



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input checked="" type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

O Programa Minha Casa Minha Vida e a segregação socioespacial: O caso da área conurbada de Florianópolis

The "Minha Casa Minha Vida" Program and the socio-spatial segregation: The case of Florianópolis conurbation area

El Programa "Minha Casa Minha Vida" y la segregación socio-espacial: El caso del área conurbada de Florianópolis

HILDEBRANDT, Margaux (1);

SUGAI, Maria Inês (2)

(1) Doutoranda, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC, Florianópolis, SC, Brasil; email: margaux.hildebrant@gmail.com

(2) Professora Associada, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC, Florianópolis, SC, Brasil; email: m.i.sugai@ufsc.com

O Programa Minha Casa Minha Vida e a segregação socioespacial: O caso da área conurbada de Florianópolis

The "Minha Casa Minha Vida" Program and the socio-spatial segregation: The case of Florianópolis conurbation area

El Programa "Minha Casa Minha Vida" y la segregación socio-espacial: El caso del área conurbada de Florianópolis

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo avaliar a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na área conurbada de Florianópolis e as repercussões que vêm determinando na dinâmica socioespacial dos quatro municípios. Através do levantamento e da caracterização das Habitações de Interesse Social produzidas, da análise da localização dos empreendimentos contratados e executados e da identificação dos mecanismos socioespaciais no aglomerado intraurbano, avalia-se as consequências que os empreendimentos vêm determinando na consolidação da segregação socioespacial, na expansão do processo de periferação das moradias das camadas populares, assim como na reprodução das fortes desigualdades espaciais presentes nesse contexto conurbado. Esta investigação e os resultados apresentados demonstram-se fundamentais para a compreensão da importância do acesso à terra urbanizada e da localização central das HIS, e também para o aperfeiçoamento das políticas públicas habitacionais, tendo em vista o anseio de se garantir o acesso à moradia qualificada e digna, o direito à vida urbana, à inclusão social e à redução das desigualdades socioespaciais.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de Interesse Social (HIS), Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Segregação Socioespacial, Área conurbada de Florianópolis

ABSTRACT

The main objective of the present study is evaluate the implementation of social housing produced by the "Minha Casa Minha Vida" Program in the Florianópolis conurbation area, and the impacts that have been determining on socio-spatial dynamics on the conurbation. Through the survey, characterization and the analysis of the location of housing projects contracted or executed and the identification the socio-spatial mechanisms that it has developed in their surroundings and in the intra urban agglomeration, we will evaluate the consequences and repercussions that the projects location have been determining in the consolidation of socio-spatial segregation and in the popular housing peripheralization as well as the reproduction of the strong spatial inequalities present in the conurbation context. This research and the presented results, are fundamental to understanding the role of access to urban land and the central location of the HIS, and also for the improvement of public housing policies, in view of the desire to ensure access to quality housing and dignity, the right to urban life, the social inclusion and the reduction of socio-spatial inequalities.

KEY-WORDS: Social Housing, Minha Casa Minha Vida Program, Socio-spatial Segregation, Florianópolis conurbation area

RESUMEN

Este estudio tiene como objetivo evaluar la implementación del programa "Minha Casa Minha Vida" en el Área Conurbada de Florianópolis y sus repercusiones en la dinámica socio-espacial de los municipios conurbados. A través del levantamiento y la caracterización de la vivienda social producida, el análisis de la ubicación de los proyectos contratados y ejecutados y la identificación de los mecanismos socio-espaciales desarrollados; se evaluarán las consecuencias e impactos que provocan la consolidación de un proceso de segregación socio-espacial y periferação de la vivienda popular así como la reproducción de fuertes desigualdades espaciales presentes en contexto conurbado e intra-urbano. Esta investigación y



los presentes resultados son fundamentales para comprender el proceso de acceso a los terrenos urbanizados y la importancia de una buena ubicación de los proyectos habitacionales, así como también servirá para la mejora de las políticas públicas de vivienda social, con el objetivo de garantizar el acceso a una vivienda digna de calidad y bien localizada que impulse la inclusión social y la reducción de las desigualdades socio-espaciales.

PALABRAS-CLAVE: *Vivienda Social, Programa “Minha Casa Minha Vida”, Segregación Socio-espacial, Área Conurbada de Florianópolis*

1 INTRODUÇÃO

O processo de empobrecimento, de favelização, de periferização e de informalidade habitacional no contexto mundial, e em especial nos países periféricos, evidenciam um grave déficit habitacional e também a sua estreita correlação com os problemas urbanos. O Brasil, em que pese a redução da pobreza ocorrida na última década e a implementação da recente política habitacional, ainda mantém alto índice de déficit habitacional que se amplia ainda mais se forem incluídos os domicílios inadequados.

Pesquisas do IPEA mostram que mais de 5,2 milhões de moradias precisariam ser construídas em todo o Brasil para acabar com o déficit habitacional ⁽¹⁾, sendo que aproximadamente 70% do déficit habitacional era composto por famílias com renda de até três salários mínimos. (IPEA 2013)

Paradoxalmente, em 2011, o Brasil esteve posicionado como a sexta maior economia do mundo, colocando-se temporariamente à frente do Reino Unido, segundo estimativa do Fundo Monetário Internacional (FMI). Embora o país se destaque quando considerado o tamanho da sua produção econômica, o Brasil situava-se abaixo de outros países emergentes quando se comparava o grau de igualdade social. Nas últimas décadas do século 20, o Brasil estava catalogado como um dos países mais desiguais do mundo segundo pesquisas feitas pelo Banco Mundial e a ONU. Já no ano 2012, o índice GINI, que mede as desigualdades sociais, foi de 0,519 no Brasil segundo IPEA 2012 (quanto mais próximo de 1, maior a desigualdade). Embora este índice tenha melhorado nos últimos 10 anos, a desigualdade brasileira permanecia entre as 10 mais altas do mundo e correspondia ao quarto país mais desigual de América Latina (IPEA, 2012).

Considera-se que, dentre os acontecimentos mais importantes para a história da luta pela Reforma Urbana e pela Habitação de Interesse Social, a aprovação da Lei N. 10.257/2001, o Estatuto da Cidade, assim como a criação do Ministério das Cidades, foram fundamentais, com a institucionalização de instrumentos como as Zonas Especiais de Interesse Social e o Usucapião Urbano para fins de regularização fundiária que, entre outros, também constituem institutos com potencial para o enfrentamento em larga escala e de forma unificada o problema do déficit habitacional para as camadas mais pobres da população.

O Programa Minha Casa Minha Vida 1 (PMCMV) ⁽²⁾, criado em 2009, determinou a retomada da política habitacional de âmbito federal. O Programa foi gerado no rastro do Programa de Aceleração de Crescimento 1 (PAC-1), lançado em 2007. No entanto, constituiu-se também

¹ Segundo IPEA 2013, O déficit habitacional do Brasil corresponde a 8.53% de domicílios particulares permanentes do país, este déficit habitacional está situado maioritariamente nas áreas urbanas das grandes metrópoles e cidades brasileiras, 85% do déficit habitacional é urbano.

² O PMCMV foi lançado pela Medida Provisória nº 459, em março de 2009. O Programa é administrado pela Caixa Econômica Federal e desenvolve-se em parceria com estados, municípios, incorporadoras e empresas construtoras.

numa resposta à crise internacional de 2008, conforme evidencia Ferreira: “(...) foi lançado em parte para dinamizar a economia e aquecer o setor da construção civil dos temores quanto aos efeitos, no Brasil, da crise econômica global de 2008, assim o Programa corrobora um novo cenário para o mercado imobiliário brasileiro.” (W. FERREIRA, 2012, p. 25).

O PMCMV, portanto, evidenciou o seu foco no incremento da indústria da construção civil e na quantidade de moradias, com a meta de viabilizar o acesso a 1 milhão de moradias em sua primeira etapa, mantendo em segundo plano a qualidade das moradias e a sua inserção urbana. Por um lado, o PMCMV constituiu-se no programa federal de maior importância no âmbito da habitação de interesse social brasileira e representa 32,1% do total das construções de moradias do país (MinCidades, 2012). O PMCMV tem sido visto como um avanço para a política Habitacional brasileira, considerando o montante de investimentos efetivados pelo governo brasileiro, inclusive em recursos para subsídios habitacionais destinados à faixa de renda de até 3 salários mínimos, a qual nunca havia sido contemplada nos programas habitacionais anteriores.

Mas, por outro lado, estudos acadêmicos recentes também avaliam criticamente a inserção dos empreendimentos na estrutura metropolitana, evidenciando o processo de periferização das moradias e de fortalecimento da segregação socioespacial determinada pela localização dos empreendimentos. Pesquisas recentes ⁽³⁾ confirmam que a periferização dos empreendimentos do PMCMV vem sendo prejudicial para a adequada configuração do espaço das cidades, gerando impactos na estrutura das metrópoles.

2 OBJETIVOS e CONSIDERAÇÕES METODOLÓGICAS

O presente estudo apresenta resultados que corroboram essas análises, indicando que a localização periférica dos empreendimentos habitacionais do PMCMV vem contribuindo para a estruturação de um tecido urbano fragmentado, para a reprodução da exclusão socioespacial das camadas de menor rendimento e das desigualdades espaciais.

Sabe-se que, dentre as limitações para a produção capitalista de moradias, a disputa pela terra urbanizada se constitui num dos entraves centrais (MARICATO, 2011). Somado a isso, considera-se que as dinâmicas socioespaciais e os conflitos que se estabelecem no território urbano repercutem e direcionam essas ações e os investimentos do Estado. Tendo como base esses pressupostos teórico-conceituais a pesquisa relatada neste artigo tem como objetivo analisar a implementação da habitação de interesse social produzida pelo Programa Minha Casa Minha Vida nos municípios que constituem a área conurbada de Florianópolis. Objetiva, em especial, identificar os impactos da localização desses empreendimentos no contexto conurbado e os mecanismos socioespaciais que os empreendimentos geram no seu entorno. Pretende-se apresentar parte das variáveis dos dados coletados nos empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 e Faixa 2 ⁽⁴⁾ contratados e executados no período 2009 a 2013, especificando, entre outros, os aspectos socioeconômicos dos moradores, origem das famílias proprietárias, características e peculiaridades dos conjuntos habitacionais, a sua inserção territorial e o estudo da infraestrutura urbana do entorno.

³ Ver, entre outros, CARDOSO, 2013; FERREIRA, 2013.

⁴ Faixa 1 (até R\$1.600,00); Faixa 2 (de R\$ 1.601,00 até R\$ 3.275,00) e Faixa 3 (de R\$ 3.275,00,00 até R\$ 5.000,00).



O presente trabalho é a síntese de uma extensa pesquisa elaborada num período de dois anos⁽⁵⁾, desenvolvida no contexto conurbado dos municípios de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu. Para o alcance das metas propostas, e apoiado em entendimento teórico-crítico acerca da problemática geral que envolve a questão da produção da moradia e da produção do espaço urbano, desenvolveram-se aproximações de estudos territoriais e de levantamentos empíricos

Para os estudos espaciais utilizou-se de mapeamentos baseados em imagens de satélite para a localização e identificação de 53 empreendimentos executados e em execução nos municípios conurbados. Desenvolveram-se visitas a campo em 15 dos empreendimentos executados para análise de suas características físicas e construtivas, de seu entorno e de sua inserção intraurbana. Posteriormente focou-se na análise em dois empreendimentos do PMCMV inseridos na Faixa 1, no município de Palhoça e de Biguaçu, onde foram feitas visitas consecutivas e analisou-se em um raio de 1 km os entornos com base na qualidade urbana. Para o caso do empreendimento Marlene Moreira Pierri, em Palhoça, o único conjunto habitacional habitado da Faixa1 na área conurbada, a análise foi mais exaustiva. Contou-se com o apoio da coleta de dados do CAD-Único da prefeitura municipal de Palhoça para conhecer as características de moradia de origem, assim como se realizou entrevistas com os moradores do empreendimento.

Além disso, muitas das informações que apresentamos são fruto de dados extraídos de reuniões e de entrevistas com os órgãos envolvidos nesta pesquisa, como funcionários da Caixa Econômica Federal lotados no setor de Habitação de Interesse Social, Crédito Imobiliário, e Assistência Técnica dos municípios de Santa Catarina. Também se realizou entrevistas com os funcionários da Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura Municipal de Palhoça, onde se encontra o maior número de empreendimentos do PMCMV da área conurbada. Foi também entrevistado o diretor e responsável técnico da Parceria Construtora e Incorporadora Ltda., empresa responsável pela incorporação e construção de empreendimentos do PMCMV - Faixa 1 na área conurbada de Florianópolis.

3 A ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

A área conurbada de Florianópolis abrange os municípios de Palhoça, Biguaçu, São José e de Florianópolis, capital do estado e polo regional. Embora essas cidades constituam organizações político-administrativa autônomas, com franco desenvolvimento socioeconômico e expansão urbana, estão envolvidas diretamente na dinâmica socioespacial de Florianópolis, além de constituírem-se geograficamente na porta de entrada da capital. Este forte vínculo econômico e social, somada à singularidade territorial, vêm criando forte valorização da terra urbana e de especulação imobiliária, assim como também intensos problemas de deslocamento da população.

As dinâmicas socioespaciais vinculadas à área conurbada de Florianópolis formam parte de um processo histórico, desde o início da povoação que se origina na Ilha de Santa Catarina, atual Florianópolis até hoje com a forte participação da construção civil nos 4 municípios da conurbação.

⁵ - Ver HILDEBRANDT, 2014.

Dessa forma, primeiramente foi estudada a história própria de cada município e se constatou que existiu um processo de ocupação desigual e uma marcada segregação socioespacial do território incentivada pelo poder público. Outra constatação é que a ocupação territorial da população mais pobre desenvolveu-se principalmente nos municípios localizados na área continental como São José, Palhoça e Biguaçu, enquanto no município de Florianópolis existe um processo de especulação imobiliária muito grande onde a classe média se alia à elite. Segundo Sugai (2009) na década de 70 e início de 80 quando as migrações do campo para a cidade ocorriam em todo Brasil, a maior parte da população migrante que se dirigia à Capital Florianópolis em busca de trabalho, acabava instalando-se na área continental, já que na área central da ilha os preços dos terrenos eram muito altos. Esta diferenciação marcou a rota da expansão para as camadas de baixa renda nos bairros do interior da área continental.

A ocupação territorial da população mais pobre desenvolvia-se, principalmente, nos eixos que se direcionavam para São Jose, ao longo da BR-101 e para os bairros de Biguaçu e Palhoça. Esta expansão indicava a periferização de grande contingente das camadas populares e o início do processo de conurbação destes municípios com a Capital (SUGAI, 2009, p.3).

A população migrante de baixa renda se deslocava para os municípios de Palhoça, São José e Biguaçu, onde o abandono do estado e a falta de regulamentação para o uso do solo incentivaram processos de ocupação clandestina em áreas carentes de todo tipo de infraestrutura urbana.

Por outro lado, a COHAB/SC teve intenções de atender o problema habitacional no final do século XX, onde destacamos que 3 dos 5 empreendimentos feitos no Município de Florianópolis na década de 80, encontra-se construídos, na área continental, o restante dos empreendimentos que estão distribuídos nos outros municípios da área conurbada, sendo São José, o município com mais empreendimentos habitacionais construídos, contribuindo assim com a marcada segregação socioespacial da população pobre. Além disso, “existem 61 assentamentos precários os quais contem 13,100 moradias em Florianópolis”(INFOSOLO 2007). Isso quer dizer que existe uma demanda de moradia para famílias que ganham abaixo de 3 salários mínimos, mais esta não está sendo atendida.

4 AS REPERCUSSÕES DO PMCMV NA ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS

O PMCMV tem registrado até fevereiro de 2014, 53 empreendimentos na área conurbada, distribuídos da seguinte forma, segundo a seguinte tabela:

Tabela 1: Empreendimentos contratados do PMCMV atualizado em 26 fev. 2014.

MUNICÍPIO	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	Total por Município
Biguaçu	1	7	0	8
Florianópolis	1	2	0	3
São José	0	15	1	16
Palhoça	2	23	1	26
TOTAL	4	47	2	53

Fonte: Elaboração própria a partir da Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012; Site eletrônico da prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014.



Na área de estudo, o PMCMV tem maior protagonismo na Faixa 2, para famílias que recebem até R\$ 3.275,00 mensais. Isto que discrepa com os objetivos gerais do Programa criado para atender prioritariamente a uma população carente que recebe até R\$ 1.600,00 mensais, onde se situa o maior déficit habitacional de todos os municípios da área conurbada. A quantidade de investimento para a Faixa 2 supera em muito as outras faixas, sendo que 83% de unidades habitacionais estão destinadas para essa faixa de renda, ultrapassando as metas programadas do Programa.

Na espacialização dos empreendimentos do PMCMV na área de estudo, pode-se identificar uma dinâmica de concentração na área continental da conurbação, os empreendimentos se localizam afastados do centro urbano de Florianópolis. O que demonstra que eles encontram-se seguindo esta linha morfológica segregativa já adotada por anos, sendo que 90% dos empreendimentos encontra-se localizado na área da influencia da BR 101.

Embora estes empreendimentos não se encontrem localizados exatamente ao longo da BR-101, é obrigatório passar por ela para o acesso aos conjuntos habitacionais. O que nos leva pressupor, que esta via terá maior protagonismo nos próximos anos, existindo a possibilidade de surgir problemas de engarrafamento na sua passagem pelos núcleos urbanos municipais graças a uma nova carga veicular.

Na visita feita aos diferentes empreendimentos habitacionais do PMCMV observou-se um mercado habitacional com crescimento bastante variado com relação aos tipos de imóveis ofertados, que agregam desde empreendimentos constituídos de dezenas de edifícios e centenas de unidades habitacionais até pequenos edifícios e conjuntos de casas voltados para o mercado de renda média, até parcelamentos horizontais e condomínios verticais direcionados ao público de alta renda. Dentro dos empreendimentos do PMCMV da Faixa 2 e 3 é muito comum ver cartazes de aluga-se colados nos vidros das janelas seja negociado pelo proprietário ou por uma imobiliária.

Também se tomou em conta que existem muitos problemas relacionados à falta de infraestrutura urbana e social onde os empreendimentos se vem instalados já que os bairros periféricos não contam com infraestrutura adequada para receber uma carga de população como a que traz o Programa, é comum perceber no local, a má condição das vias, calçadas, a falta de ciclovias, falta de áreas de lazer como parques e praças, transporte público pouco frequente no setor do empreendimento, falta de segurança.

Figura 1: Localização dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis



Fontes: Mapa Base extraída de Google Earth/Base de dados do PMCMV - Ministério das Cidades, Secretaria de Habitação. Dados coletados em: 31 dez 2012. / Secretaria de Habitação da Prefeitura de Palhoça, 29 out. 2013/ Site eletrônico da Prefeitura Municipal de Florianópolis, acesso 21, fev. 2014.

5 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL ILHA-CONTINENTE

Segundo o PMHIS-Florianópolis 2012, estimava-se que o déficit habitacional quantitativo no município era de aproximadamente 7.842 domicílios para a faixa de menor renda. Desse déficit, 70% situava-se nos bairros localizados ao longo da ilha, e 29% na área central de Florianópolis. Observa-se que, mesmo evidenciando a existência deste déficit habitacional no município, não ocorreu nenhum contrato de empreendimentos do PMCMV para a população de menor renda dentro da ilha. Há um único empreendimento para a Faixa 1 contratado em Florianópolis, e localiza-se na área continental do município. Encontra-se em início de construção e, proporcionalmente, é menor em comparação aos demais empreendimentos do Programa voltadas para essa faixa de renda na área conurbada.

Não existe presença do PMCMV- Faixa 1 dentro da ilha de Florianópolis, isto deve-se a:

- Os preços dos terrenos dentro do município ultrapassam os patamares econômicos do PMCMV, o que limitaria a aquisição e o retorno financeiro do empreendimento, não só nos bairros centrais do município, como também em qualquer outro bairro ou balneário da Ilha;
- O território é fisicamente delimitado pelas bordas do mar e composto por 42% de áreas de preservação permanente. Essas condições aumentam o custo da terra em qualquer bairro e reduz significativamente as possibilidades de construção de habitação para a população de baixa renda;
- O fato de ser uma cidade turística e de ocupação sazonal, onde mesmo bairros distantes, mas situados próximo aos balneários, constituem potencial interesse para investimento do capital imobiliário, gerando muitas vezes vazios urbanos valorizados;
- Ausência de estratégias e mecanismos territoriais e legais que controlem o preço da terra urbana, os processos de especulação imobiliária e integrem os quatro municípios da área conurbada;
- A falta de uma política rígida que delimite novas Zonas Especiais de Interesse Social para a construção de moradia nos bairros mais centrais para a população de baixa renda.

O valor da terra é um condicionante fundamental para a escolha do terreno para os empreendimentos imobiliários, em especial para os empreendimentos do PMCMV direcionados para população da Faixa 1. No município de Florianópolis, por estas características, o acesso à terra bem localizada é restrito para a população da baixa renda. Essa condição do PMCMV é decorrente de um conjunto de interesses que regem o movimento e as trocas entre os diversos agentes presentes no processo socioespacial. Sendo assim, pode-se dizer que a falta de atendimento para as famílias da Faixa 1 dentro da ilha, é resultante de uma forte segregação socioespacial dentro da Ilha, e entre a Ilha-Continente, dinâmica que foi produzida historicamente e que vem se consolidando nas últimas décadas, graças também aos intensos desequilíbrios na distribuição dos investimentos públicos. A escolha e localização dos investimentos do PMCMV, portanto, constitui-se consequência desse processo segregativo progressivo e, ao mesmo tempo, dão continuidade e reproduzem essas desigualdade espacial.

