBO, L. Z. (Org.). **Minha casa... E a cidade?** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p.391-416. Disponível em: <https://www.ufmg.br/online/arquivos/anexos/livro%20PDF.pdf> > Acesso em: 28 jun. 2020.

SOUZA, L. C. L. G. de. **O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em uma cidade média**: Dourados-MS. Uma análise do processo de segregação socioespacial. 2020. 203f. Dissertação (Mestrado em Geografia), Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados.