

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO – UFRJ

CENTRO DE CIÊNCIAS MATEMÁTICAS E DA NATUREZA – CCMN

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS – DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

**POLÍTICAS PÚBLICAS E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: O PROGRAMA
MINHA CASA MINHA VIDA EM NOVA IGUAÇU - RJ**

NATHAN FERREIRA DA SILVA

ORIENTADOR: WILLIAM RIBEIRO DA SILVA

Dissertação de Mestrado em Geografia

Rio de Janeiro, 2016

CIP - Catalogação na Publicação

S596p Silva, Nathan Ferreira da
Políticas públicas e segregação socioespacial: o Programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu - RJ / Nathan Ferreira da Silva. -- Rio de Janeiro, 2016.
113 f.
Orientador: William Ribeiro da Silva.
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Geociências, Departamento de Geografia, Programa de Pós Graduação em Geografia, 2016.
1. Programa Minha Casa Minha Vida. 2. produção estatal da moradia. 3. segregação socioespacial.
I. Silva, William Ribeiro da, orient. II. Título.

**Políticas Públicas e segregação socioespacial: o Programa Minha Casa Minha Vida
em Nova Iguaçu - RJ**

NATHAN FERREIRA DA SILVA

Dissertação submetida ao corpo docente do Instituto de Geociências–Departamento de Geografia - Programa de Pós-Graduação em Geografia - da Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre.

PROF. DR. WILLIAM RIBEIRO DA SILVA (ORIENTADOR)_____

PROFa. DRa. LIRIAN MELCHIOR_____

PROF. DR. FLORIANO JOSÉ GODINHO DE OLIVEIRA _____

PROF. DR. MANOEL RICARDO SIMÕES _____

RIO DE JANEIRO

OUTUBRO - 2016.

Agradecimentos

Ao professor *William Ribeiro da Silva*, meu orientador, sem o qual este estudo não seria possível. Agradeço ao incentivo, paciência, a todos os momentos de estímulo ao crescimento intelectual e, sobretudo, a amizade.

A minha família, em especial a minha mãe, *Emilia da Conceição Ferreira da Silva* e a minha avó, *Benvinda de Oliveira Silva*, as pessoas que mais me estimularam a chegar até aqui. Obrigado por toda a compreensão nos meus momentos de angústia, pelos conselhos e estímulos.

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) pelo financiamento dos meus projetos de pesquisa, tanto de iniciação científica e sobretudo, com a concessão de bolsa de formação e fomento a pesquisa durante o curso de mestrado.

Aos professores *Floriano José Godinho de Oliveira*, *Lirian Melchior* e *Manoel Ricardo Simões* por aceitarem meu convite para constituírem minha banca de avaliação de defesa da dissertação de Mestrado. É uma honra poder contar com as suas contribuições.

Aos meus amigos construídos ao longo da minha vida acadêmica, em especial *Euridson*, *Gabrielle*, *Nathalia* e *Vivian*: obrigado por todo o estímulo, desde o grupo de estudo para o processo de seleção e em cada momento que vivi. Sem vocês não teria chegado até aqui.

Aos integrantes do Grupo de Pesquisa sobre Reestruturação Urbana e Centralidade (GRUCE) pelos importantes debates que estabelecemos ao longo dessa jornada. Aproveito este espaço para agradecer à *Monique Deise*, pelas idas a campo juntamente comigo e pelas reflexões que realizamos após estas experiências.

A todos que de alguma forma ajudaram na minha formação e na construção deste trabalho.

"Morar na periferia é, na maioria das cidades brasileiras, o destino dos pobres, eles estão condenados a não dispor de serviços ou a utilizá-los precariamente, ainda que pagando por eles preços extorsivos. É um espaço sem cidadãos". (SANTOS, p.47, 1987).

RESUMO

Atualmente, a questão habitacional é um dos maiores desafios a serem enfrentados nas cidades brasileiras, especialmente pelo Estado. Para solucionar essa questão, o principal instrumento em âmbito nacional para produção habitacional e consequente redução do déficit habitacional no país é o Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009 com o objetivo de construir cerca de três milhões de moradias.

Com esta dissertação de mestrado, busca-se analisar a dinâmica espacial do Programa Minha Casa Minha Vida no Município de Nova Iguaçu - RJ, partindo da hipótese que a produção da moradia interfere diretamente no processo de formação das cidades, na expansão do tecido urbano, bem como, nos processos de segregação socioespacial. A pesquisa aborda questões fundamentais para conhecer a dinâmica espacial da cidade em relação ao fenômeno de expansão do tecido urbano através da localização das novas habitações e empreendimentos destinados à população de baixa renda promovidos pelo Estado, seguindo vetores (recentes ou não) de expansão urbana.

O objetivo geral buscar compreender as lógicas e impactos gerados na configuração do espaço urbano de Nova Iguaçu a partir da produção estatal da moradia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, entendendo de que maneira estes processos se materializam no território e no acesso da população às infraestruturas urbanas, incluindo-os ou reproduzindo práticas espaciais da segregação.

Para alcançar tal objetivo, realizou-se entrevistas junto à Prefeitura de Nova Iguaçu, Imobiliária local que atua na faixa de 6 a 3 salários mínimos e entrevistas com questionários semiestruturados para moradores contemplados pelo programa em dois empreendimentos: Residencial Mônaco, para a faixa de 0-3 salários mínimos e com acesso via sorteio público, e o Residencial Reserva da Paz, único empreendimento para a faixa de 3-6 salários mínimos construído e ocupado no município, permitindo a comparação entre empreendimentos com diferentes formas de acesso dentro do mesmo programa.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida, produção estatal da moradia, segregação socioespacial.

ABSTRACT

Currently, the housing issue is one of the greatest challenges to be faced in the Brazilian cities, especially by the state. Currently, the main instrument at the national level for housing production and consequent reduction of the housing deficit in the country is the *Minha Casa Minha Vida*, launched in 2009, aiming to build about three million homes.

This master dissertation aims to analyze the spatial dynamics of Program My Home My Life at the county of Nova Iguaçu - RJ, based on the assumption that housing production directly interferes in the formation of cities, the expansion of the urban fabric as well as in socio-spatial segregation processes. The research addresses fundamental questions to know the spatial dynamics of the city in relation to the urban fabric expansion phenomenon through the location of new housing and developments intended for low-income people promoted by the State, following vectors (recent or not) of urban expansion.

The general objective seeks to understand the logic and impact caused in the configuration of urban space of Nova Iguaçu from the state production of housing in the *Minha Casa Minha Vida*, understanding how these processes materialize in the territory and the population's access to urban infrastructure, including them or reproducing spatial segregation practices.

In order to achieve this goal, interviews were held with the Nova Iguaçu City Hall, Local Real Estate which operates in the range of 6 to 3 minimum wages and interviews with semi-structured questionnaires to residents covered by the program in two projects: Residential Mônaco, to the range of 0 -3 minimum wages and access via public lottery, and Residential Reserva da Paz, unique development for the range of 3-6 minimum wages built and occupied in the city, allowing the comparison between enterprises with different forms of access within the same program.

Keywords: *Minha Casa Minha Vida*, state production of housing, socio-spatial segregation.

Lista de ilustrações

Figura 1: recorte analítico e territorial. Elaboração própria, 2015.	15
Figura 2: Esquema do PMCMV. Elaboração própria, 2016	31
Figura 3: Promoção estatal da habitação pela FCP.	36
Figura 4: Produção estatal da Habitação na RMRJ: Banco Nacional da Habitação.	40
Figura 5: PMCMV na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.....	46
Figura 6: localização do eixo de expansão da Estrda de de Madureira na RMRJ.....	50
Figura 7: eixo de expansão da Estrada de Madureira.....	51
Figura 8: Perspectiva do Shopping Nova Iguaçu	53
Figura 9: Praça de Cabuçu.....	55
Figura 10: Área disponível para expansão urbana do trecho Valverde-Cabuçu	55
Figura 11: produção estatal da habitação na Estrada de Madureira.	57
Figura 12: parcelamento de empreendimento em diversos conjuntos habitacionais.	59
Figura 13: Jardim Europa.	60
Figura 14: O programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu.	61
Figura 15: propaganda da prefeitura no canteiro de obras de dois empreendimentos.	62
Figura 16: casa padrão do Reserva da Paz.	62
Figura 17: muros sendo construídos ao redor das casas do Reserva da Paz.	63
Figura 18: logradouro recentemente aberto entre o Reserva da paz e o Alvorá Parque Novo.	64
Figura 19: organização do PMCMV faixa 1 no município de Nova Iguaçu.....	70
Figura 20: reintegração de posse.	72
Figura 21: locais de estudo - Residencial Mônaco	79
Figura 22: locais de trabalho - Residencial Mônaco	85
Figura 23: locais de origem - Residencial Mônaco.	87
Figura 24: Residencial Reserva da Paz - Fonte: Facebook	88
Figura 25: locais de moradia anterior - Residencial Reserva da Paz	91
Figura 26: Locais de estudo - Residencial Reserva da Paz	94
Figura 27: Locais de trabalho - Residencial Reserva da Paz.....	96

Lista de tabelas

Tabela 1: produção estatal da habitação em Nova Iguaçu antes do PMCMV..	19
Tabela 2: atuação das construtoras no PMCMV em Nova Iguaçu por faixas de renda. ...	30
Tabela 3:Produção de Conjuntos Habitacionais no Rio de Janeiro (1906-1964).....	37
Tabela 4: Produção do BNH no Estado do Rio de Janeiro por região	41
Tabela 5: Valor do Imóvel por Faixa de Renda.....	43
Tabela 6: produção do PMCMV por região do Estado do Rio de Janeiro.	46
Tabela 7: distribuição dos empreendimentos do MCMV por município e faixa de renda,	48
Tabela 8: lançamentos imobiliários no Setor A.....	52
Tabela 9: Investimentos públicos na área de instalação dos empreendimentos.	66
Tabela 10: Linhas de ônibus	83
Tabela 11: produção estatal da habitação e gestão de recursos.....	108

Lista de Gráficos

Gráfico 1: Aquisição do Domicílio - Residencial Mônimo	74
Gráfico 2: Relação com o imóvel anterior - Residencial Mônimo	74
Gráfico 3: Estrutura Familiar - Residencial Mônimo.....	75
Gráfico 4: Escolarização - Residencial Mônimo.....	76
Gráfico 5: Profissões - Residencial Mônimo	76
Gráfico 6: Existência de Escola - Residencial Mônimo.....	78
Gráfico 7: Atendimento em unidade pública de saúde - Residencial Mônimo.....	80
Gráfico 8: acessibilidade - Residencial Mônimo	80
Gráfico 9: deslocamentos - Residencial Mônimo	84
Gráfico 10: Local de preferência de moradia - Residencial Mônimo.....	86
Gráfico 11: Imóvel anterior - Residencial Reserva da Paz.....	89
Gráfico 12: Local de preferência de moradia - Residencial Reserva da Paz.....	90
Gráfico 13: Problemas com o imóvel - Residencial reserva da paz	92
Gráfico 14: Estrutura familiar - Residencial Reserva da Paz	93
Gráfico 15: Escolaridade - Residencial Reserva da Paz.....	93
Gráfico 16: Profissões- Residencial Reserva da Paz	95
Gráfico 17: meios de deslocamento Reserva da Paz	97
Gráfico 18: Faixa de renda familiar - Residencial Reserva da Paz	97

Lista de abreviaturas e siglas

BNH	Banco Nacional de Habitação
CARPS	Comissão de Aplicação das Reservas de Previdência Social
COHAB	Companhia de Habitação
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
FCP	Fundação da Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
RMRJ	Região Metropolitana do Rio de Janeiro
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SEMUHAM	Secretaria Municipal de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente
SFH	Sistema Financeiro Habitacional
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
URG	Unidade Regional de Governo

SUMÁRIO

Agradecimentos	3
RESUMO.....	5
ABSTRACT	6
Lista de ilustrações	7
Lista de tabelas	8
Lista de Gráficos.....	9
Lista de abreviaturas e siglas	10
Sumário.....	11
Introdução.....	12
Objetivos da pesquisa	13
O município de Nova Iguaçu	16
Estrutura dos capítulos.....	20
1. A produção do espaço urbano e seus agentes	21
1.1 <i>Agentes do Programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu</i>	27
2. O Estado e a Habitação de Interesse Social	32
2.1 <i>Institutos de Aposentadoria e Pensão e Fundação da Casa Popular</i>	34
2.2 <i>O Sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional da Habitação</i>	38
2.3 <i>O Programa Minha Casa Minha Vida</i>	42
3. O Programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu.....	49
3.1 <i>Setor A</i>	51
3.2 <i>Setor B</i>	53
3.3 <i>Setor C</i>	56
4. O Programa Minha Casa Minha Vida no eixo de expansão da Estrada de Madureira	72
4.1 <i>Residencial Mônaco</i>	73
4.2 <i>Residencial Reserva da Paz</i>	88
Considerações Finais	100
Referências bibliográficas	103
APÊNDICE A: Produção estatal da habitação e gestão de recursos	107
ANEXO A: Questionário Prefeitura	108
ANEXO B: Questionário empreendimentos	109

INTRODUÇÃO

A política habitacional passou por processos de reestruturação desde o primeiro governo Lula, com a criação do Ministério das Cidades (2003), do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, bem como, o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), que visa inserir a população de baixa renda ao mercado imobiliário formal, através de uma política de subsídios do governo federal. O direito à moradia é garantido pelo Art. 6º da Constituição Federal de 1988 e, deste modo, o referido programa tem uma dupla função: estimular a economia, como medida de mitigação de impactos da crise econômica; e redução do déficit habitacional e da própria desigualdade social. De acordo com a Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional no Brasil para o ano de 2013 era de cinco milhões, oitocentos e quarenta e seis mil moradias, dos quais 460 mil no Estado do Rio de Janeiro, e mais especificamente, 306 mil na Região metropolitana do Rio de Janeiro. De acordo com a Prefeitura de Nova Iguaçu, o déficit habitacional no município era de 30 mil unidades habitacionais em 2013. Podemos então dizer que a questão habitacional é um dos maiores desafios a serem enfrentados, especialmente pelo Estado, uma vez que o déficit habitacional está relacionado majoritariamente às camadas populares, que não possuem poder aquisitivo para acessar o mercado imobiliário formal. Deste modo, as principais alternativas para a solução da falta de moradias a esta população são a autoconstrução e a produção habitacional fomentada pelo Estado. Quanto a segunda alternativa, o principal instrumento em âmbito nacional para a produção estatal da habitação é o Programa Minha Casa Minha Vida, lançado em 2009 e objetivando construir cerca de três milhões de moradias.

A reestruturação da política habitacional nos leva a análise crítica a respeito da dinâmica habitacional atual através das intervenções do PMCMV em Nova Iguaçu. Assim, analisaremos aspectos como os efeitos da urbanização acelerada, adensamento da terra e novas relações sociais. Observaremos o PMCMV nas seguintes questões: solução para redução do déficit habitacional; Privilégio do capital imobiliário, com a construção de moradias nas áreas periféricas, gerando ou reforçando a segregação sócio-espacial. Deste modo, a análise do programa no município de Nova Iguaçu objetiva estabelecer a relação entre a questão da moradia e infraestrutura, observando o impacto cotidiano para a população atendida e considerando a concentração de empreendimentos no eixo de expansão da Estrada de Madureira, com mais de doze mil unidades habitacionais licenciadas, o que nos leva a escolha dessa parcela da cidade para análise, por ser a que mais promove a expansão do tecido

urbano atualmente. O número de unidades habitacionais produzidas no âmbito do PMCMV em Nova Iguaçu já é superior ao total da produção habitacional fomentada pelo Estado neste município antes deste programa. Como o programa é direcionado à três faixas de renda distintas, de 0 a 3 salários mínimos (faixa 1), 3 a 6 salários mínimos (faixa 2) e 6 a 10 salários mínimos (faixa 3), cabe reassaltar que as duas primeiras faixas há subsídios na aquisição do imóvel – integral na faixa 1 e de até vinte e cinco mil reais na faixa 2, enquanto a terceira recebe o prazo de trinta anos para a quitação do imóvel, juros menores e acesso ao FGTS. Neste trabalho daremos ênfase para as duas primeiras faixas. Analisaremos também os principais agentes envolvidos na produção habitacional no PMCMV, que são os seguintes: Governo Federal, poder público municipal, construtoras e Caixa, que é responsável pelos trâmites burocráticos com construtoras e beneficiários.

Objetivos da dissertação

A pesquisa aborda questões fundamentais para conhecer a dinâmica espacial da cidade em relação ao fenômeno de expansão do tecido urbano através da localização das novas habitações e empreendimentos destinados à população de baixa renda promovidos pelo Estado, seguindo vetores (recentes ou não) de expansão urbana, como vias, ferrovias, entre outros. Deste modo, algumas questões norteadoras podem ser colocadas: qual o papel da habitação social no processo de construção das cidades? De que maneira a produção de conjuntos habitacionais interfere no tecido urbano e nos processos de segregação socioespacial? Como o Estado tem atuado enquanto agente produtor e regulador do uso do solo urbano, bem como, seu papel na divisão social do espaço?

Para responder a estes questionamentos, traçamos como objetivo geral buscar compreender as lógicas e impactos gerados na configuração do espaço urbano de Nova Iguaçu a partir da produção estatal da moradia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, entendendo de que maneira estes processos se materializam no território e no acesso da população às infraestruturas urbanas, incluindo-os ou reproduzindo práticas espaciais da segregação. Para conseguir atingir este objetivo geral, determinamos quatro objetivos específicos, a saber:

- Compreender o processo de ocupação do eixo de expansão da Estrada de Madureira, identificando os agentes que interferem diretamente na produção deste espaço;

- Entender como se configura o mercado imobiliário local no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida identificando os agentes produtores deste espaço e o papel de cada um deles;
- Discutir os possíveis conflitos ou acordos resultantes das ações entre os agentes promotores deste espaço;
- Analisar a relação entre localização de empreendimentos de habitação social e oportunidades socioeconômicas na dinâmica urbana.

As questões que determinam a localização e o arranjo espacial das formas de produção da moradia bem como a própria evolução urbana da cidade de Nova Iguaçu mostram que no processo de construção da cidade, as diferentes formas de produção de moradia desempenham importante papel na configuração socioespacial, intervindo no tecido urbano e mecanismos de seleção e diferenciação. Estas formas têm relação direta com a cidade regular/irregular e a atuação dos diversos agentes do espaço urbano. A fiscalização de uso e ocupação do solo, os principais investimentos públicos em infraestrutura, bem como outros aspectos da gestão urbana se dá na cidade regular. A complexidade da sociedade quanto à habitação, nos leva a compreender a separação de classes nas cidades, física e socialmente (VILLAÇA, 1998). Para CASTELLS (1983):

"A distribuição das residências no espaço produz sua diferenciação social e específica a paisagem urbana, pois as características das moradias e de sua população estão na base do tipo e do nível das instalações e das funções que se ligam a elas". (CASTELLS, 1983, p. 249).

Pretendemos então levantar questões sobre o processo de heterogeneização espacial, considerando a urbe como uma convergência de atos, atores e espaços existentes na cidade, como uma experiência do mundo social, com seus elementos de integração e segregação.

Para alcançarmos estes objetivos, a metodologia deste trabalho se assenta nas seguintes etapas: 1) Revisão bibliográfica sobre os agentes produtores do espaço urbano; 2) coleta e organização de informações sobre a produção estatal da habitação no município de Nova Iguaçu e produção imobiliária de modo geral ao longo do eixo da Estrada de Madureira; 3) Análise da evolução da mancha urbana no eixo da Estrada de Madureira e mapeamento dos novos empreendimentos; 4) Realização de entrevistas semi-estruturadas com técnicos da

Secretaria Municipal de Habitação, Urbanismo e Meio Ambiente (SEMHUAM); 5) Aplicação de questionários para moradores de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

Delimitamos como recorte analítico e territorial o eixo da Estrada de Madureira entre os bairros de Cabuçu e Km32, duas subcentralidades municipais entre a área de maior aporte de investimentos do PMCMV no município de Nova Iguaçu.

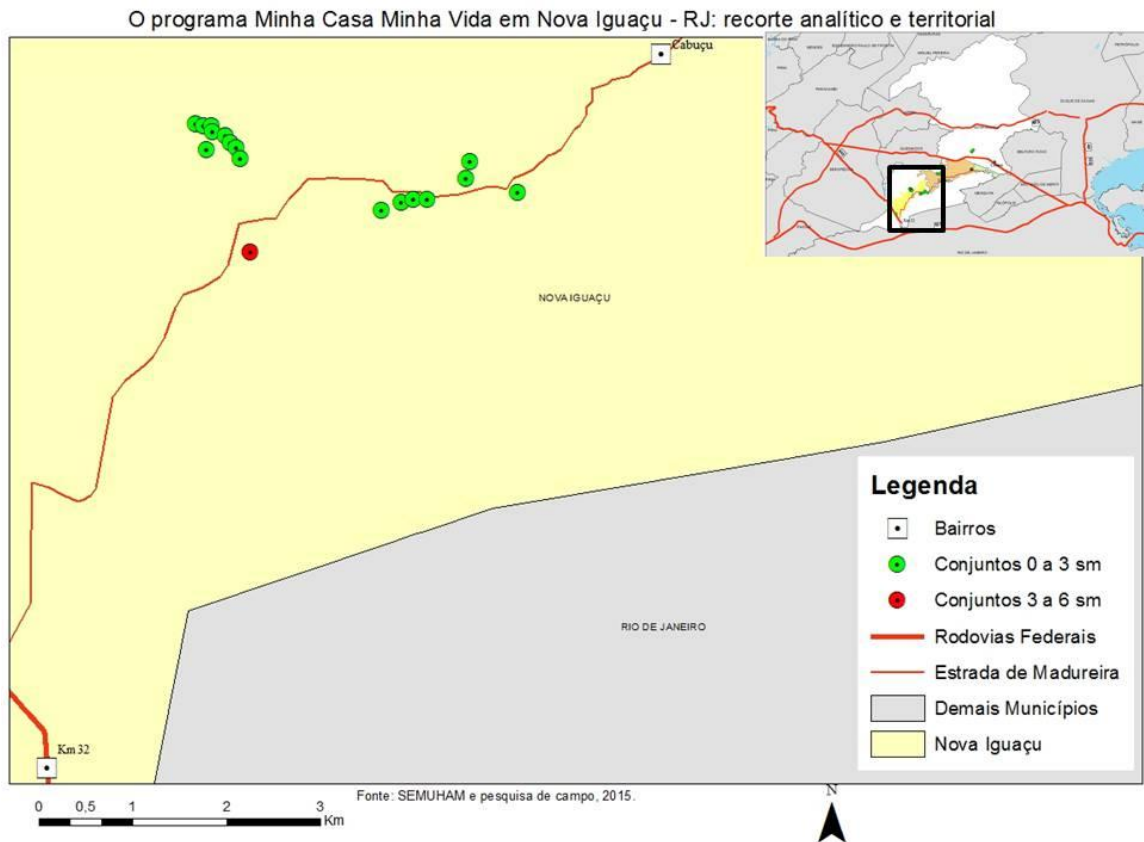


Figura 1: recorte analítico e territorial. Elaboração própria, 2015.

Quanto a aplicação de questionários, é importante destacar que se trata de uma pesquisa qualitativa, e como tal, de caráter exploratório a fim de se confirmar e levantar questões. Deste modo, realizaremos entrevistas em dois empreendimentos, para análise¹ pós-ocupacional de moradia para população de baixa renda: o Residencial Mênaco, cujos moradores foram contemplados através do sorteio realizado pela prefeitura, bem como pessoas atendidas pela política de reassentamento, e o Residencial Reserva da Paz, ofertado pelo mercado e contemplado pelo subsídio do PMCMV, e o único acessível por compra já ocupado em tal setor. Deste modo, poderemos observar, ainda, o impacto que a forma de

¹ Compreende-se como unidade de análise os grupos entrevistados nos dois empreendimentos, a saber: Residencial Mênaco e Residencial Reserva da Paz.

acesso ao programa interfere na relação com a localização. O questionário se divide em quatro eixos: o primeiro, perfil dos moradores, identifica informações pessoais de cada componente familiar da unidade habitacional entrevistadas, tais como: idade, sexo, escolaridade, profissão, local de trabalho, entre outros itens de perfil socioeconômico. O segundo, informações domiciliares, busca construir base estatística sobre o processo de mudança e aquisição do imóvel, bem como, possíveis problemas do imóvel atual. O terceiro eixo analisa a oferta de alguns serviços públicos e comerciais do entorno. O quarto eixo analisa a renda familiar. É importante destacar que os entrevistados são pessoas que se dispuseram a participar da pesquisa, todos maiores de dezoito anos.

O município de Nova Iguaçu

O trabalho justifica-se a partir das modificações as quais o espaço urbano foi submetido na segunda metade do século XX, em um contexto de transformação de uma economia agrário-exportadora para urbano-industrial, processo este que leva a maior parte da população a residir em cidades, aumentando a demanda pelo espaço urbano, os bens que nele são produzidos e o atendimento às necessidades desta população em diversos aspectos, como trabalho, educação, saúde, transporte, água, energia elétrica etc. Assim, a construção de um espaço urbano periférico e irregular destinado à moradia das camadas mais baixas da população, está imbricada neste processo. De acordo com Maricato (2001):

“A industrialização baseada em baixos salários determinou muito do ambiente a ser construído. Ao lado do grande contingente de trabalhadores que permaneceu na informalidade, os operários empregados do setor industrial não tiveram seus salários regulados pela necessidade de sua reprodução, com a inclusão dos gastos com moradia, por exemplo. A cidade ilegal e precária é um subproduto dessa complexidade verificada no mercado de trabalho e da forma como se processou a industrialização. Até mesmo parte dos trabalhadores empregados na indústria automobilística, surgida no Brasil nos anos 50, mora em favelas” (MARICATO, 2001, p. 41).

As questões que determinam a localização e o arranjo espacial das formas de produção da moradia bem como a própria evolução urbana da cidade de Nova Iguaçu justificam a inserção do trabalho na linha de pesquisa intitulada Gestão do Território, junto ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

A Região Metropolitana do Rio de Janeiro tem passado por intensas transformações econômicas, sociais e espaciais nos últimos anos. Neste contexto, destacamos o município de

Nova Iguaçu, um dos que mais tem sofrido processos de transformação e reestruturação do seu território, principalmente na área central, cujo centro comercial relativamente autônomo e desenvolvido possui destaque. Embora a valorização imobiliária desta porção da cidade tenha se acentuado nos últimos anos, este processo remonta ao início dos anos 80, de acordo com o trabalho de FURLANETTO et al. (1987). Segundo os autores, a periferia metropolitana estaria sendo modificada para abrigar uma classe média oriunda da própria população periférica que alcançou maiores rendimentos e/ou mobilidade residencial da cidade do Rio de Janeiro em direção à Nova Iguaçu, por motivos diversos. Segundo os autores, "é bom ressaltar que tal classificação tem uma validade específica para a área periférica do Rio de Janeiro, não devendo ser confundida com os critérios gerais definidores de classe média" (FURLANETTO et. al, 1987). Atualmente, ao analisar os municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro por estratos de renda, verificamos que o Município de Nova Iguaçu detém a maior população com renda entre 5 e 10 salários mínimos da Baixada Fluminense, sendo a quarta maior concentração deste segmento na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, atrás dos municípios do Rio de Janeiro, Niterói e São Gonçalo (FUNDAÇÃO CEPERJ, 2016). Além do Centro propriamente dito, houve um crescimento horizontal das áreas destinadas à moradia deste segmento em direção aos bairros do Caonze (já consolidado) e mais recentemente, ao Bairro da Luz.

Destacamos também a presença da principal forma de expansão periférica: a autoconstrução, representada pelos bairros formados/em formação a partir de loteamentos. A ausência do poder público, sem muitas exigências quanto ao acesso e formalização da situação jurídica da propriedade, facilitou a disseminação desta prática (o que ocorre igualmente em outros municípios da Região Metropolitana). SOARES (1952), já observava a emergência deste fenômeno:

“A predominância de população pobre em Nova Iguaçu não somente está expressa na paisagem urbana, como, também, pode ser comprovada estatisticamente, através do registro de licenças para construção, concedidas pela Prefeitura Municipal (...). É absoluta a predominância das construções de tipo proletário, que contam com grandes facilidades da parte da Prefeitura, a qual limita suas exigências, para as construções desse gênero, ao pagamento de uma taxa de vinte cruzeiros, destinada à aprovação de planta impressa e fornecida pela própria municipalidade. Além disso, há grande benevolência para as construções clandestinas, que são feitas geralmente por pessoas sem recursos e com relação às quais a Prefeitura promove, de quando em quando, uma legalização geral. Só no ano de 1957 foram legalizadas 1 359 construções dessa natureza no distrito da sede” (SOARES, 1952, p. 31).

Outra forma de produção existente é a produção estatal da habitação: embora os primeiros empreendimentos datem da década de 1970, durante a gestão do Banco Nacional de Habitação (BNH), o maior aporte de empreendimentos em Nova Iguaçu data da década de 2010, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, concentradas, sobretudo, em alguns dos bairros mais distantes da área central da cidade seguindo a direção sudoeste (Unidades Regionais de Governo² - URGs de Cabuçu e do Km32), próximos à divisa com o município de Seropédica, e com presença de atividades rurais, sobretudo nas encostas da Serra de Madureira, seguindo o eixo de expansão da Estrada de Madureira, no qual a produção estatal da habitação tem se concentrado desde a década de 1980.

Produção Estatal da Habitação em Nova Iguaçu anterior ao Programa Minha Casa Minha Vida							
Nome do empreendimento	Unidades Habitacionais	Ano da Conclusão	Agente Executor	Programa	Bairro	Unidade Regional de Governo - URG	
Governador Roberto da Silveira	660	1970	CEHAB-RJ	BNH	Chacrinha	URG I - Centro	
General Tertuliano Potyguara	1380	1971			Jardim Metrópole	URG I - Centro	
Jardim Jasmim	84	1972			Jardim Jasmim	URG III - Comendador Soares	
Estrada Rio-São Paulo	532	1981			Km 32	URG V - Km32	
Estrada do Paraíso	640	1991			*	Paraíso	URG V - Km32
Grão-Pará	1316	1992			Grão-Pará	URG V - Km32	

² Após as emancipações dos distritos de Belford Roxo, Queimados, Japeri e Mesquita, na década de 1990, os limites municipais passaram a compor um distrito único, subdividido em Unidades Regionais de Governo – URG.

Vila Belga	943	1993			Marapicu	URG IV - Cabuçu
Vitória Régia	42	1997			Kennedy	URG II - Posse
Távora	120	1998			Jardim Canaã	URG I - Centro
Vila Ângela	152	1999			Jardim Nova Era	URG III - Comendador Soares
Residencial Palhada	44	1999			Palhada	URG III - Comendador Soares
Lagoinha	1264	1999			Lagoinha	URG IV - Cabuçu
Campo Belo	1264	1999			Campo Belo	URG IV Cabuçu
TOTAL	8441 unidades habitacionais.					
*Com a extinção do BNH em 1986, a produção estatal da habitação esteve fragmentada em diversos programas de menor porte, porém todos tendo como agente financeiro a CAIXA, que continua sendo o agente financeiro no MCMV.						

Tabela 1: produção estatal da habitação em Nova Iguaçu antes do PMCMV. Elaborado com base em Observatório das Metrôpoles, 2013.

O atual programa habitacional do Governo Federal, o Programa Minha Casa Minha Vida, criado com o objetivo de ampliar o mercado habitacional para o atendimento de famílias com renda de até 10 salários mínimos, estabeleceu um patamar de subsídio direto de acordo com a faixa de renda (0-3, 3-6 e 6-10 salários mínimos), ao manter a totalidade dos empreendimentos destinados à faixa mais baixa do programa (0-3 salários mínimos), reforça o modelo adotado nas diversas políticas habitacionais estimula a periferização da população mais pobre (CARDOSO, 2011), além da ampliação do tecido urbano na busca por terras mais baratas. Acerca da relação entre a autoconstrução, principal forma de produção da moradia e

expansão do tecido urbano em Nova Iguaçu na segunda metade do século XX, SIMÕES (2006) afirma:

“O Estado, em suas múltiplas instâncias, principalmente na Baixada Fluminense, também não será um grande produtor de moradia, já que podemos “contar nos dedos” os conjuntos habitacionais construídos, ou mesmo financiados por estes ou seus agentes, que fossem voltados para a população de baixa renda. Desse modo, ferrovia e loteamento, precisam de um processo de produção de moradia barato e relativamente eficaz para serem viáveis. Este processo é a autoconstrução”. (SIMÕES, 2006, p. 125).

Ainda segundo Simões, a autoconstrução utiliza relações sociais não capitalistas na produção da moradia, porém está integrada ao sistema por utilizar materiais comprados no mercado capitalista e possuir um valor de troca em qualquer fase do processo produtivo. Não podemos esquecer também da importância dos loteadores no estímulo ao parcelamento do solo e expansão do tecido urbano. Deste modo, a periferização da população mais pobre se inicia no contexto da produção do espaço urbano de Nova Iguaçu primeiramente através da autoconstrução na segunda metade do século XX e amplamente consolidado atualmente. Ainda que seja uma dinâmica muito importante na produção da moradia ainda hoje, não alcança o volume de novas habitações da escala produtiva que o PMCMV possui em Nova Iguaçu, e que reforça padrões de segregação socioespacial.

Estrutura dos capítulos

O trabalho foi organizado em quatro capítulos. No primeiro capítulo, intitulado "A produção do espaço urbano e seus agentes", será apresentada uma análise com base na literatura acerca dos agentes produtores do espaço urbano e processos relacionados. No segundo capítulo, "O Estado e a habitação de interesse social", são apresentadas em ordem cronológica, as políticas públicas habitacionais ocorridas no âmbito da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, com destaque ao município de Nova Iguaçu, desde a Fundação da Casa Popular até o Programa Minha Casa Minha Vida, que vem a ser as principais políticas públicas habitacionais em âmbito municipal. No terceiro capítulo, apresentamos o eixo de expansão da Estrada de Madureira, os processos que nele ocorrem, bem como as características do programa Minha Casa Minha Vida no município de Nova Iguaçu. No quarto capítulo, apresentamos os estudos de caso realizados no Residencial Mônaco e no Residencial Reserva da Paz.

1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SEUS AGENTES

A ação dos agentes produtores do espaço urbano tem como produto, os processos sociais dão origem às formas espaciais, que permitem localizar e realocar pessoas e atividades na cidade. Assim, estes processos são responsáveis pela organização mutável e desigual das cidades (CORRÊA, 1989). Segundo Villaça, a estruturação do espaço intra-urbano é dominada pelo deslocamento do ser humano, seja como portador da força de trabalho, seja como consumidor. Em tal processo, as áreas comerciais e de serviços possuem um grande poder de estruturação intra-urbana, tal como o centro urbano, pois são as áreas que atraem e geram a maior parte dos deslocamentos, por agregarem os deslocamentos dos que ali trabalham como os de quem ali consomem. Acerca disto, CORRÊA (2002) diz:

“O interesse em conhecer a cidade deriva do fato dela ser o lugar onde vive parcela crescente da população. Mas também de ser o lugar onde os investimentos de capital são maiores, seja em atividades localizadas na cidade, seja no próprio espaço urbano, na produção da cidade. E mais de ser o principal lugar dos conflitos sociais (CORRÊA, 2002, p.5)”.

Entretanto, Ribeiro (2004 p.9) afirma que “A literatura acadêmica sobre os ‘estudos urbanos’ vem sendo marcada por um olhar excessivamente intra-urbano, setorial e localista”. Para ele, o tema da metrópole tem sido negligenciado por análises setoriais. Trazendo este debate para a pesquisa, embora a delimitação da pesquisa seja setorial, é importante lembrar que os processos de formação das cidades, expansão do tecido urbano e bem como processos de segregação socioespacial, estão dentro de um contexto de expansão metropolitana, no caso da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Santos (1987) nos mostra a importância da localização no espaço urbano:

“Cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor, consumidor, cidadão, depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior em função das diferenças de acessibilidade (tempo, frequência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação e até o mesmo salário têm valor diferente segundo o lugar onde vivem. As oportunidades não são as mesmas. Por isso a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. (SANTOS, 1987 p.81).”

As diferenças geradas pela localização no território nos leva à questão da segregação socioespacial. De acordo com MARQUES (2005):

“Por segregação, se nomeavam os heterogêneos processos que produziam a separação e concentração de grupos sociais, assim como produziam e reproduziam desigualdades sociais no espaço. Em nosso entender, pode-se dizer que segregação em termos socioespaciais envolve ao menos três processos distintos, apresentados a seguir. Em sua versão mais completa e extrema, a segregação pode estar associada às idéias de gueto ou cidadela, dependendo de os processos de segregação serem impostos por terceiros aos grupos sociais que são isolados, ou construídos como estratégia pelos próprios grupos em isolamento [...]. Em um segundo sentido, segregação significa desigualdade de acesso, em várias acepções da expressão [...]. Em um terceiro sentido, segregação significa separação, ou homogeneidade interna e heterogeneidade externa na distribuição de grupos no espaço”. (MARQUES, 2005 p. 33).

No caso da configuração do espaço urbano analisado, a diferença entre os grupos sociais é dada pela renda, que se reflete na desigualdade de acesso aos equipamentos urbanos e até mesmo, à própria cidade. Para Haesbaert (2004), a simples fragmentação social do espaço leva à exclusão e a segregação. Segundo o autor:

“o território e os processos de territorialização devem ser distinguidos através dos sujeitos que efetivamente exercem poder, que de fato controlam esse(s) espaço(s) e as relações sociais que o(s) compõe(m). Assim, o ponto crucial a ser enfatizado é aquele que se refere às relações sociais enquanto relações de poder – e como todas elas são, de algum modo, relações de poder, este se configura através de uma noção suficientemente ampla que compreende desde o ‘anti-poder’ da violência até as formas mais sutis do poder simbólico” (HAESBAERT, 2004:20).

Assim, temos como um dos elementos iniciais na construção deste processo a ação dos agentes que produzem socialmente este espaço, resultado cumulativo da ação dos agentes sociais concretos responsáveis por essa produção, e sendo por isso, disputado por inúmeros usos. Por agente, entendemos que seja toda organização ou indivíduo que possa interferir, por meio de seus atos, na produção do espaço urbano. O espaço urbano é transformado por diferentes agentes modeladores do espaço como os proprietários dos meios de produção, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, tendo como elemento comum entre si, a apropriação de uma renda da terra (CORREA, 1995). Para Santos (2006, p. 63), “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. O espaço então é condição, meio e produto das ações de

natureza social. Por ser produzido socialmente e disputado por inúmeros usos, resultado cumulativo da ação dos agentes sociais concretos responsáveis por essa produção, entendemos que este espaço está em constante transformação, incorporando novas áreas, abandonando e/ou requalificando outras. As possíveis relações entre diversos atores e seus grupos são, em sua maioria, dissimétricas e multilaterais, envolvendo relações de poder e dominação entre os diversos grupos em questão (RAFFESTIN, 1993: 150). Souza (1995) reforça que o território deve ser entendido como um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder.

Os proprietários dos meios de produção (proprietários industriais, especialmente), são grandes consumidores de espaço, e por isso, necessitam de terrenos amplos e baratos, que atendam suas necessidades. A estes interessa a retenção de terras, criando uma escassez e aumento o preço, ampliando a renda da terra.

Os proprietários fundiários são os que buscam obter a maior renda fundiária das terras, especialmente uso comercial ou residencial de status. Eles estão interessados no valor de troca da terra, e não no valor de uso. Junto ao Estado, buscam interferir nas leis de uso do solo e zoneamento urbano, de acordo com seus interesses. Eles buscam glebas da periferia urbana, que antes possuíam uso agrícola, principalmente nas grandes cidades, por ela estar inserida no processo de transformação do espaço rural em urbano. Sendo assim, o mercado imobiliário é, essencialmente, especulativo.

Os promotores imobiliários são caracterizados por um conjunto de agentes que realizam as seguintes operações: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção do imóvel e comercialização. TOPALOV apud ALMEIDA nos mostra que dentre os integrantes da promoção imobiliária, temos cinco funções principais:

“Função de financiamento: levantamento do capital monetário inicial; Função de promoção: gestão desse capital na sua fase de transformação em mercadorias; Função de estudo técnico: viabilidade técnica da obra; Função de construção processo de construção da obra e suas possíveis subcontratações; Função de comercialização: transformação final do capital mercadoria em capital monetário”. (ALMEIDA, 1982, p. 302).

A ação dos promotores imobiliários está relacionada ao preço da terra, ao status do bairro, acessibilidade e segurança, amenidades naturais ou socialmente produzidas, infraestrutura básica, considerando, deste modo, que cada ponto no espaço é único no que tange às oportunidades que podem oferecer ao promotor imobiliário. Assim, a atuação

espacial desse agente se faz de modo desigual, reforçando a segregação residencial. No caso da produção imobiliária formal para a população mais pobre, esta só se mostra economicamente atrativa se houver algum tipo de ampliação da margem de lucro, como subsídios do governo (a exemplo do programa Minha Casa Minha Vida). Para Lojkine (1981), a segregação residencial é marcada pela relação das diferentes classes sociais com os valores de uso urbano. De acordo com ele:

"A renda fundiária urbana vai pois marcar de forma durável o desenvolvimento urbano. Sua principal manifestação espacial reside, a nosso ver, no fenômeno da segregação, produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes por sua vez, determinados, conforme nossa hipótese, pela nova divisão social e espacial do trabalho [...] Pode-se distinguir principalmente três tipos de segregação urbana: 1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, ao nosso ver, a importância dessa "renda de acordo com a localização". 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular. 3) Um esfacelamento generalizado das "funções urbanas", disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento". (LOJKINE, 1981, p. 166).

Um dos agentes mais importantes que atuam na produção do espaço urbano é o Estado. Ainda de acordo com SOUZA (2011) nos aponta:

"o Estado, tradicional promotor de segregação residencial (junto com o capital imobiliário, ou tendo este por trás) ao investir diferencialmente nas áreas residenciais da cidade e estabelecer estímulos, zoneamento e outras normas de ocupação do espaço que consolidou a segregação, atua, também como agente repressor. Via de regra, na tentativa de colocar os pobres "no seu devido lugar": antes uma guarda das elites que uma polícia cidadã, igualmente respeitadora de homens, negros, de moradores privilegiados e pobres."

O Estado também é agente da organização espacial, e sendo ele grande industrial, proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de regular o uso do solo, aprovando leis, o zoneamento do solo, a planta geral de impostos e produzindo habitação de interesse social, que geralmente ocupa as piores localizações do tecido urbano. Além disso, o Estado é responsável pela implantação da infraestrutura básica, via de regra, responsabilidade dos municípios. De acordo com a legislação vigente, é considerada infraestrutura básica:

§ 5º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de

água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Incluído pela lei nº 9.785, 29.1.99).

A implantação de infraestrutura básica, sob responsabilidade do Estado, faz com que a atuação deste agente, muitas vezes, gere uma valorização diferenciada no interior das cidades e na determinação da sua expansão. De acordo com Singer (1979):

“sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público; água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que, anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência a outras localizações. Estas novas demandas, deve-se supor, estão preparadas a pagar pelo uso do solo, em termos de compra ou aluguel, um preço maior do que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando esta ainda não dispunha do serviço. Daí a valorização do solo nesta zona, em relação às demais”. (SINGER, 1979, p. 34).

O Estado não é neutro, refletindo os interesses dos grupos que estão no poder. O Estado cria condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, possibilitando a acumulação e a reprodução das classes sociais. Os diferenciais de imposto são um dos mecanismos que levam à segregação residencial. Esta pode ocorrer também, quando da criação, a partir do zero, de núcleos urbanos. Assim, o acesso a infraestrutura e serviços, além do prestígio social da vizinhança influenciam na demanda do solo principalmente para fins habitacionais. A habitação configura-se em um bem seletivo, cuja parte da população não tem acesso. ABIKO (1995) diz que a habitação não se restringe a unidade habitacional, mas precisa ser considerada de forma mais abrangente:

“Serviços urbanos: as atividades desenvolvidas no âmbito urbano que atendam às necessidades coletivas de abastecimento de água, coleta de esgotos, distribuição de energia elétrica, transporte coletivo, etc.; Infra-estrutura urbana: incluindo as redes físicas de distribuição de água e coleta de esgotos, as redes de drenagem, as redes de distribuição de energia elétrica, comunicações, sistema viário, etc.; Equipamentos sociais: compreendendo as edificações e instalações destinadas às atividades relacionadas com educação, saúde, lazer, etc”. (ABIKO, 1995)

A provisão de infraestrutura por parte do poder público é influenciada também por variáveis políticas, como a existência de representantes políticos de um determinado bairro ou região, o tamanho do eleitorado, gerando diferentes graus de investimentos prioritários entre os bairros de uma cidade (ALMEIDA, 1982).

O Estado ao mesmo tempo em que é o agente regulador, promove a produção habitacional. É bem verdade que no Brasil esta última função é relativamente recente, tendo iniciado durante o governo Vargas, quando a opinião pública passou a defender uma maior participação estatal no combate ao déficit habitacional.

A opção pelos conjuntos habitacionais destinados a camada de menor poder aquisitivo se deu buscando baratear o custo de produção de moradias. Assim, a produção em larga escala mostrou-se o meio mais eficiente de barateamento. Os grupos sociais excluídos têm como possibilidade de moradia, os cortiços próximos às regiões centrais das cidades, casas produzidas por autoconstrução em loteamentos na periferia, conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e a favela. É nesta em que os grupos sociais excluídos tornam-se agentes modeladores do espaço urbano, produzindo seu próprio espaço como estratégia de resistência e sobrevivência. Entretanto, em alguns casos, a favela tem o seu processo de urbanização em evolução, transformando-se em um bairro popular, o Estado implanta infraestrutura por pressões dos moradores. Entretanto estas intervenções desencadeiam uma valorização que expulsa alguns dos seus moradores.

Atualmente, o Município de Nova Iguaçu tem experimentado a ação de diferentes agentes produtores do espaço urbano, em especial, dos promotores imobiliários. A área central tem passado por um intenso processo de valorização, com a construção de diversos empreendimentos destinados a classe média e média alta, seguindo o padrão de "condomínios-clubes", equipados com áreas de lazer, boa localização e intenso aparato de segurança: Acerca deste processo, FRADE (2016) afirma:

"A renovação do estoque imobiliário do centro de Nova Iguaçu que tem sido incrementado nos últimos anos tem promovido o retorno e/ou atração de uma população que se sente atraída pelos edifícios residenciais e comerciais de arquitetura requintada, com acesso fácil a bens e serviços sofisticados, conferindo lucros ainda maiores a uma classe em expansão de empresários locais, atraindo também investidores de fora do município, mantendo um alto potencial de consumo. Dessa maneira, é possível perceber que a heterogeneização sócio espacial em Nova Iguaçu é cada vez maior e ocorre às custas de uma homogeneização sócio espacial no bairro do centro, que tem se tornado cada vez mais autosssegado em seus condomínios exclusivos". (FRADE, 2016, p. 24).

Além dos empreendimentos imobiliários destinados à uma população de alto poder aquisitivo, destacamos que Nova Iguaçu é um importante subcentro metropolitano, desenvolvendo um centro comercial de destaque. Com o incremento de uma classe média e

média alta, houve o estímulo a abertura de comércios e serviços mais sofisticados e não situados no tradicional calçadão, um conjunto de ruas localizadas entre a via férrea e a RJ-081 Via Light. Assim, surgem uma série de edifícios comerciais de alto padrão localizados entre a Via Férrea e vertente norte do Maciço do Mendanha, concentrados na área central. O maior empreendimento comercial lançado no município foi o Shopping Nova Iguaçu, localizado no Bairro da Luz, às margens da Estrada de Madureira e distando cerca de 1,5 quilômetro do Centro. Lançado em 2016, este empreendimento pertence ao grupo Ancar Invanhoe, que possui em seu portfólio diversos *shoppings centers*, como o Downtown, Botafogo Praia Shopping e Rio Design Barra. O Shopping Nova Iguaçu tem se diferenciado do outro shopping localizado no município, o Iguaçu Top Shopping (de 1996) por possuir lojas cujo público alvo é a população de maior poder aquisitivo, bem como grandes lojas de departamento e redes *fast food*.

Apesar do recente processo a qual o centro tem sido submetido, Nova Iguaçu possui na autoconstrução a forma mais consolidada de expansão do tecido urbano, prática esta presente no município de forma mais intensa na segunda metade do século XX, após a crise resultante do fim do ciclo da laranja presente no município. O eixo norte, com destaque para as Unidades Regionais de Governo (URG) da Posse e Miguel Couto, são áreas onde a ocupação está bastante consolidada. Com a recente inauguração da BR-493 Rodovia Raphael de Almeida Magalhães, popularmente conhecida como Arco Metropolitano, tem surgido novos loteamentos irregulares no entorno desta via, sobretudo em bairros da URG Vila de Cava como Santa Rita, Figueira e Bairro Amaral, em processo ainda incipiente. Outra área de expansão para autoconstrução tem sido o eixo da Estrada de Madureira - excetuando-se a área central, cuja ocupação se encontra consolidada nos bairros da URG de Comendador Soares e em processo de expansão sobretudo na URG de Cabuçu. Neste segmento, há a atuação de loteadores, predominantemente sem o título de propriedade formal da terra.

A produção estatal da habitação tem se concentrado desde a década de 1990 no eixo da Estrada de Madureira entre as centralidades principais das URGs de Cabuçu e Km32, na porção sudoeste do município.

1.1 Agentes do Programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu

Para compreendermos como se organiza o PMCMV em âmbito geral e no caso específico do município de Nova Iguaçu, é importante destacarmos que há duas modalidades de

financiamento: o PMCMV entidades, voltada a cooperativas e movimentos sociais e o PMCMV mercado, para construtoras. Como não há PMCMV entidades no Município de Nova Iguaçu, consideraremos apenas o segundo caso. O Governo Federal é o criador do programa, definidor das diretrizes nas fases do programa e contratador das unidades habitacionais. Ao implementar uma política habitacional através de uma lógica empresarial, tem trazido reflexos na construção do espaço urbano que nos permite questionar a eficácia da política habitacional na redução de desigualdades socioespaciais.

O poder público municipal é o articulador entre as construtoras e o Governo Federal. Além disso, cabe a ele a aprovação dos projetos de acordo com a legislação local, que pode ser flexibilizada de acordo com os interesses dos agentes, sobretudo das construtoras e do próprio poder municipal, que muitas vezes utiliza o programa como propaganda para o governo eleito naquela esfera. O município tem ainda a obrigação na criação e organização da infraestrutura urbana nas vias públicas do entorno dos empreendimentos, podendo ficar a cargo das construtoras como forma de compensação. Cabe ainda ao município o direcionamento da localização dos empreendimentos, devendo criar instrumentos para que hajam áreas destinadas a habitação de interesse social em áreas com melhores provisões de serviços e infraestrutura, a fim de inibir a segregação residencial.

Acerca da segregação residencial, RODRÍGUEZ (2001), afirma que seu extremo ocorre quando cada extrato da população tem, dentro do espaço urbano, uma localização específica e exclusiva, de modo que não exista mescla ou coexistência entre estratos sociais distintos. Além disso, identifica dois tipos de segregação, uma no sentido sociológico e outra no sentido social:

"Al menos dos tipos de segregación han sido identificados. En términos sociológicos, segregación significa la ausencia de interacción entre grupos sociales. En un sentido geográfico, significa desigualdad en la distribución de los grupos sociales en el espacio físico. La presencia de un tipo de segregación no asegura la existencia del otro. En una sociedad de castas, por ejemplo, la segregación social es virtualmente absoluta, con independencia de la forma en que estas castas se localizan en el territorio; así, en ese caso extremo, la eventual cercanía física de las castas no promovería la interacción entre ellas". (RODRIGUEZ, 2011, p. 11)

Podemos, portanto afirmar que o poder público municipal, ao orientar os setores da cidade passíveis de receber novos empreendimentos, possui grande capacidade de estimular a periferização da população mais pobre e ampliação do tecido urbano, o que tem ocorrido em

Nova Iguaçu, sobretudo ao analisar a quantidade de empreendimentos destinados a faixa 1 e em menor grau, a faixa 2 do PMCMV.

Outra possibilidade que cabe ao município é ceder terrenos para a construção de empreendimentos destinados a faixa 1, visando a redução de custos na implantação dos empreendimentos. Cabe ao poder municipal a manutenção de um cadastro para possíveis beneficiados da faixa 1 do programa, a única que não se dá diretamente via mercado. Tal acesso pode ser diretamente por reassentamento ou por sorteio.

Às construtoras cabe a elaboração do projeto, replicado em larga escala em diversos empreendimentos, inclusive de empresas distintas, bem como a articulação com o poder público municipal para o recebimento de terrenos destinados a faixa 1, caso esta seja uma prática do município em questão. Nas faixas dois e três, cabe às construtoras realizar o marketing para impulsionar as vendas do empreendimento.

Atuação das construtoras no PMCMV em Nova Iguaçu por faixas de renda				
Construtora	Número de Unidades Habitacionais	Faixa de renda	Total de empreendimentos	Localização
Emccamp	2700	0-3 s.m.	8	URG IV – Cabuçu
Prospectar	2640		2	
Casaplan	812		4	
ILE Construções	300		1	
Mello Azevedo	900		1	
Ancona	4592		3	URG IV – Cabuçu (1) e URG V – Km32 (2)
Novolar	816		3	URG III - Posse
TOTAL FAIXA 1:	12760		22 empreendimentos	
M Rocha Engenharia	208	3-6 s.m.	1	URG IV - Cabuçu
Zoneng Eng	3590		2	
TOTAL FAIXA 2:	3798		3 empreendimentos	

Living Panama Empreendimentos Imobiliarios LTDA	711	6-10 s.m.	2	URG III – Comendador Soares
Quero Quero Barros Junior Emp Imob LTDA	354	6-10 s.m.	1	URG I - Centro
TOTAL FAIXA 3:	1065		3 empreendimentos	
Total Geral: 11 construtoras	17.623 nas três faixas de renda		28 empreendimentos	

Tabela 2: atuação das construtoras no PMCMV em Nova Iguaçu por faixas de renda. Fonte: Ministério das Cidades e SEMHUAM

A tabela acima nos mostra atuação de onze construtoras distintas no âmbito do PMCMV em Nova Iguaçu, sendo que elas se especializam em nichos específicos de mercado, uma vez que podemos afirmar que nenhuma empresa atua em faixas de renda distintas. Percebe-se ainda, que há uma ênfase maior na faixa 1 do programa, que possui 72,4% das unidades habitacionais e 78,6% dos empreendimentos. Embora a faixa 2 tenha o mesmo número de construtoras e empreendimentos da faixa 3, o segmento destinado ao público de 3-6 s.m. possui mais que o triplo de unidades habitacionais que aquele destinado a faixa de 6 a 10 salários, uma vez que o padrão dos empreendimentos da terceira faixa tem um número menor de blocos de apartamentos e em área mais valorizada – mais próximo ao Centro se comparado às demais. Outro aspecto de relevância foi o fato de uma construtora, a Quero Quero Barros Junior Emp Imob LTDA seja a única sediada em Nova Iguaçu, ainda que possua apenas um empreendimento do programa em seu portfólio.

E por fim, a Caixa, gestora do FGTS e do FAR, fundos que financiam o programa. Além da aprovação dos projetos apresentados pelas construtoras, cabe a Caixa a aprovação da documentação e financiamento para os compradores de todas as faixas do programa.

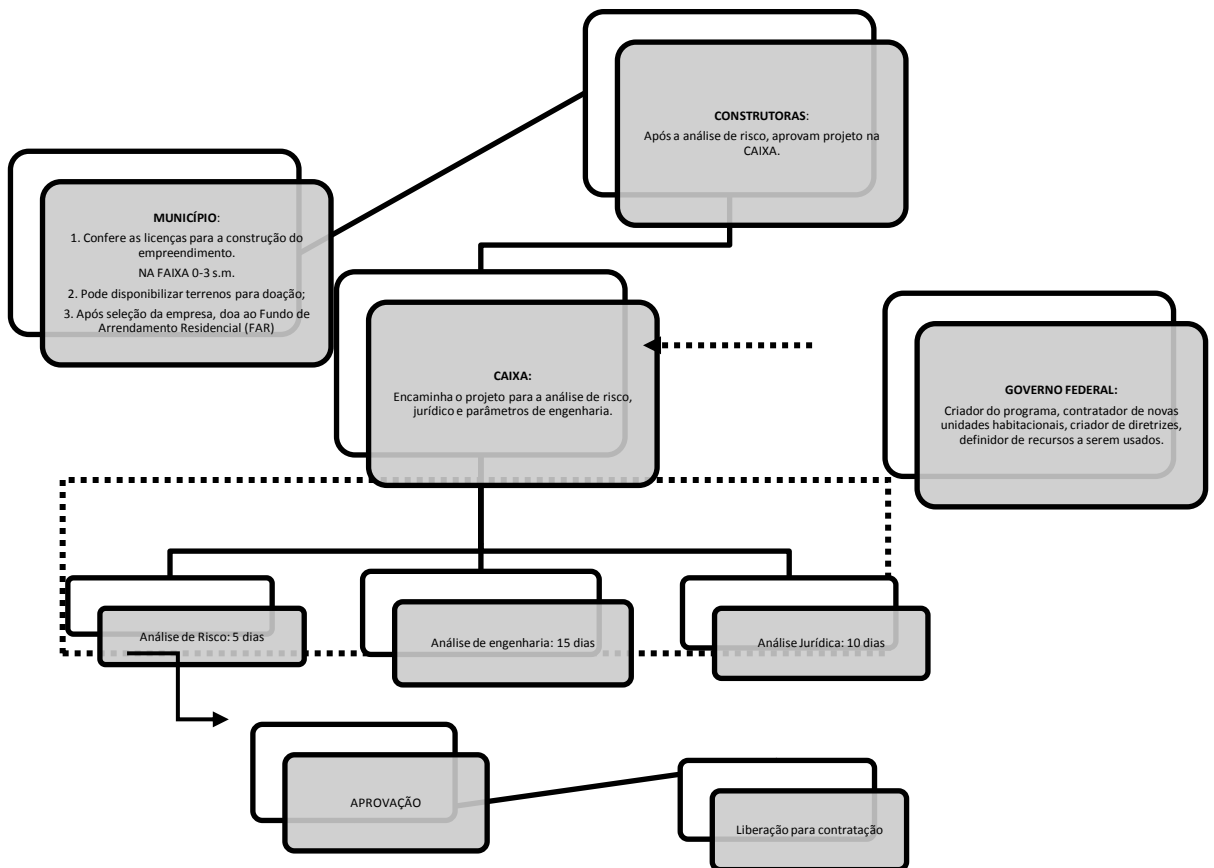


Figura 2: Esquema do PMCMV. Elaboração própria, 2016

No esquema acima, podemos então perceber como se dá o funcionamento do PMCMV entre seus agentes.

2. O ESTADO E A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

O êxodo rural inicia-se no Brasil a partir da Lei de Terras e abolição da escravidão (1888). Embora a dinâmica da cidade atraísse esse contingente populacional, o mercado habitacional não acompanhou a demanda ocasionada pelo crescimento demográfico das cidades. No início do século XX, as camadas pobres da população e até mesmo as camadas médias acessavam a moradia através dos aluguéis. A crise habitacional era refletida na precariedade dos imóveis, com proliferação de cortiços e casas de cômodos com precária infraestrutura, sendo uma ameaça para proliferação de doenças. Neste momento, as primeiras ações do governo no campo habitacional eram pela via sanitária. Durante a Reforma Pereira Passos, os cortiços deram lugar a grandes bulevares. Com a finalidade de saneamento e ordenação da malha viária, Passos demoliu casas, abriu ruas e demoliu outras. Tais obras permitiram adoção de um padrão arquitetônico superior, e adequação da cidade a padrões europeus, tal como ocorria com a capital do país vizinho, Buenos Aires. A mais importante obra do período, a Avenida Central (atual Rio Branco) foi responsável pela demolição de 641 casas, desalojando quase 3.900 pessoas. Grande parte da população desalojada permanece na região central da cidade, ocupando os morros, como por exemplo, o da Providência. Deste modo, surgem as primeiras favelas, que marcam a configuração da cidade do Rio de Janeiro até a atualidade.

Até os anos 1930, a produção habitacional era principalmente conduzida pelo setor privado, que se dirigindo para a captação de rendas imobiliárias por aluguéis nos principais centros urbanos, aplicava o excedente de diversos capitais neste tipo de negócio. A partir do governo Vargas, a opinião pública em geral defendia a intervenção do estado para enfrentar o problema habitacional. Esse consenso permitiu a criação e/ou fortalecimento de órgãos governamentais que produzissem ou financiassem a produção habitacional, como as Carteiras Prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) e a FCP. A intervenção do estado na produção habitacional neste momento, está associada à uma lógica keynesiana – ou seja, intervenção do estado na economia e nas condições básicas de sobrevivência do trabalhador, seguindo lógicas internacionais. Neste contexto, a moradia assume papel central nos discursos políticos, em um momento no qual os trabalhadores urbanos eram um dos segmentos políticos que sustentavam o regime, sendo então o mais lógico, possibilitar o acesso desse trabalhador a casa própria.

“Embora continuasse presente, a questão sanitária passou para o segundo plano nos debates sobre a habitação social e surgiram novos temas, condizentes com o projeto nacional desenvolvimentista da era Vargas: primeiro, a habitação vista como condição básica para reprodução da força de trabalho e, portanto, como fator econômico na estratégia de industrialização no país; segundo, a habitação como elemento na formação ideológica política e moral do trabalhador, e, portanto, decisiva na criação do „homem novo“ e do trabalhador - padrão que o regime queria forjar, como sua principal base de sustentação política.” (Bonduki, 1998, p.73)

O ideário da habitação popular encontrou então, o espaço de reprodução da moradia popular, bem como a condição perfeita para obter apoio e sustentação ao poder político, na periferia. Assim, a produção em larga escala, ou seja, a construção de grandes conjuntos habitacionais mostrou-se o meio mais eficiente de barateamento dessa produção. A promoção pública habitacional na Região Metropolitana do Rio de Janeiro caminha juntamente com os programas habitacionais em nível federal, tendo em vista que nos primeiros projetos (década de 1940) a Cidade do Rio de Janeiro sempre esteve contemplada, uma vez que tratava-se da capital federal. A produção estatal em outros municípios da Região Metropolitana só vem a ocorrer anos depois.

Podemos elencar diversas propostas de produção de habitação em larga escala, tanto no Brasil³, de modo mais geral, quanto na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. A primeira proposta para a produção em larga escala de moradia operária estava a cargo dos diversos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP), mais tarde incorporados pelo primeiro projeto de política habitacional instituído pelo governo, a Fundação da Casa Popular - FCP. Com o declínio desta, após o Golpe Militar de 1964, passa-se a uma lógica empresarial de produção, através do Banco Nacional da Habitação (BNH), até sua extinção através do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, o qual foi incorporada à Caixa Econômica Federal (atualmente CAIXA), sucedendo em todos os seus direitos e obrigações, sobretudo, na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Após uma lacuna de vinte e três anos de diversas políticas fragmentárias eis que surge em 2009 o Programa Minha Casa Minha Vida, promovendo habitação em larga escala.

³ Acerca dos diversos programas de produção habitacional em larga escala no Brasil, bem como a gestão dos recursos, vide o anexo A.

2.1 Institutos de Aposentadoria e Pensão e Fundação da Casa Popular

No contexto das políticas de assistência e previdência social, foram criados fundos públicos para sustentar a política habitacional implantada pelos IAPs, restrita a seus associados, utilizando os fundos previdenciários para a habitação. O investimento dos recursos previdenciários tinha como objetivo garantir a rentabilidade dos investimentos, investindo primariamente em financiamento imobiliário e apenas em segundo plano, produção habitacional para a classe trabalhadora. Criados em 1933 sob o comando do Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, os IAPs representaram o início do financiamento em larga escala para aquisição de moradia aos trabalhadores, e teve atuação em todo o Brasil, sobretudo nas capitais entre 1937 e 1964. Como se destinava aos seus associados, essa nova política excluía grande parte da população que estava desempregada. Assim, para esta parcela da sociedade, a solução encontrada foram os loteamentos periféricos e precários.

Com a unificação dos diversos IAPs em 1946, através da Comissão de Aplicação das Reservas da Previdência Social (CARPS) cria-se a Fundação da Casa Popular (FCP), o primeiro aparato institucional destinado a produção da habitação de interesse social, e sem a atuação fragmentária dos IAPs. Este órgão este pautado pelo populismo, a começar pela data de sua criação, 1º de maio de 1956⁴. É interessante notar que o decreto-lei da criação da FCP possibilita, a todas as esferas do governo, as desapropriações para moradia popular:

Art. 11. Os Governos “da União, dos Estados, Territórios, Distrito Federal e Municípios, ficam autorizados a desapropriar terrenos destinando-os à, construção de moradia popular, nos termos da lei reguladora de desapropriações, sempre que os respectivos proprietários, depois de notificados, deixarem de promover a utilização dos referidos terrenos, nos prazos fixados em cada caso”.

Já o decreto-lei 9.777 de 6 de setembro de 1946, que regula as atividades da FCP, institui como possibilidade a atuação em áreas complementares à habitação popular, como a provisão de infraestrutura e pesquisa de novos métodos arquitetônicos:

⁴A Fundação da Casa popular foi instituída pelo Decreto-lei nº 9218, de 1 de maio de 1946, dia do trabalhador.

IV – financiar obras urbanísticas, de abastecimento d'água, esgotos, suprimento de energia elétrica, assistência social, e outras que visem a melhoria das condições de vida e bem-estar das classes trabalhadoras, de preferência nos municípios de orçamentos reduzidos, sob a garantia de taxas ou contribuições especiais, que para isso forem criadas;

V – estudar e classificar os tipos de habitações, denominadas – populares – tendo em vista as tendências arquitetônicas, hábitos de vida, condições climáticas e higiênicas, recursos de material e mão de obra das principais regiões o país, bem como o nível médio, econômico ou na escala de riqueza do trabalhador da região:

VI – proceder a estudos e pesquisas de métodos. e processos, que visem o barateamento da construção, quer isolada, quer em série, de habitações de tipo popular, a fim de adotá-los e recomendá-los;

Quanto à doação do terreno e provisão de infraestrutura, ficavam a cargo dos municípios. Estes também faziam a solicitação de implantação do empreendimento, enquanto a Fundação fazia a análise de viabilidade do projeto. Como o número de pedidos era maior do que a FCP podia prover, o processo de escolha dos municípios conferia a instituição uma posição privilegiada, fazendo com que a decisão fosse pautada no clientelismo, que pautava também a seleção dos beneficiados pela política habitacional. Além disso, em todos os empreendimentos havia a chamada reserva técnica, que não raro era utilizada para atender pedidos políticos. A FCP chegou a realizar alguns ensaios com experiências de materiais não tradicionais, como o conjunto de Guadalupe, que reunia casas de madeira, concreto e casas em formato de “iglu”.

Conjuntos Habitacionais - Região Metropolitana do Rio de Janeiro
Instituições Promotoras 1937 - 1964

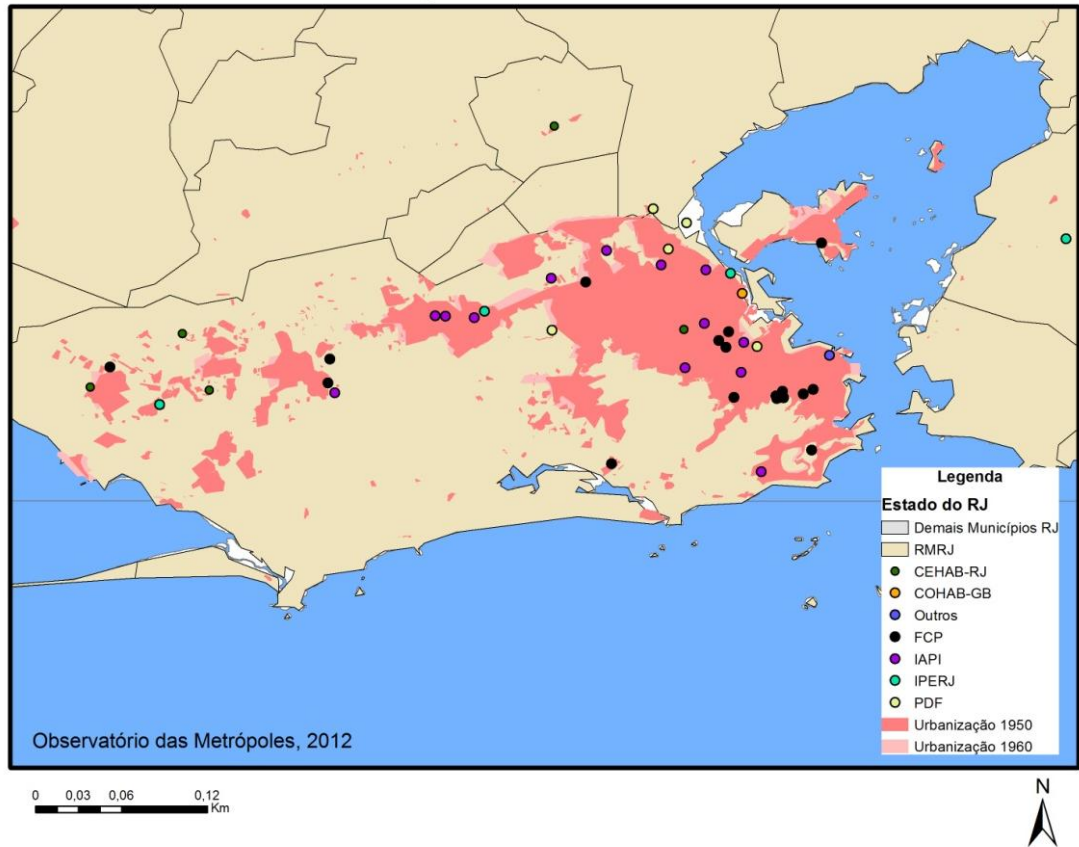


Figura 3: Promoção estatal da habitação pela FCP.

Fonte: SILVA, 2013.

Como característica do período, todos os empreendimentos da FCP estão localizados no então Distrito Federal. Apenas dois empreendimentos estão localizados em outros municípios: um em São Gonçalo, e outra em Belford Roxo à época, distrito do município de Nova Iguaçu.

Produção Habitacional no Estado do Rio de Janeiro⁵: 1906 a 1964			
Agente Executor	Capital	Região Metropolitana (exclusive Capital)	Demais Municípios (exclusive RMRJ)
Exército Brasileiro	3	-	-
FCP	16	6	5
IAPs	74	2	-
Cruzadas São Sebastião	1	-	-
Marinha do Brasil	1	-	-
Militar (não identificado)	2	-	-
PDF	6	-	-
Total	103 (88,8%)	8 (6,9%)	5 (4,3%)

Tabela 3:Produção de Conjuntos Habitacionais no Rio de Janeiro (1906-1964). Elaborado com base em Observatório das Metrôpoles, 2013.

Entretanto, este órgão sofreria com a ausência de recursos, pois a unificação das carteiras hipotecárias dos IAPs não ocorre plenamente, e há acusações de práticas clientelistas (AZEVEDO e ANDRADE, 1982). O aumento da produção imobiliária gerou a escassez dos insumos necessários a produção e aumento do preço da terra, demandando ainda, o investimento público em infraestrutura urbana, o que não ocorreu, agravando a crise urbana.

"A Fundação da Casa Popular -FCP é resultado da acomodação de diversos interesses políticos em um período de contestação das ações do Estado pela classe trabalhadora. A habitação foi peça importante no discurso conservador que pregava a importância do trabalhador em tornar-se proprietário de sua moradia e da estabilidade social que a política habitacional poderia promover". (ARAGÃO, 2008, p. 17).

⁵ Estamos considerando neste trabalho a atual configuração do Estado do Rio de Janeiro. Deste modo, há empreendimentos/programas de atuação no Distrito Federal (anterior a 1960) e no Estado da Guanabara (em 1975 houve a fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro).

Não obstante, seu propósito original foi sendo preterido por um clientelismo na indicação da demanda para obtenção de moradias e financiamentos, gerando um “sistema de favores e privilégios” (Bonduki, 1998). E não solucionando o problema da produção de moradia. A atuação fragmentária no âmbito municipal possibilitou as práticas clientelistas na FCP.

A alta inflação do período tornou o modelo de subsídio integral praticado pela FCP insustentável. A solução seria o autofinanciamento, que contrariava a lógica do populismo. O problema maior não era o subsídio, mas o subsídio praticamente integral, descapitalizando a fundação. Com o declínio do populismo, a política habitacional começa a agonizar. O golpe militar extingue a Fundação da Casa Popular, juntamente com o modelo clientelista. O regime militar cria, em 1964 o Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

2.2 O Sistema Financeiro de Habitação e o Banco Nacional da Habitação

Com a criação do SFH, “A política habitacional empreendida pelos governos militares teve como objetivos, por um lado, o estímulo ao crescimento econômico e, por outro lado, a ampliação do acesso à moradia para as camadas de baixa e média rendas” (ARAGÃO E CARDOSO, 2012). O SFH foi operacionalizado pelo Banco Nacional de Habitação – BNH, e contava com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos – SBPE. A utilização destes recursos possibilitou a produção em larga escala, mas o acesso às camadas mais baixas ao programa era limitado pelo impedimento da concessão de subsídios ao mutuário, dada a gestão empresarial do SFH, uma vez que a fonte de recursos era sensível à crises: em uma situação econômica desfavorável, aumenta-se o número de desempregados, conseqüentemente o volume de resgate do FGTS e a diminuição de depósitos no fundo; Neste cenário, os níveis do SBPE também tendem a diminuir, além do aumento da inadimplência. Isto ocorreu nos anos 80, a chamada “década perdida”. Neste período, a inadimplência aumentou inclusive nas camadas médias, ocorrendo o quase colapso do FGTS.

A Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964 mostra claramente que a habitação foi escolhida como eixo da política urbana dada as tensões nas favelas, em um contexto em que a questão urbana ganha relevância no contexto do maciço êxodo rural, concomitante com o processo de industrialização brasileira.

Art. 4º Terão prioridade na aplicação dos recursos:

I - a construção de conjuntos habitacionais destinados à eliminação de favelas, mocambos e outras aglomerações em condições sub-humanas de habitação;

II - os projetos municipais ou estaduais que com as ofertas de terrenos já urbanizados e dotados dos necessários melhoramentos, permitirem o início imediato da construção de habitações;

III - os projetos de cooperativas e outras formas associativas de construção de casa própria;

IV - os projetos da iniciativa privada que contribuam para a solução de problemas habitacionais ...(Vetado);

~~V (Vetado).~~

V - a construção de moradia a população rural. (Parte mantida pelo Congresso Nacional)

Outra característica importante do BNH é a presença de um agente para cada segmento de mercado. Enquanto as cooperativas habitacionais destinavam-se para a faixa de renda entre três de seis salários mínimos, para a faixa de um a três salários, a responsabilidade fica a cargo das Companhias Habitacionais (Cohabs), podendo estas serem municipais ou estaduais. Embora a lei de criação do BNH o prevê com responsabilidade nas áreas de habitação e saneamento, a segunda foi preterida. Os primeiros conjuntos habitacionais já mostravam a necessidade de não apenas construir-se moradia, mas dotá-las de infraestrutura. No que tange a distribuição dos empreendimentos nos municípios metropolitanos, embora tenha mantido a concentração destes no território da cidade do Rio de Janeiro, o BNH começa a promoção pública habitacional em ampla escala na Região Metropolitana, a partir da década de 1970, embora muitos destes, sem qualquer tipo de infraestrutura adequada.

Produção Estatal da Habitação na RMRJ BNH - 1964-1986

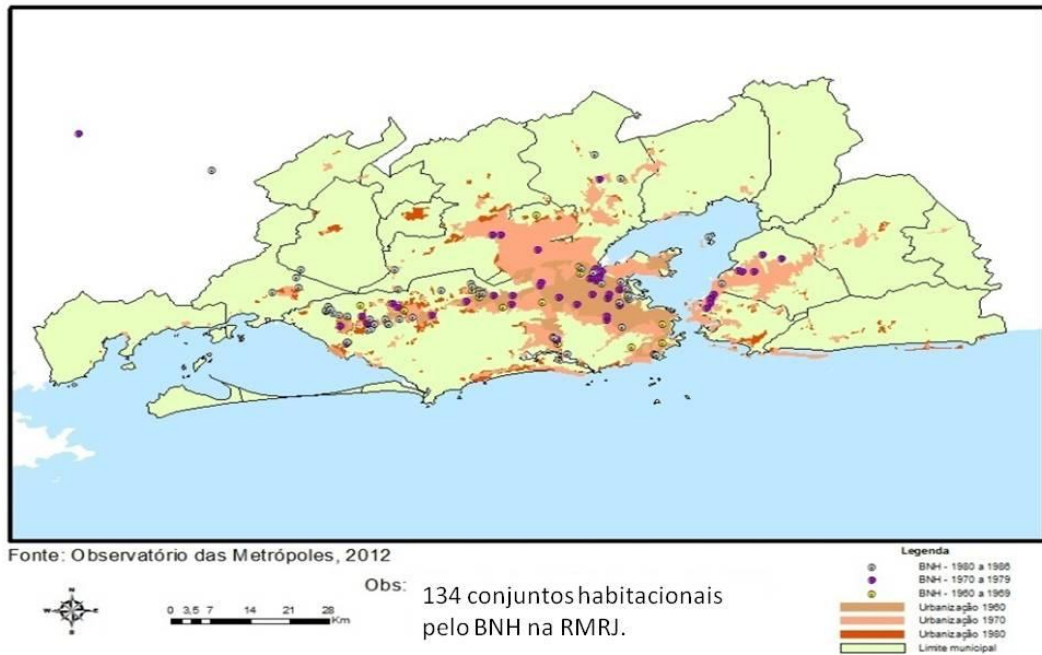


Figura 4: Produção estatal da Habitação na RMRJ: Banco Nacional da Habitação.

Fonte: SILVA, 2013.

Quanto à infraestrutura básica, podemos destacar a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979:

§ 5º - Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979)

Tal legislação, ainda em vigor, coloca a cargo dos municípios a indicação, quando for o caso, dos equipamentos urbanos, entretanto, não condiciona à construção dos empreendimentos (ou de empreendimentos acima de determinado número de unidades habitacionais) equipamentos básicos como escolas e postos de saúde, além de considerar as vias de circulação não pavimentadas e não colocar como requisito a provisão de meios de transporte, apenas a existência de vias, dentro de uma lógica de incentivo ao uso do automóvel.

Banco Nacional de Habitação – Estado do Rio de Janeiro			
Agente executor	Total de empreendimentos		
	Região Metropolitana		Demais municípios (exclusive RMRJ)
	Capital	Demais municípios	
BNH ⁶	7	-	-
CEHAB-RJ	154	56	80
COHAB/GB ⁷	8	-	-
Total	169 (53,6%)	56 (17,8%)	90 (28,6%)
	Total RMRJ: 225 (71,4%)		

Tabela 4: Produção do BNH no Estado do Rio de Janeiro por região. Elaborado com base em Observatório das Metrôpoles, 2013.

Em 1985, com a chamada “Nova República”, o setor habitacional apresentava as seguintes condições: baixo desempenho social, inadimplência alta e baixa liquidez do sistema (AZEVEDO, 1997). Assim, foi formado um grupo de trabalho para propor soluções a este problema. As modificações no sistema, a partir disto deram em curto prazo, melhora sensível, com a redução da inadimplência e aumento da liquidez do SFH. O governo Sarney inicialmente tomou iniciativas que demonstravam uma predisposição a mudanças profundas, com a criação de uma comissão de alto nível, e o desenvolvimento de debates regionais

⁶O BNH não era diretamente agente executor. Tal denominação foi utilizada apenas para contabilizar os empreendimentos de cooperativas.

⁷A COHAB-GB foi o agente executor do Estado da Guanabara, correspondente ao município do Rio de Janeiro, por isso não é possível que esse órgão possua empreendimentos em outros municípios. Com a fusão do Estado da Guanabara e Estado do Rio de Janeiro, em 1975, a CEHAB-RJ absorveu todas as funções.

envolvendo universidades, associações de mutuários e entidades de classe (VALENÇA apud AZEVEDO, 1997). Entretanto, à revelia das discussões, que demandavam longo tempo de debate, o governo federal decretou a extinção do BNH. Este foi incorporado à Caixa Econômica Federal, que possui limitações dada a busca ao equilíbrio financeiro, por se tratar de um banco comercial.

2.3 O Programa Minha Casa Minha Vida

No ano de 2008, o mundo foi surpreendido pela crise gerada no setor imobiliário norte-americano. Assim, buscando medidas de combate a crise, o governo adotou políticas *neokeneynsianas* para sustentação da trajetória de crescimento econômico que o Brasil estava inserido (ARAGÃO 2010). No início de 2009 foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida, o qual constituiu um programa de crédito à produção e ao consumo de habitação destinado a famílias com renda de até 10 salários mínimos. O PMCMV tinha como meta a liberar crédito para a construção de 1 milhão de unidades habitacionais em todo o país. O financiamento ao consumidor foi dividido em três faixas de renda: de 0 a 3 salários mínimos (sm⁸), de 3 a 6sm e de 6 a 10 sm. Cada faixa possui um limite de financiamento que recebe valores diferenciados dependendo da localização da unidade habitacional: se é situada na capital de Estados, integrante de Região Metropolitana ou demais municípios. Para os beneficiários com renda até 6 salários mínimos haveria ainda o subsídio governamental que atinge o valor máximo de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais) a depender da renda, com subsídio integral para as faixas de 0-3 sm.

⁸ O salário mínimo vigente na data de lançamento do PMCMV era de R\$ 465,00 (Lei 11.944/2009) equivalentes a U\$ 203,05 e no momento da realização das pesquisas de campo, de R\$ 880,00 (Decreto 8.618/2015) ou U\$ 247,19.

		Valor por Faixa de renda			
			0 a 3 SM	3 a 6 SM*	6 a 10 SM**
PMCMV 1	Capital	Casa	R\$ 47.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00
		Apto	R\$ 51.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00
	Município integrante de Região Metropolitana	Casa	R\$ 45.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00
		Apto	R\$ 47.000,00	R\$ 130.000,00	R\$ 130.000,00
	Demais Municípios	Casa	R\$ 38.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
		Apto	R\$ 42.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
PMCMV 2	Capital	Casa	R\$ 60.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00
		Apto	R\$ 63.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00
	Município integrante de Região Metropolitana	Casa	R\$ 60.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00
		Apto	R\$ 63.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 170.000,00
	Demais Municípios	Casa	R\$ 55.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
		Apto	R\$ 55.000,00	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
Fonte: Resoluções PMCMV.					
* taxa de juros nominal a.a. 6%					
* taxa de juros nominal a.a. 8,16%					

**Tabela 5: Valor do Imóvel por Faixa de Renda
Aragão, 2012.**

O programa está pautado em quatro modalidades de financiamento: aquisição de imóveis na planta utilizando-se de um fundo especial para famílias cuja renda não ultrapasse três salários mínimos; Financiamento para as construtoras produzirem unidades habitacionais para famílias cuja renda seja acima de três salários mínimos e não ultrapasse dez salários mínimos, o limite do programa; Operações coletivas urbanas e rurais em parceria com associações e cooperativas sem fins lucrativos; Crédito corporativo para infraestrutura, utilizando os recursos do Tesouro Nacional para produção de habitação financiada pela CAIXA. Cardoso (2013) explica que além das faixas de renda, o MCMV se estrutura também por modalidades de subprogramas:

1) Faixa 1 - execução via FAR: a produção é "por oferta", ou seja, a construtora define o terreno e o projeto, que são aprovados junto aos órgãos competentes e depois vendidos integralmente para a CAIXA, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou de que as unidades não sejam ocupadas. A CAIXA define o acesso às unidades a partir de listas de demanda, elaboradas por cadastro efetuado pelas prefeituras. Os municípios também participam a partir de doação de terrenos, isenção tributária e desburocratização nos processos de aprovação e licenciamento e na flexibilização das normas urbanísticas para 24 permitir aumentar os índices de utilização do solo nos empreendimentos. 2) Faixa 1 - execução via MCMV Entidades: Financiamento ocorre pelo Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Entidades sem fins lucrativos, como cooperativas e associações de moradia, apresentam projetos à CAIXA, que podem ser em parceria com estado e município. A CAIXA analisa, e após conclusão, envia ao Ministério das Cidades a relação de projetos para a seleção. O Ministério das Cidades faz a seleção e reencaminha à CAIXA que aguarda o envio, pela entidade selecionada, da lista de beneficiários a serem atendidos. A CAIXA efetua a análise de enquadramento dos beneficiários indicados, contrata a operação e acompanha a execução da obra. 3) Faixas 2 e 3 - financiamento via FGTS: As

construtoras e incorporadoras apresentam projetos de empreendimento à CAIXA, que realiza pré-avaliação e autoriza o lançamento e comercialização. Após a conclusão da análise e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção. A comercialização é feita pelas construtoras ou através dos "feirões" da Caixa, havendo a possibilidade de que os pretendentes à aquisição consigam uma carta de crédito na Caixa para ir ao mercado buscar uma moradia. 4) Municípios com menos de 50 mil habitantes/ sub 50: o financiamento é operado através de Agentes Financeiros Privados (e não pela Caixa Econômica). A operacionalização dessa modalidade é feita via oferta pública de recursos. As instituições financeiras se inscrevem e são selecionadas pela CAIXA, que em conjunto com o Ministério das Cidades, define e publica o volume de recursos destinado a cada Agente Financeiro, ficando cada um responsável por uma determinada região. O Ministério das Cidades também recebe, via site, o cadastro de propostas dos entes federados, que são então selecionadas tendo como referência o déficit habitacional municipal. Os agentes financeiros são os responsáveis pela análise de risco e contratação das propostas selecionadas, e por manter o Ministério das Cidades informado sobre as contratações. (CARDOSO, 2013, p.37).

A lei 11.977 de 7 de julho de 2009, que institui o Programa Minha Casa Minha Vida atribui aos estados e municípios o papel de desonerador tributário e possibilidade de doação de terreno em áreas consolidadas, além de permitir o uso dos instrumentos do Estatuto da Cidade:

§ 1º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento devem contemplar também:

I – a doação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos vinculados ao programa;

II – a implementação pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios de medidas de desoneração tributária, para as construções destinadas à habitação de interesse social;

III – a implementação pelos Municípios dos instrumentos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, voltados ao controle da retenção das áreas urbanas em ociosidade. (LEI 11.977 de 7 de julho de 2009).

Instituído pela Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, a segunda fase do PMCMV estabelece como meta o financiamento da construção de dois milhões de unidades habitacionais até 2014, sendo 60% destas para famílias de até 3 salários mínimos de rendimento, em um investimento de R\$ 71 bilhões. Suas diretrizes principais são a redução do déficit habitacional, a distribuição de renda e inclusão social além da dinamização do setor da construção civil e geração de trabalho e renda. A segunda fase do programa passou a ter quota de 3% das unidades para idosos ou famílias com pessoas com deficiência. Atualmente,

famílias com renda de até 1.600 reais mensais podem financiar o imóvel em até dez anos, com prestações mensais de 5% da renda bruta familiar ou, parcelas mínimas de R\$ 25,00. Para essa faixa de renda, o cadastro e seleção deve ser feito pela prefeitura e validado pela Caixa, com posterior assinatura do contrato. Famílias com renda de até R\$ 6.500,00 podem financiar o imóvel para própria moradia em até 30 anos, recebendo subsídio de valor variável. Entidades sem fins lucrativos também podem participar do programa. De acordo com a Caixa, Elas contribuem assumindo as funções de ordenar e apoiar as famílias durante todas as etapas do processo. Já para as empresas da Construção Civil, são oferecidos diversos tipos de financiamentos. De acordo com o site oficial, são eles:

"Imóveis na Planta: linha de crédito para produção de empreendimentos habitacionais por meio de financiamento direto a pessoas físicas.

Alocação de Recursos: financiamento para empreendedores, pessoa física ou jurídica, que produzem empreendimentos com recursos próprios ou de terceiros.

Apoio à Produção: produto exclusivo para empresas do ramo da construção civil que querem construir rapidamente.

Plano Empresa da Construção Civil: financiamento simplificado a empresas para produção de empreendimentos residenciais".

Além disso, no PMCMV, o imóvel é dado como garantia de pagamento ao financiamento feito com a CAIXA. Assim sendo, enquanto houver a dívida, o proprietário não pode vender ou alugar o imóvel. Tal proibição tem como consequência negativa a imobilização dos moradores caso tenha alguma necessidade, ainda que temporária de mudança, seja para fins de trabalho, estudo ou outros.

Programa Minha Casa Minha Vida – Estado do Rio de Janeiro			
Fase	Total de empreendimentos		
	Capital	Região Metropolitana (exclusive Capital)	Demais municípios (exclusive RMRJ)
MCMV1	123	49	44
MCMV2	92	104	90
TOTAL	215 (42,8%)	153 (30,5%)	134 (26,7%)

Tabela 6: produção do PMCMV por região do Estado do Rio de Janeiro.

Elaboração própria, 2015.

De acordo com a tabela 6, das 502 unidades identificadas no estado, 42,8% estão concentradas em um único município, o do Rio de Janeiro, que possui uma dinâmica imobiliária mais forte, além da possibilidade de maiores subsídios. No MCMCV2, embora tenha sido mantida a concentração na capital, os demais municípios da Região Metropolitana – outros 18 municípios, dos quais apenas Guapimirim e Paracambi não possuem empreendimentos do MCMV, e os outros municípios do estado, não integrantes da Região Metropolitana (73 municípios) receberam um incremento de mais de 100% do total de empreendimentos comparados a primeira fase, embora o número, tendo em vista o déficit habitacional nas grandes regiões metropolitanas, e o quantitativo para o restante do estado, esteja muito aquém do necessário. O mapa abaixo nos mostra o avanço do programa para outros municípios da região metropolitana no início da segunda fase do MCMV:



Figura 5: PMCMV na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.

Fonte: SILVA, 2013.

No que concerne à distribuição dos empreendimentos por município e por faixa de renda, podemos perceber, conforme a tabela 5, que o quantitativo dos empreendimentos é mais expressivo para as faixas de renda mais baixas. Já para a faixa mais alta, 6 a 10 salários mínimos, além da cidade do Rio de Janeiro, destacam-se os municípios de Niterói, Nova Iguaçu e São Gonçalo, processo esse em que falaremos abaixo.

Empreendimentos do PMCMV na RMRJ por município e faixa de renda*					
Município	Total por Município	Faixa de renda	Fase do Programa		Total por Faixa
			MCMV1	MCMV2	
Belford Roxo	31	0-3	3	20	23
		3-6	5	1	6
		6-10	1	1	2
Duque de Caxias	18	0-3	2	10	12
		3-6	2	2	4
		6-10	1	1	2
Itaboraí	7	3-6	-	4	4
		6-10	-	3	3
Itaguaí	3	0-3	-	2	2
		3-6	-	1	1
Japeri	1	0-3	-	1	1
Magé	8	0-3	-	7	7
		6-10	-	1	1
Maricá	8	0-3	-	7	7
		3-6	-	1	1
Mesquita	2	6-10	1	1	2
Nilópolis	3	6-10	1	2	3
Niterói	12	0-3	1	2	3
		3-6	-	3	3
		6-10	3	3	6
Nova Iguaçu	30	0-3	4	18	22
		3-6	-	3	3

		6-10	4	1	5**
Queimados	11	0-3	5	6	11
Rio de Janeiro	215	0-3	52	28	80
		3-6	22	29	51
		6-10	49	35	84
São Gonçalo	25	0-3	2	10	12
		3-6	2	3	5
		6-10	6	2	8
São João de Meriti	6	0-3	2	4	6
Seropédica	2	0-3	2	-	2
Tanguá	1	0-3	-	1	1
<p>*O número de empreendimentos autorizados não necessariamente representa o número de empreendimentos efetivamente construídos.</p> <p>**Apesar do Município de Nova Iguaçu possuir cinco empreendimentos autorizados na faixa de 6-10 s.m., apenas três foram construídos e os demais, não tiveram sequer o canteiro de obras iniciado.</p>					

Tabela 7: distribuição dos empreendimentos do MCMV por município e faixa de renda,

Elaboração própria, 2015.

A maior parte dos empreendimentos estão compreendidos na faixa de 0-3 sm, que em geral, correspondem aquelas financiadas pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), destinado principalmente para reassentamentos. Nesta modalidade, cabe ao poder público municipal fazer o cadastramento e indicar as famílias a serem beneficiadas. O projeto pode ser apresentado pela construtora de forma individual ou em parceria com o poder público ou movimentos sociais. Nesta modalidade, o beneficiário arcará com parte da dívida, que será de 10% da renda familiar, sendo o valor mínimo, cinquenta reais. Caso a construção seja em loteamento, o número máximo de unidades habitacionais será de 500, e o limite de 250 para condomínios. Para empreendimentos da faixa de 3 a 6 sm, o limite será de 500 unidades habitacionais. Para SHIMBO (2012), o diferencial deste período é a articulação entre Estado, construtoras e capital financeiro, ou seja, a habitação social sendo encarada como um negócio imobiliário.

3. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM NOVA IGUAÇU

Buscando compreender o processo de segregação socioespacial - conforme formulações de CASTELLS, 1983 - no espaço urbano, e tendo como partida que o acesso da população à urbe é conferido pela sua localização no território, elegeu-se como recorte espacial de análise o vetor de expansão da Estrada de Madureira⁹ - que compreende as Avenidas Abílio Augusto Távora e a Variante da Antiga Estrada Rio-São Paulo, que liga o centro de Nova Iguaçu ao bairro de Km32, próximo à divisa com o bairro carioca de Campo Grande. Esta estrada, juntamente com as Avenidas Plínio Casado e Joaquim da Costa Lima, é trecho integrante da rodovia estadual RJ105. Tem-se por referência a leitura da posição geográfica elaborada por SANTOS (1987):

"Cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor, consumidor, cidadão, depende de sua localização no território. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está" (SANTOS, 1987, p. 81).

Esta estrada, que acompanha a vertente norte do Maciço do Gericinó-Mendanha, liga a área central de Nova Iguaçu à Zona Oeste do Rio de Janeiro (Campo Grande, Santa Cruz); à Costa Verde (Angra dos Reis e Parati); e ao Município de Seropédica, constituindo-se no eixo de expansão mais recente do município de Nova Iguaçu, com um intenso processo de parcelamento e ocupação progressiva do solo. O Plano Diretor Participativo de Nova Iguaçu, criado em 2011 e sancionado em 2013, em seu Artigo 146 § 4º intenciona transformar a Estrada de Madureira em um eixo de desenvolvimento econômico. Recentemente, através da Lei 4.333 de 23 de dezembro de 2013, a Estrada de Madureira passou a ser tratada como via arterial do município, e a sua área marginal, eixo estratégico de atividades diversificadas tipo 2¹⁰.

⁹ A primeira revisão do Plano Diretor de Nova Iguaçu, ocorrida em 1997, define a Estrada de Madureira como o eixo polarizador do vetor de expansão mais recente da cidade, com intenso processo de parcelamento e ocupação progressiva do solo. (Art. 17 § 3º da Lei Complementar Nº 006, de 12 de dezembro de 1997).

¹⁰ Os eixos estratégicos de atividades diversificadas são numerados de acordo com o nível de importância das vias correspondentes, sendo o eixo 1 o das vias de trânsito rápido, como a Rodovia Presidente Dutra.

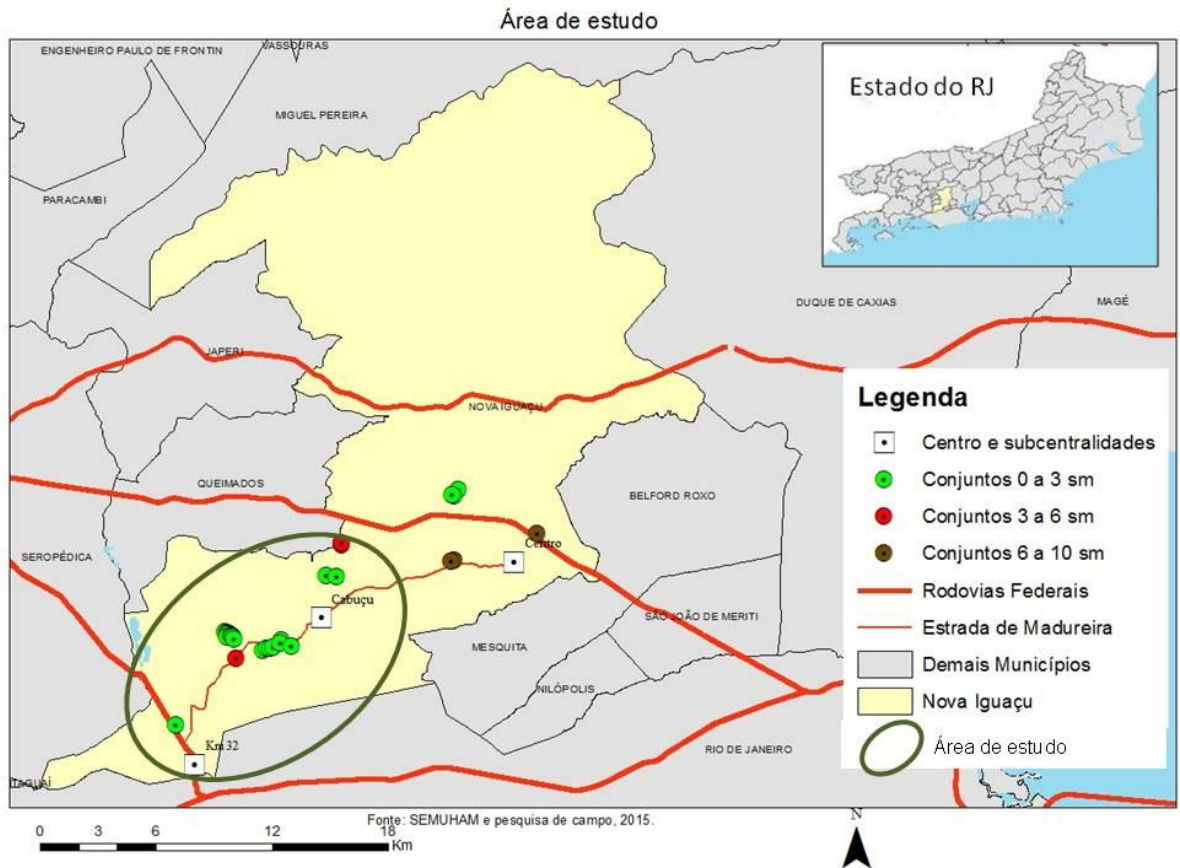


Figura 6: localização do eixo de expansão da Estrada de Madureira na RMRJ

Elaborado pelo autor (2016)

Este eixo de expansão é dividido em três segmentos, nos quais podemos identificar diferentes formas de produção da moradia (RIBEIRO, 1997): Setor A: segmento capitalista da produção (submercados normal e monopolista); Setor B, voltado ao segmento da produção da moradia não capitalista (autogestão), conforme RIBEIRO (1997); Setor C: de produção estatal da habitação, coexistindo com núcleos rarefeitos de moradia autoconstruída. A seguir, faremos breve apresentação dos dois primeiros setores para podermos focar no setor de produção estatal.

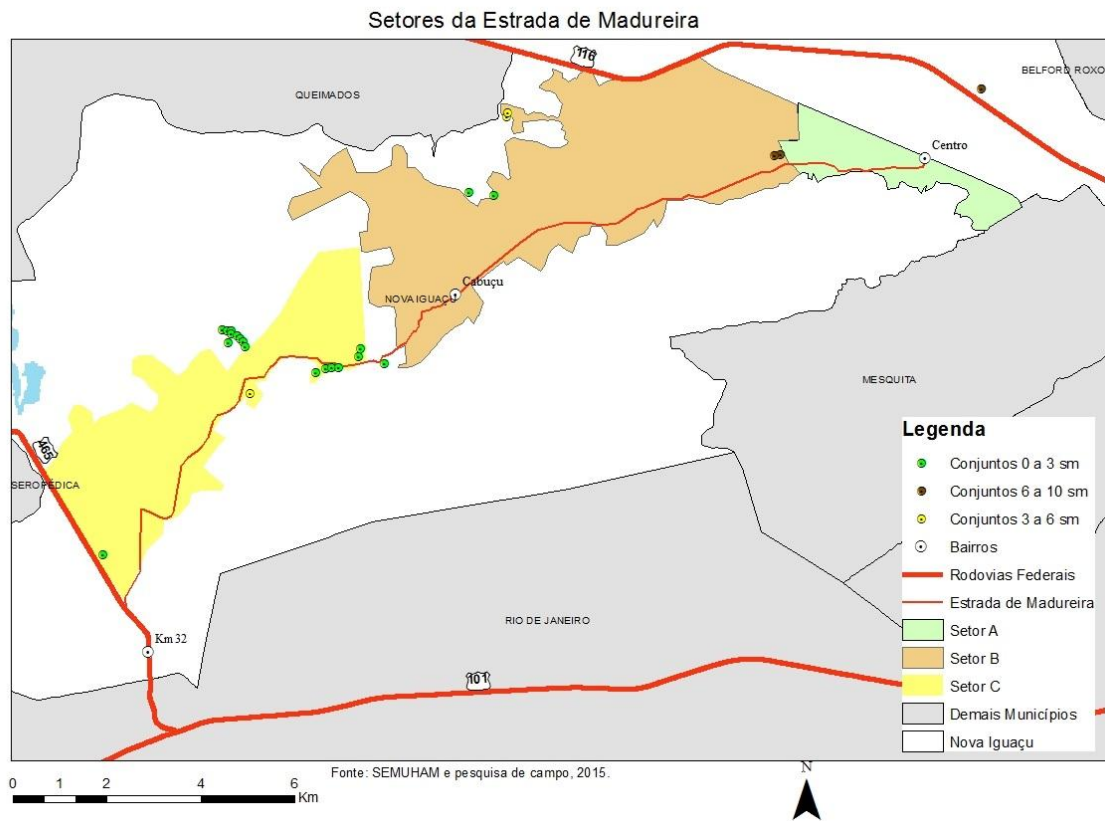


Figura 7: eixo de expansão da Estrada de Madureira

Elaborado pelo autor (2015) a partir de base cartográfica do IBGE

Ao longo do eixo da Estrada de Madureira temos três centralidades de destaque municipal: O Centro, no setor A e que influencia não só todo o eixo em questão, mas os demais bairros do município e até mesmo de outros municípios da Baixada Fluminense, além dos Centros de Comércio e Serviços Regionais de Cabuçu e Km32, nomes oficiais para subcentralidades dentro do município.

3.1 Setor A

O chamado “Setor A”, compreende o trecho inicial de 2,6 quilômetros de extensão da Estrada de Madureira localizados na área central da cidade e bairros adjacentes – o próprio centro residencial e o Bairro da Luz, integrantes da Unidade Regional de Governo (URG) Centro, com um crescente número de empreendimentos destinados às camadas mais altas, processo que tem se intensificado nos últimos anos, dentro da lógica de produção empresarial

da moradia, segundo o segmento capitalista de produção da moradia, nos submercados normal e monopolista.

Empreendimento	Tipo	Construtora	Unidades Habitacionais	Conclusão
Acqua Residencial	Apartamentos	Gafisa	452	2011
Springs Condomínio Resort	Apartamentos	-	-	2011
Golden Gate Clube Condominium	Apartamentos	Visione Engenharia	-	Em construção
Golden Gate Village	Apartamentos	Visione Engenharia	-	Em construção
Shopping Nova Iguaçu	Multiuso – Primeira fase: Shopping Center	Racional Engenharia/ Gestora/Incorporadora: AcarInvanhoe	45.000 m ² de área bruta livre	2016
MontBlanc Suítes	Apert Hotel	-	67 (locáveis)	2013

Tabela 8: lançamentos imobiliários no Setor A.

Fonte: Pesquisa de campo, 2014

Este setor nos últimos anos tem tido alguns lançamentos imobiliários de alto padrão, e recentemente, o lançamento de um complexo de uso múltiplo – comércio, serviços e residências, em fase de construção, tendo no Shopping Nova Iguaçu seu empreendimento principal, recentemente inaugurado. A área utilizada para o empreendimento, até pouco

tempo, possuía uso conflitante com as características desse setor: mineração, através da Pedreira Vigné, conforme pode ser observado na imagem abaixo.



Figura 8: Perspectiva do Shopping Nova Iguaçu

Fonte: Site Oficial

De acordo com os dados do Censo 2010, esse setor possui 11068 domicílios, com 33106 moradores, com uma média de 3 moradores/domicílio. Entretanto, os dados que mais se destacam para esta área é a renda média por morador, de 2087,60 reais ou 4,9 salários mínimos vigentes à época do Censo 2010 (R\$ 510,00).

3.2 Setor B

O setor B compreende o trecho de 10 quilômetros de extensão da Estrada de Madureira entre os bairros de Jardim Alvorada (URG Comendador Soares) e Cabuçu (URG Cabuçu). Até a década de 1940, a economia iguaçuana era pautada pela monocultura de exportação, tendo a cidade ganhado a alcunha de “cidade da laranja”. A queda do preço deste produto durante a Segunda Guerra Mundial trouxe como alternativa aos produtores, a divisão e

parcelamento das terras. No eixo da Estrada de Madureira, os loteamentos foram sendo abertos de Mesquita – emancipada em 1999, à Cabuçu. As estradas que eram utilizadas para o escoamento da produção foram utilizadas como eixo de expansão urbana, ainda que os loteamentos fossem desconexos entre si. A malha viária municipal, bem como o itinerário das linhas de ônibus mostram a pouca interligação intra-bairros. Ao longo do eixo da Estrada de Madureira, a totalidade das linhas municipais levam à centralidade municipal, enquanto as intermunicipais, ao centro do Rio de Janeiro (Central do Brasil – com três linhas de itinerários distintos partindo de Cabuçu, além da linha do tipo “tarifa A” Cabuçu-Castelo), a Zona Oeste (Campo Grande, Bangu e Sepetiba/Santa Cruz), Itaguaí e outros municípios da Baixada Fluminense, como Mesquita, Nilópolis, São João de Meriti e Duque de Caxias. Assim, este é o trecho da Estrada de Madureira onde este processo foi mais intenso e visível até hoje. Teve a sua formação pautada, sobretudo na autoconstrução, forma mais usual de provisão habitacional para a população de baixa renda, não orientada pela acumulação do capital, mas sim pelo valor de uso (segmento de produção da moradia não capitalista). A autoconstrução está relacionada ao processo de industrialização e urbanização que ocorreu no Brasil de forma intensa, principalmente na segunda metade do século XX. Com o êxodo rural e a necessidade de provisão de moradia para a população mais pobre, o Estado acaba por ser tolerante nas práticas informais de obtenção da casa própria e ocupação desregrada do território, entendendo como algo necessário ao desenvolvimento econômico (BALTHAZAR, 2012). Sobre a redução dos custos para viabilização da moradia à classe trabalhadora, Kowarick diz:

“As empresas transferem assim o custo da moradia (aquisição, aluguel, conservação do imóvel) e os de transporte para o próprio trabalhador e os custos dos serviços urbanos básicos, quando existentes, para o âmbito do Estado. Deste momento em diante, as vilas operárias tendem a desaparecer e a questão da moradia passa a ser resolvida pelas relações econômicas no mercado imobiliário. Surge no cenário urbano o que será designado “periferia”: aglomerados, clandestinos ou não, carentes de infra-estrutura, onde vai residir a mão-de-obra necessária para o crescimento da produção”. (Kowarick, 1976: 24-5)

O principal bairro desse setor é Centro de Comércio e Serviço Regional¹¹ de Cabuçu, que possui um centro comercial no entorno da praça principal, e de onde partem linhas de ônibus

¹¹ Centros de Comércio e Serviços Regional (CCSR), corresponde ao conjunto de polos de atratividade de médio porte, distribuídos no território municipal, classificados como Centralidade Tipo A, na Lei 4.092/11,

com serviços regulares e executivos para o Centro da cidade do Rio de Janeiro. Entretanto, é importante destacar a emergência do bairro de Valverde como centro comercial, além de possuir terrenos vazios junto a serra, que possibilitam a construção de novos loteamentos. Territorialmente maior que o setor A, possui 47201 domicílios e 154046 moradores, com uma média de 3,27 moradores/domicílio. A renda média por morador é de 778,29 reais, ou 1,51 salários mínimos, tendo um decréscimo de 2,58 salários mínimos em relação ao setor anterior (Censo 2010).



Figura 9: Praça de Cabuçu

Figura 10: Área disponível para expansão urbana do trecho Valverde-Cabuçu

Fonte: o autor, 2014

É importante destacar que nesse setor encontramos empreendimentos do PMCMV, sendo dois destinados à faixa de 6 a 10 s.m., e estando localizados na Avenida Ministro Lafayette de Andrade, limite entre a URG Centro e URG Comendador Soares. Então, embora tais empreendimentos localizem-se no setor B, eles estão relacionados aos processos do setor A, sem contudo atingir os padrões e faixas de preço dos empreendimentos da área central. Há ainda dois empreendimentos destinados a faixa de 3-6 salários mínimos, localizados no limite da mancha urbana, próximo à divisa com o Município de Queimados. Entretanto, tais empreendimentos encontram-se em fase de obras. Há ainda dois empreendimentos para a faixa de 0-3 salários mínimos neste setor, e na área de influência direta da centralidade de Cabuçu, a mesma que vai influenciar diretamente o próximo setor a ser apresentado.

compostos por atividades econômicas de abrangência intra e intermunicipal (Art. 4º da Lei 4.333 de 23 de dezembro de 2013).

3.3 Setor C

O setor C compreende o trecho final de 10,5 quilômetros de extensão da Estrada de Madureira, entre os bairros de Cabuçu e Km32, ambas as centralidades das duas Unidades Regionais de Governo da porção sudoeste do município e Centros de Comércio e Serviço Regionais. O setor é limitado pela Área de Preservação Ambiental (APA) do Maciço do Gericinó-Mendanha, que serve como limite natural ao crescimento urbano, impedindo sua expansão ao sul, e cortado pela APA do Guandu, nome do rio onde ocorre a captação para a Estação de Tratamento de Água da CEDAE, a maior do mundo e localizada neste setor. Outra característica marcante é a proximidade com diversas rodovias federais, como a BR116 - Rodovia Presidente Dutra, ligando Rio de Janeiro e São Paulo, BR101 no trecho da Avenida Brasil, BR465 - Antiga Estrada Rio-São Paulo, via de pista simples, mas com alta demanda de tráfego, principalmente caminhões que encontram nessa estrada, vindo de São Paulo, a primeira porta de entrada da Cidade do Rio de Janeiro, em especial àqueles que tem como destino final a Zona Oeste Carioca, além da BR463, oficialmente denominada Rodovia Raphael de Almeida Magalhães, mas conhecida popularmente como Arco Metropolitano, é uma via inaugurada em 2014, e que interliga as principais rodovias do Estado do Rio de Janeiro¹², além de dar acesso ao Porto de Itaguaí e ao COMPERJ, em Itaboraí. Com 17563 domicílios identificados no recenseamento de 2010, possui 58632 moradores, com uma média de 3,34 moradores/domicílio. O rendimento médio dos moradores é de 639,58 reais, 1,2 salários mínimos vigentes. É importante destacar que até a realização do Censo Demográfico de 2010, nenhum empreendimento do PMCMV havia sido entregue no setor. Inclusive a maioria teve a sua construção autorizada e iniciada após esse período, mas é interessante observarmos que os empreendimentos tem sido construídos, de forma majoritária, em um setor mais pobre e com bastante disponibilidade de terras.

Tal porção do município concentra a maior parte dos empreendimentos construídos pela produção estatal no município a partir da década de 1990, com destaque para o conjunto Grão-Pará, com 1316 unidades habitacionais construídas. A partir de 2010, com o programa

¹² O Arco Metropolitano do Rio de Janeiro interliga as principais rodovias do Estado do RJ, como a BR116 (Via Dutra), BR040 (Rio-Brasília), Rio-Teresópolis, BR101 (no trecho denominado Rio-Santos, em Itaguaí, e no trecho Rio-Vitória, em Itaboraí).

Minha Casa Minha Vida, esse setor passou a receber majoritariamente¹³ os empreendimentos destinados à faixa de renda de 0-3¹⁴ salários mínimos.

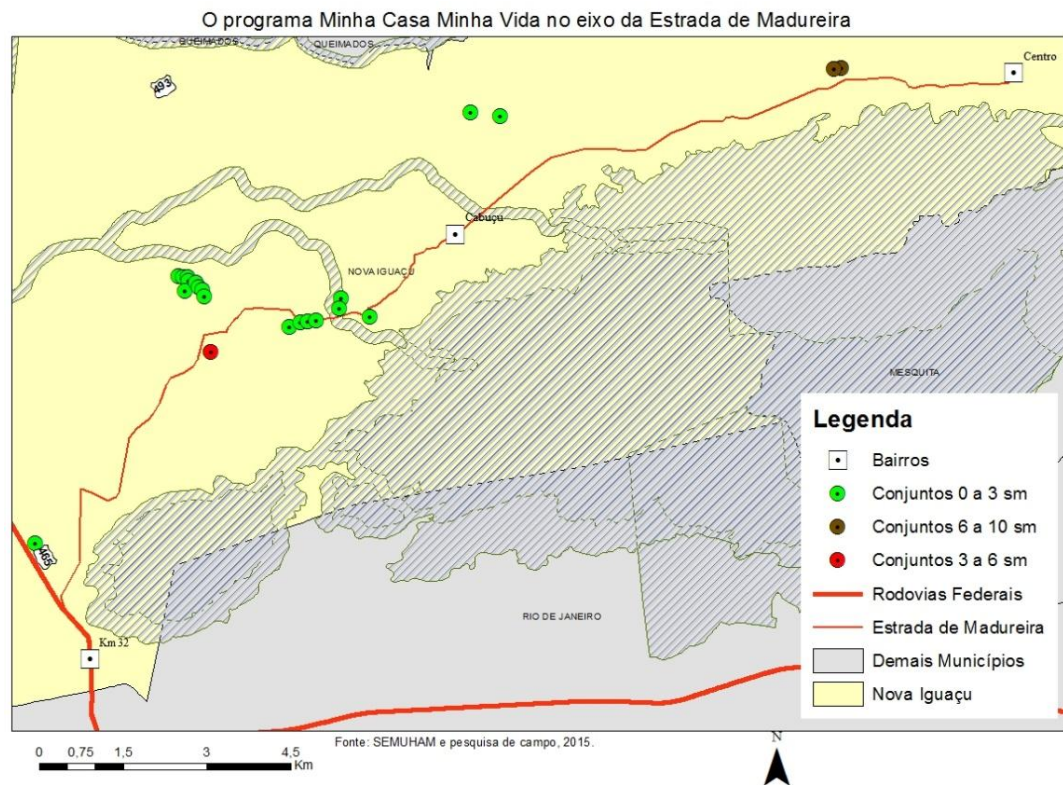


Figura 11: produção estatal da habitação na Estrada de Madureira.

Fonte: Google Earth e pesquisa de campo, 2015

A tabela abaixo mostra os conjuntos habitacionais desse setor. Os únicos que são anteriores ao MCMV são o Conjunto da Marinha e o Conjunto Grão-Pará, e ambos com situação fundiária irregular.

¹³ Dos vinte e dois empreendimentos do PMCMV 0-3 salários mínimos, que totalizam 12760 unidades habitacionais, apenas dois empreendimentos, ou 816 unidades habitacionais não se localizam nos bairros acessados pela Estrada de Madureira, mas sim no Bairro de Ponto Chic, entre a Via Dutra e o Arco Metropolitano.

¹⁴ Em 2010, ano recenseamento mais recente, o salário mínimo vigente era de R\$ 510,00 (Lei 12.255/2010). Em 2016, o salário mínimo vigente é de R\$ 880,00 (Decreto 8.618/2015).

Produção estatal da habitação no eixo da Estrada de Madureira							
Empreendimento	Construtora	Unidades Habitacionais	Programa	Conclusão	Valor	Modalidade	Bairro
Residencial Álano	EMCCAMP	2700	PMCMV: 0 a 3 s.m.	Em construção	200.985.522,76	FAR Alienação	Marapicu
Residencial Aguilares							
Residencial Bolívar							
Residencial Miramar							
Residencial Goya							
Residencial León							
Residencial Rosário							
Residencial Valparaíso							
Residencial Vila Toscana	Prospectar	1140		85.500.000,00			
Residencial Vila Provance		1500		112.500.000,00			
Residencial Cannes	CASAPLAN	184		2011	13.118.583,63		
Residencial Chamonix		196			13.986.923,08		
Residencial Mônaco		179			12.737.215,87		
Residencial Nice		253			17.921.017,14		
Residencial Fazendinha	ILE Construções	300	Em Construção	22.500.000,00			
Condomínio Parque Valverde	Mello Azevedo	900	Em construção	67.500.000,00	FAR Alienação	Jardim Laranjeiras	
Vila Belga	CEHAB-RJ	943		1993			Dom Bosco
Conjunto Grão-Pará	CEHAB-RJ	1316		1992			Grão-Pará
Reserva da Paz Vilas I	M Rocha Engenharia	208	PMCMV 2: 3 a 6 s.m.	2014			Marapicu

Tabela 3: produção estatal da habitação no eixo da Estrada de Madureira

Fonte: SEMHUAM, CAIXA e pesquisa de campo, 2015

A tabela acima nos mostra uma tendência do PMCMV em outros locais, na própria Região Metropolitana do Rio de Janeiro e demais: além da concentração de empreendimentos em uma determinada área da cidade, temos a estratégia da construção de grandes conjuntos, aprovados em etapas, como as 2700 unidades habitacionais construídas pela EMCCAMP e divididas em oito empreendimentos vizinhos.



Figura 12: parcelamento de empreendimento em diversos conjuntos habitacionais.

Fonte: Pesquisa de Campo, 2014

Trata-se em uma prática comum adotada pelas construtoras e aprovados por prefeituras e pela própria Caixa. A construção de diversos conjuntos vizinhos, inclusive sem a separação por ruas públicas, faz com que um longo trecho da rua tenha muros altos, cada conjunto com a sua própria guarita, aumentando a sensação de insegurança para os transeuntes. O caso mais emblemático nesse sentido é o Jardim Europa, um empreendimento via mercado que congregará mais de vinte conjuntos habitacionais, localizado próximo a divisa com o município de Queimados, mas que está fora do período de análise da pesquisa.

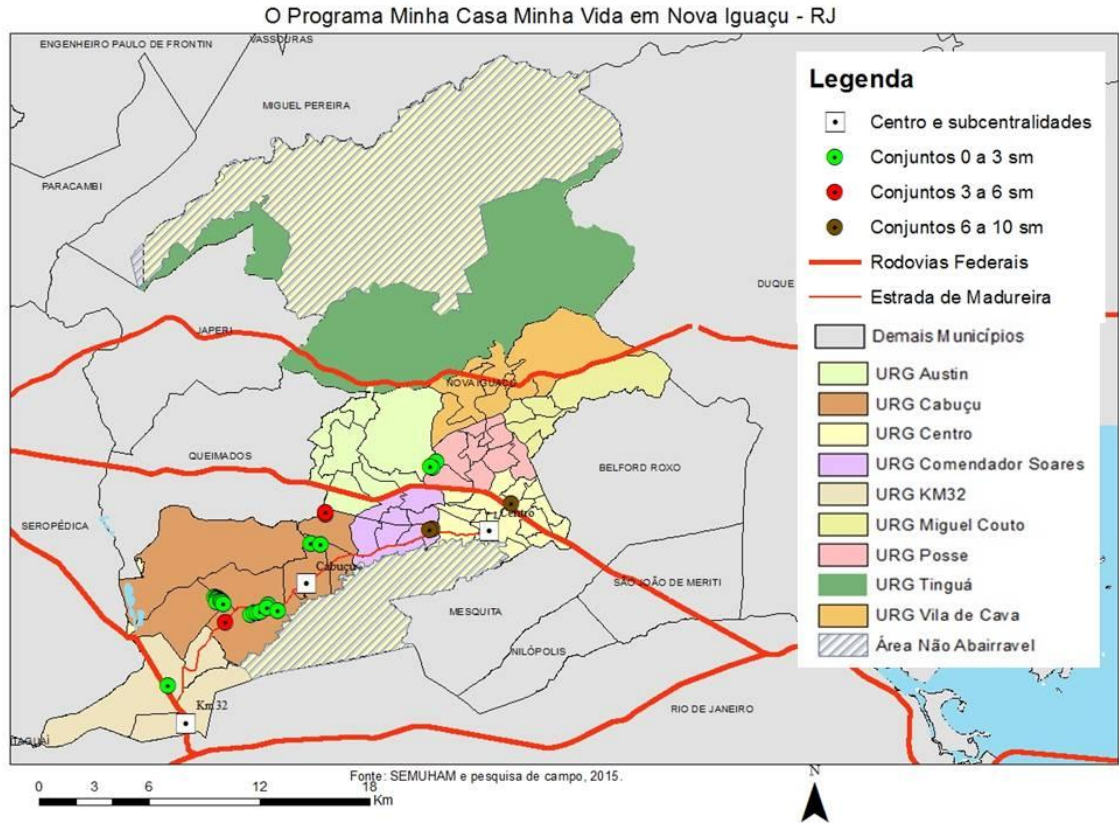


Figura 14: O programa Minha Casa Minha Vida em Nova Iguaçu.

Elaboração própria, 2015

Como já mencionado anteriormente, trata-se de um local onde anteriormente não havia construções, e com grande estoque de terras. É importante ressaltar que embora seja uma possibilidade legal do Programa Minha Casa Minha Vida, não houve doação de terrenos por parte da prefeitura para a construção dos empreendimentos.



Figura 15: propaganda da prefeitura no canteiro de obras de dois empreendimentos.