6 ESTUDO DE CASO

No nosso estudo de caso, analisou-se dois conjuntos habitacionais, o conjunto habitacional Marlene Moreira Pierri, no município de Palhoça, e o Residencial Saudades, no município de



Biguaçu. Estes empreendimentos constituem-se nos dois únicos conjuntos da Faixa 1 construídos na área conurbada.

O CONJUNTO HABITACIONAL MARLENE MOREIRA PIERRI - PALHOÇA

Este empreendimento é o pioneiro dos empreendimentos da Faixa 1 do PMCMV e na sua classe, o único hoje habitado na área de estudo. Ele está composto por 320 apartamentos com área de 46,70m², divididos em 10 blocos de 4 pavimentos cada um, sendo 8 apartamentos por andar. Localiza-se no bairro Aririú, aproximadamente a 1 732 metros da BR 101. Na Rua Nelson Floriano Campos, 3259. Na análise do entorno do conjunto habitacional, se percebeu que o bairro tem características basicamente residenciais e se encontra delimitado pelo Rio Aririú e a BR-101. E o empreendimento encontra-se incluído dentro da malha urbana do município e conta com os serviços sociais e urbanos básicos.

A respeito da origem das famílias, constatou-se nas entrevistas e nos registros históricos do CAD-Único que as famílias moravam no município de Palhoça no momento do cadastro, embora algumas pessoas tenham nascido fora do município ou do estado, todas as famílias vem de distintos bairros de Palhoça. Além disso, estudou-se que as dinâmicas intraurbanas que o empreendimento produz têm repercussões dentro do mesmo município de Palhoça já que se constatou que 78% dos moradores trabalham e estudam dentro do município e se deslocam em sua maioria de ônibus urbano.

Os beneficiários do C.H. Marlene Moreira Pierri de Palhoça, tiveram uma relação de melhora favorável entre sua moradia anterior e a atual já que o 30% vem de uma moradia improvisada de materiais vulneráveis como a madeira aproveitada ou aparelhada ou tijolos sem revestimentos, 67% morava de aluguel. Em quanto aos serviços públicos, 66% não tinha esgoto. Por outro lado, para o 48% da população moradora vem sendo economicamente difícil se manter no conjunto, já que não se encontram em capacidade de efetivar os pagamentos da taxa de condomínio ou serviços básicos. Além disso, existe um grande desconforto dos moradores por problemas sociais de segurança e falta de bons costumes dentro do empreendimento.

O RESIDENCIAL SAUDADE - BIGUAÇU

O conjunto esta destinado à população também da Faixa 1, está composto de 228 apartamentos distribuídos em 9 blocos com 4 pavimentos cada um, sendo 8 apartamentos por andar, até o fechamento desta análise, o conjunto habitacional se encontrava na etapa final de construção, e por esse motivo ele não esta ainda habitado. Pode-se mencionar que as características arquitetônicas assim como a distribuição interior dos apartamentos são basicamente idênticas as do empreendimento Marlene Moreira Pierri.

O Residencial Saudade está localizado no bairro Saudade, aproximadamente a 5 quilômetros da BR 101. Na Rua Treze de Maio, completamente fora da malha urbana do município.

A área se caracteriza por possuir características rurais, existência de sítios, pastoreio de gado e atividades agropecuárias em pequena escala e não encontra-se dotada de equipamento urbano nem social envolta. Num raio de um quilometro o a área envolta do empreendimento carece de calçadas, ciclovias e parques, assim como também não existem crestes nem escolas, mercados de alimentos básicos, farmácias, etc. Existem pontos de ônibus, mas a frequência do transporte público é muito demorada, aproximadamente só passam 5 ônibus pela área por dia.

Segundo a prefeitura de Biguaçu, esta área é uma “Macro Zona Urbana consolidada”, mas segundo nossa análise, corresponde a uma área periférica e rural, onde só encontram-se terrenos destinados à agricultura e ao pastoreio de gado. Mesmo assim, a construtora Parceria contou com todo o apoio da prefeitura para a realização do empreendimento habitacional na área assinalada, confirmando o grande interesse da prefeitura na urbanização dessa área com o projeto social do PMCMV.

Isto nos leva a pensar que o empreendimento Residencial Saudade forma parte de um processo de expansão urbana agressiva incentivada pelo município. Além de uma marcada segregação socioespacial da população mais carente, este empreendimento tende a promover o desenvolvimento e o adensamento populacional de um bairro periférico e assim, valoriza outros terrenos vizinhos promovendo incorporações convencionais futuras. Isto trará novos impactos, acentuando dinâmicas de segregação socioespacial que certamente envolve a gestão e a produção do espaço urbano e da habitação.

Então, segundo esta análise, na área conurbada de Florianópolis, o PMCMV tem dois tipos de intervenção para a Faixa 1: em Palhoça, o Conjunto Habitacional Marlene Moreira Pierre e, em Biguaçu, o Residencial Saudade. Estes empreendimentos se diferenciam pelas localizações na área onde eles então inseridos. O primeiro foi construído numa área urbana com o mínimo de infraestrutura envolta e o segundo está sendo construído numa área periférica, quase rural e sem nenhum equipamento urbano. Embora seja a mesma empresa a construtora da obra, são empreendimentos com características de localização diferentes o que nos leva a concluir que no processo de aquisição do terreno, as prefeituras influenciaram fortemente o investidor.

7 CONDICIONANTES NA ESCOLHA DE UM TERRENO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Sob o ponto de vista do capital investido nos empreendimentos do PMCMV, a primeira etapa envolve a compra do terreno, projetos, despesas legais e planejamento. Destas despesas, apenas o valor do terreno é subvencionado pelo governo por intermédio da Caixa Econômica Federal (CEF) na identificação do terreno, no âmbito do PMCMV, as empresas tendem a não adquirir e pagar imediatamente o terreno é comum à assinatura de uma opção de compra ou de um documento equivalente, até que tenha o projeto formatado e devidamente aprovado pela CEF este mesmo procedimento foi usado para os dois empreendimentos Marlene Moreira Pierri, e o Residencial Saudade.

O resultado das entrevistas feitas com os funcionários das incorporadoras que atuam na área conurbada de Florianópolis indicam que quanto menor os recursos destinados à compra do terreno, maior flexibilidade o empreendedor terá para adequar a infraestrutura e conseguir maiores ganhos. Existem dois condicionantes principais para a escolha do terreno para empreendimentos voltados à baixa renda na área conurbada de Florianópolis:

- 1.- O preço do terreno demandado pelo proprietário para a venda, o qual deve ser igual ou inferior ao valor de avaliação de mercado e a sua área edificável. Em outras palavras, o número de apartamentos possíveis de serem construídos deve atender aos valores máximos dos imóveis para esta faixa de renda do PMCMV.
- 2.- A infraestrutura social existente no entorno do terreno, embora não seja uma condicionante determinante para a construtora, já que a área em questão não conta com equipamento social. Deverá, no entanto, ter a garantia para a sua futura implantação e, nesse

caso, a prefeitura necessita se comprometer com a instalação de escolas, creches, centros de saúde, segurança pública, mobilidade urbana eficiente, entre outros investimentos e serviços urbanos e, assim, suprir a demanda da nova população que irá morar no bairro.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados da pesquisa confirmam a reprodução de novos espaços de consumo e de acumulação vinculados indiretamente à produção da habitação de interesse social. A localização periférica dos empreendimentos do PMCMV na área conurbada de Florianópolis vem favorecendo a consolidação do processo segregativo, limitando que a população de menor rendimento tenha acesso à terra urbana melhor localizada. Esta segregação socioespacial representa a expressão mais clara do processo de territorialização econômica e de apartação social fortemente presente na área conurbada de Florianópolis.

O PMCMV, desta forma, têm se constituído muito mais como um resultado das ações das construtoras e incorporadoras individuais interessadas no lucro proporcionado pelo investimento do que como uma iniciativa do Estado em resposta às gritantes carências habitacionais urbanas. Certamente o PMCMV está incentivando a construção de moradias em grande escala, garantindo o acesso à habitação para amplos setores da população. No entanto, são os grandes grupos do setor imobiliário e da construção civil que tomam iniciativa dos empreendimentos com garantia de ganhos em escala. Através da definição e escolha dos terrenos determinam a localização das moradias em periferias distantes, que irão gerar a curto prazo diversos problemas de deslocamento, de mobilidade, de periferização, de custos de manutenção das cidades e da própria sustentabilidade do programa.

O estudo evidencia que os empreendimentos do PMCMV tendem a promover o desenvolvimento e o adensamento populacional de bairros periféricos nos municípios de Palhoça, São José e, em especial, em áreas rurais em Biguaçu. Valorizam, desta forma, outros terrenos ou glebas vizinhas, aproveitando parte ou toda a infraestrutura construída pelas prefeituras para o acesso ao empreendimento de habitação de interesse social, o que abre frente para o capital imobiliário e para utilização das terras para uma incorporação futura. A localização dos empreendimentos do PMCMV, portanto, vem contribuindo para um processo de periferização das moradias destinadas à Faixa 1, destinada à população de menor renda.

Verificou-se também na área conurbada de Florianópolis a existência de muitos problemas urbanos relacionados aos empreendimentos do PMCMV Faixa 1 e Faixa 2, como a falta de infraestrutura urbana no entorno dos empreendimentos, a falta de manutenção de vias calçadas e ciclovias, a falta de áreas de lazer como parques e praças, a pouca frequência de transporte público no entorno dos empreendimentos, além da ausência de segurança pública. Estas situações pioram quanto mais distante o empreendimento estiver do núcleo urbano do município.

Os investimentos do PMCMV para a Faixa 2 ultrapassaram as metas programadas para o ano 2013, e vem se reproduzindo a grande escala. No entanto, observou-se nas visitas de campo, que existe uma significativa porcentagem de unidades habitacionais que se encontram alugadas ou anunciadas para alugar. Evidencia-se, desta forma, que talvez exista um excedente de imóveis para uma classe social média, mesmo sendo apartamentos do PMCMV-Faixas 2, subsidiada pelo Estado até R\$ 25 mil por família. Ou então esse fato evidencia a distância e a localização inadequada do empreendimento e a inviabilidade do morador de permanecer no



condomínio. Isto demonstra uma falha grave sobre o controle pós-ocupação e também uma apropriação particular injusta e irregular de recursos públicos aplicados diretamente a um Programa de Interesse Social.

As Prefeituras Municipais da área conurbada, devido a pressões ou estímulos acumulativos no tempo e com o intuito de captar recursos disponibilizados pelo Governo Federal para obras de desenvolvimento urbano e habitação, dirigem ações decisivas na cidade e seu território as quais tem grandes repercussões sociais. Como foi analisado, as demandas relacionadas ao déficit habitacional na área de estudo, englobam não só a construção de moradia adequada, se não também a localização dos empreendimentos a criação de espaços públicos e a inserção de equipamento urbano, legislação própria e assessoramento técnico na construção de um ambiente coletivo que incentive a inclusão da população mais carente dentro de um espaço urbano consolidado. Dessa forma, as contradições e conflitos se ampliam do direito à moradia, como unidade habitacional, ao direito ao habitar, compreendido num sentido mais abrangente, que vai além das benfeitorias materiais.

Na área conurbada, faz-se necessário, uma política habitacional de ação efetiva e conjunta, que envolva discussão acerca das formas de expansão da cidade, da mobilidade urbana, da distribuição do emprego e das oportunidades de localização para moradia que determine as prioridades para a faixa de renda que mais precisa. Uma política pública, portanto, de promoção de equidade e justiça econômica e social que alcance os desfavorecidos e reduza a exclusão e a segregação.

REFERÊNCIAS

- CARDOSO, Adauto (Org). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro : Letra Capital, 2013.
- FERREIRA, João S. Whitaker (Coord.) *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano*. São Paulo: LabHab /FAUUSP, 2012.
- HILDEBRANDT, Margaux. *O Programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e sua inserção no contexto urbano na área conurbada de Florianópolis*. Florianópolis: PGAU-Cidade, UFSC, 2014 (Dissertação de Mestrado)
- IPEA. *Estimativas do Déficit Habitacional brasileiro*. (PNAD 2007-2012). Brasília, 2013.
- MARICATO, Ermínia. *O impasse da Política Urbana no Brasil*. Petrópolis: Editora Vozes, 2011.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Plano Nacional de Habitação*. Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2009.
- PREFEITURA DE BIGUAÇU. *Plano Diretor do Desenvolvimento Município de Biguaçu*. Biguaçu: Latus Consultoria e Pesquisa, 2009.
- PREFEITURA DE FLORIANÓPOLIS, *Plano Municipal de Habitacional de Interesse Social*. Veltrag. Florianópolis 2012.
- ROLNIK, Raquel (Org.). *Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade*. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.
- SUGAI, Maria Inês. *Os Investimentos Públicos e a dinâmica sócio-espacial na produção da segregação urbana* Salvador: XI Encontro Nacional da ANPUR. 2005.
- SUGAI, M.I. "Há pobreza na Ilha da Magia?" In ABRAMO, Pedro (Org.). *Favela e Mercado Informal: A nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. Rio de Janeiro: Coleção Habitar FINEP, 2009.
- VILLAÇA, Flavio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil* (2da. Ed.). São Paulo: Estúdio Nobel/ FAPESP/ Lincoln Institute. 1998.