Fonte: pesquisa de campo, 2014

A despeito dos recursos serem do governo federal, e a prefeitura atuar como articuladora do programa em âmbito municipal, aprovando empreendimentos e determinando locais de instalação, entre outras obrigações do município, a propaganda da Prefeitura “realizando o sonho da casa própria” não faz menção direta ao governo federal, aportador de recursos, mas apenas ao programa em si.

Projetando a média de 3,3 moradores por domicílio do censo demográfico de 2010, temos em um futuro próximo, um acréscimo de mais de quarenta mil moradores, considerando apenas os empreendimentos licenciados até 2014, o que representa um acréscimo de mais de sessenta por cento do número de moradores identificados no último censo. O acréscimo desta população em uma área de precariedade na oferta de infraestrutura e serviços urbanos e agravará e provocará outros problemas urbanos.

No que tange a compra via mercado com subsídio do PMCMV, destacamos que apenas um empreendimento já construído e entregue, o Reserva da Paz, é destinado a famílias da segunda faixa do programa, três a seis salários mínimos, por isso este foi um dos empreendimentos escolhidos para a realização de entrevistas, devido a faixa de renda e forma de acesso diferenciadas dos demais.



Figura 16: casa padrão do Reserva da Paz.

Fonte: pesquisa de campo, 2015



Figura 17: muros sendo construídos ao redor das casas do Reserva da Paz.

Fonte: Pesquisa de Campo, 2015

Em entrevista à Nova Casa Imobiliária, que atua na venda de empreendimentos com subsídios do programa, a renda média do comprador no Jardim Europa, um empreendimento em fase inicial de construção e que contará com mais de vinte conjuntos habitacionais, é de 2 mil reais. Os locais de origem e motivo para a escolha do empreendimento são diversos. Há moradores da Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro que foge das áreas de atuação de milícias. Há moradores da Zona Norte carioca que buscam o empreendimento em função de um padrão de preço mais baixo. Da própria Baixada Fluminense, há dois processos concomitantes: moradores de municípios vizinhos, como Queimados, Japeri e Seropédica, que optam por morar em Nova Iguaçu – gerando um status diferenciado, ainda que em um bairro periférico. E os próprios moradores da cidade, fugindo dos preços praticados em outros bairros, podendo chegar ao valor de R\$ 6000,00 o metro quadrado de um empreendimento no entorno da Praça do Skate, no Centro. Na região de Cabuçu, um imóvel que não esteja nos empreendimentos do Minha Casa Minha Vida fica em torno de 170 mil reais, enquanto a opção apenas de um terreno no empreendimento Alvorá Parque Novo, custa 44 mil reais, com 176m².



Figura 18: logradouro recentemente aberto entre o Reserva da paz e o Alvorá Parque Novo.

Fonte: Pesquisa de Campo, 2015

A escolha de tal setor para a implantação de programas habitacionais, não é neutra. Apesar da legislação municipal, ocorre a reprodução sistemática do processo de periferização da população pobre, estimulados pela busca por terras mais baratas, maximizando os lucros de um lado, e ampliando o tecido urbano de outro. De acordo com o Plano Diretor Participativo municipal:

Art. 8º. Nas políticas para o território do município deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I. compatibilização entre o desenvolvimento econômico, urbano e rural e a sustentabilidade ambiental e social e do patrimônio cultural;

II. universalização do acesso ao saneamento básico e garantia do direito à habitação digna;

III. inclusão social, evitando que a população de baixa renda seja excluída dos benefícios gerados pelo desenvolvimento urbano;

IV. redução das desigualdades territoriais, em todas as políticas públicas desenvolvidas no município;

V. combate ao uso especulativo da terra e imóveis urbanos, que resulte na sua subutilização ou não utilização, assegurando o cumprimento da função social da propriedade;

VI. promoção da distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à capacidade, presente ou prevista, da infra-estrutura, da mobilidade e do atendimento à rede pública de serviços;

VII. reconhecimento dos assentamentos existentes, desde que sua urbanização seja compatível com a segurança dos moradores, o interesse público e social e o respeito às condições ambientais;

VIII. aumento da eficiência do município, ampliando os benefícios sociais e reduzindo os custos operacionais para os setores público e privado;

IX. direcionamento da expansão e do adensamento do município para as áreas com melhores condições de infra-estrutura e de acesso aos equipamentos e serviços públicos, centros de comércio, serviços e emprego;

X. promoção da eficiência dos investimentos públicos e privados em termos sociais, econômicos, urbanísticos e ambientais;

XI. priorização do transporte coletivo público em relação ao individual na utilização do sistema viário principal;

XII. garantia de acessibilidade para as pessoas com deficiência e locomoção reduzida em todos os espaços de uso público;

XIII. subordinação da realização de parcerias entre os setores público e privado ao atendimento do interesse público, da função social da cidade e dos objetivos deste Plano Diretor Participativo;

XIV. fortalecimento de centralidades de bairro, incentivando a dinamização das atividades econômicas, criação de identidade da cidade e o acesso da população às redes de comércio e serviços;

XV. proteção ao meio ambiente e ao patrimônio cultural em todas as suas vertentes;

XVI. estímulo à recuperação da memória do município, como aspecto indispensável da formação de sua identidade;

XVII. preservação da cultura das comunidades tradicionais do município;

XVIII. inclusão de políticas afirmativas em todas as políticas territoriais, visando a redução do preconceito e das desigualdades raciais, de gênero e de opção sexual;

XIX. orientação e controle do processo de ocupação do solo, por meio de monitoramento, fiscalização e estruturação de um sistema de informação. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO E O SISTEMA DE GESTÃO INTEGRADA E PARTICIPATIVA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU, Art. 8º, grifos nossos).

Ao contrário do previsto na legislação municipal, que privilegia a redução das desigualdades territoriais, inclusão social e adensamento das áreas melhores providas de infraestrutura, o PMCMV tem uma lógica de localização no limiar da mancha urbana, ampliando assim o tecido urbano de Nova Iguaçu, e com infraestrutura insuficiente.

Isso ocorre no modelo praticado desde as primeiras políticas, e continuado com o PMCMV, no qual cabe ao poder público a provisão de infraestrutura, a *posteriori*, como “consequência” do processo de desenvolvimento local, uma vez que os empreendimentos não são indutores de desenvolvimento, agregados a não provisão de infraestrutura básica, que é de responsabilidade dos municípios (Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979).

Durante a pesquisa, identificamos as obras de infraestrutura e provisão de serviços na região em andamento ou concluídas, sistematizadas no quadro abaixo:

Investimentos públicos no Setor C			
Obra	Bairro	Fonte de Recursos	Concluída
Clínica da Família Dom Bosco	Dom Bosco	Municipal	Sim
UPPinha Marapicu	Marapicu	Estadual e municipal	Prédio construído porém sem funcionamento.
Obras de Melhoria de abastecimento de água	Grão-Pará, Marapicu e Dom Bosco	Federal (PAC2)	Não
Recuperação da Estrada de Madureira	Toda a Estrada, do Centro de Nova Iguaçu ao Km32	Estadual	Não. As obras foram paralisadas durante alguns meses, foram retomadas e novamente paralisadas pela crise econômica estadual.

Tabela 9: Investimentos públicos na área de instalação dos empreendimentos.

Fonte: Pesquisa de Campo, 2015

De acordo com Villaça (1998), a segregação residencial é reflexo da desigual disputa em torno das melhores combinações de características físicas do território e infraestruturas urbanas que condicionam os fluxos de deslocamento para trabalho, lazer e comércio. O PMCMV ratifica e reproduz a periferização da provisão de moradia, com Grande parte dos empreendimentos está desligada do cotidiano urbano, sejam pela distância ou pela ausência de elementos caracterizadores da cidade – equipamentos de serviços e lazer, sobretudo para faixa de renda de 0-3 s.m., desestabilizando/desrespeitando muitas das conquistas na luta pelo direito à moradia legitimadas por lei via Estatuto da Cidade e pela implantação Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social durante os anos 2000. Se por um lado o porte do programa é enaltecido pelo número crescente em unidades habitacionais produzidas, além da agilidade e facilidade ao crédito, por outro, temos o crescimento das contradições e problemas

já observados em experiências anteriores. Por não estar associado com outras políticas urbanas, o PMCMV apenas se torna viável em regiões com pouca ou nenhuma provisão de equipamentos urbanos.

Para compreender o processo de aprovação, implantação e entrega das unidades habitacionais no âmbito da gestão municipal, foi realizada uma entrevista com a Superintendente de Habitação e Ação Social, a arquiteta e urbanista Myrian de Assis Coutinho Ferolla. Primeiramente ela explicou o funcionamento da habitação de interesse social dentro da Prefeitura de Nova Iguaçu, que se divide entre a Secretaria Municipal de Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEMUHAM) e pela Secretaria de Assistência Social. Considerando o programa Minha Casa Minha Vida para a faixa de 0-3 salários mínimos, a primeira secretaria cuida da gestão de projetos, a segunda cuida das questões relacionadas a população beneficiária e do cadastro municipal utilizado no sorteio. Além disso, a Secretaria de Assuntos Fundiários, que é o setor da SEMUHAM que foi analisado, trabalha também com titulação e regularização de terrenos ocupados irregularmente.

O processo inicia-se na avaliação dos projetos encaminhados pelas construtoras. Foi questionada então, a questão da localização dos empreendimentos, que se concentram em uma parte do município, considerando que não há doação de terrenos por parte da prefeitura, ainda que esta seja uma possibilidade dentro do programa. Quanto à questão da doação, a prefeitura ofereceu alguns terrenos, porém estes se localizam próximos da área central e só permitiram a construção de empreendimentos de pequeno porte e o mercado não demonstrou interesse, segundo a própria prefeitura. Ressaltamos que após a entrevista, alguns terrenos da prefeitura localizados na área de maior valorização da cidade, foram vendidos para a construção de empreendimentos de alto padrão. Deste modo, o eixo da Estrada de Madureira tem sido privilegiado tanto por indicação da prefeitura, ao considerá-lo um eixo de desenvolvimento, como já mencionado anteriormente, e por ser a localização onde há grandes terrenos com o menor preço no município, permitindo que as construtoras consigam alcançar o melhor preço para aquela faixa de renda (0-3 s.m.). Sendo assim, todos os terrenos são particulares. A aprovação dos projetos segue ainda o relatório de demanda do programa.

Quanto ao trabalho da Secretaria de Assistência Social, o ponto de partida é o cadastro municipal. Segundo Myrian, a lista já existia na gestão anterior, do então prefeito Lindbergh Farias (PT-RJ), mas foi "aperfeiçoada" na gestão atual (Nelson Bornier, PMDB-RJ), que adotou um software para dirimir falhas. Assim, qualquer cidadão maior de 18 anos pode se cadastrar em um Centro de Referência e Assistência Social (CRAS) do município. Quando há

a realização do sorteio, apenas dois tipos de filtros são realizados: para beneficiários idosos e pessoas com deficiência, que ocupam as unidades habitacionais destinadas à esse público. Não há um filtro por exemplo, para beneficiamento de mulheres, uma característica do programa, embora a CAIXA possa priorizar isso na efetivação da documentação. Após o sorteio, ocorre a visitação, para avaliação do risco social da família, verificar se eles realmente são moradores do município e encaminhar para análise da documentação. As listas são divulgadas no site da prefeitura, com os contemplados separados em três grupos: pessoas com necessidades especiais, para os imóveis com acessibilidade; idosos, para alocação prioritária em apartamentos térreos; e geral, para os demais beneficiados. Há ainda uma lista de espera caso hajam desistências ou a não aprovação do cadastro junto a CAIXA.

Quanto à infraestrutura no local, a secretaria informa às concessionárias sobre o projeto que será executado para que elas possam verificar o interesse em atender essa demanda, mas que eles poderiam repensar a forma como essa prática é realizada. Quanto ao comércio no entorno, para a aprovação do projeto pelo Governo Federal, é necessário determinados equipamentos em até 2,5 quilômetros de distância do empreendimento. A prefeitura reconhece que essa não é forma adequada de analisar essa questão, pois há uma série de fatores que afetam essa dinâmica, como o transporte, o relevo, a segurança pública. Uma possibilidade seria o programa contemplar unidades comerciais nos empreendimentos, como já realizado em outras experiências de promoção estatal de habitação (como no BNH). A prefeitura procura buscar parceiras público-privadas com os próprios empreendedores, através de um sistema de compensação da obra, para que sejam realizadas obras de asfalto, saneamento básico, adequação e requalificação de estruturas existentes. Alguns empreendimentos preveem a construção de escolas. A secretaria informou que nos empreendimentos entregues, não houve construção de escolas por se tratar de uma outra fase do programa, além de terem sido construídos na administração anterior, mas que tanto esses empreendimentos quanto outros localizados próximos (Vila Toscana, Vila Provance e Fazendinha) terão uma escola municipal, porém a prefeitura aguarda a realização do sorteio para conhecer o público-alvo e avaliar qual tipo de escola será construída (primeiro, segundo segmento do ensino fundamental ou ensino médio) e o tamanho da mesma. De forma paliativa, os alunos serão atendidos da mesma forma que os moradores dos primeiros residenciais: ônibus da própria prefeitura farão o transporte escolar. Ressaltamos que o fato da escola ser para o ensino fundamental ou ensino médio influencia também no ente federativo

que será responsável pela construção e administração da unidade escolar: prefeitura no caso do ensino fundamental e governo estadual para o ensino médio.

A partir dos dados obtidos na entrevista, foi possível esquematizar o funcionamento do PMCMV em Nova Iguaçu para a faixa de 0-3 s.m., conforme esquema abaixo:

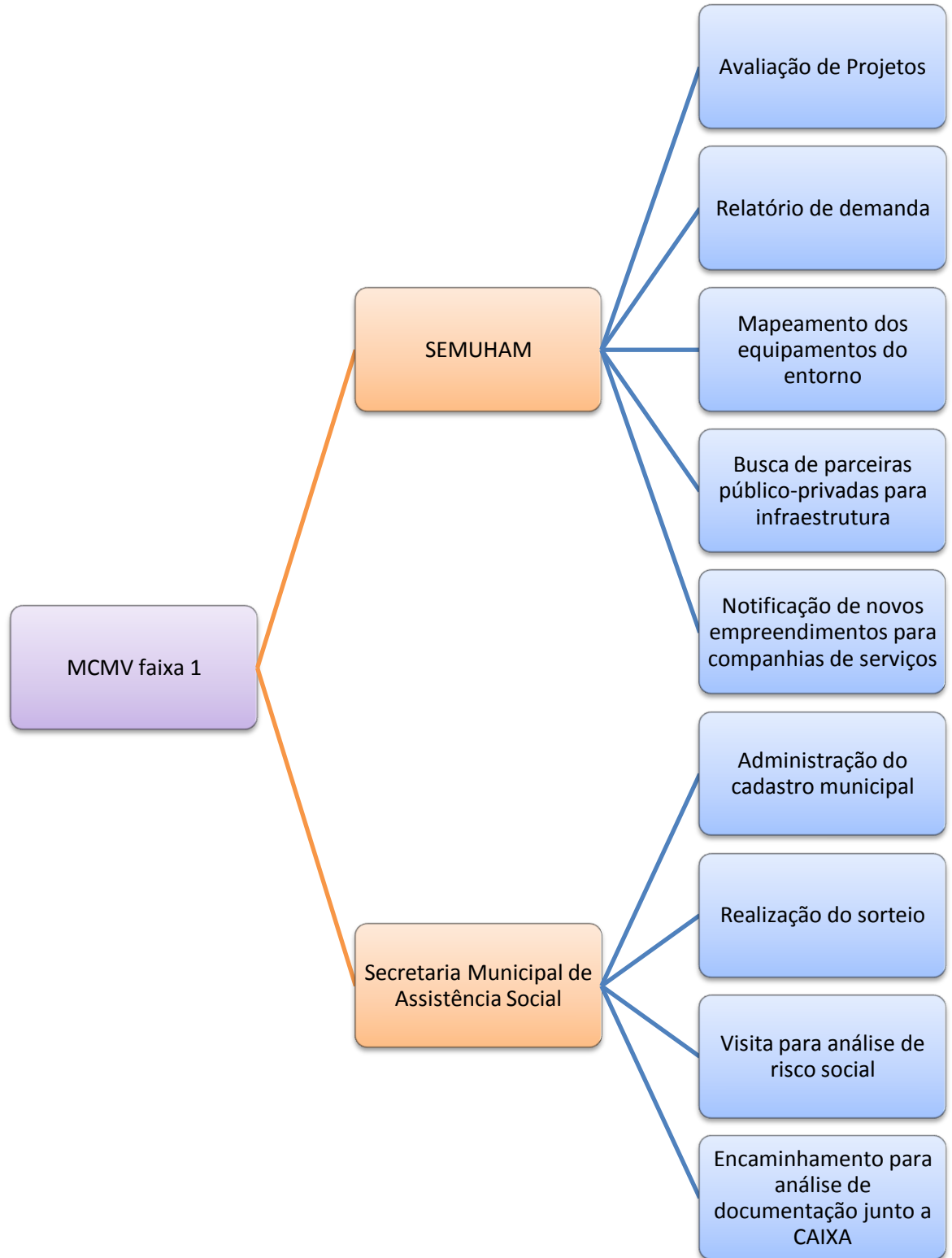


Figura 19: organização do PMCMV faixa 1 no município de Nova Iguaçu

Fonte: elaborado com base em entrevista à SEMUHAM

Quanto aos projetos pensando no crescimento daquela porção do município, a prefeitura alega que os principais, a expansão da Via Light (RJ-081) e a duplicação da RJ105 Estrada de Madureira dependem do Governo Estadual, pois são rodovias pertencentes à essa esfera governamental. No primeiro caso, a Via Light tem perspectiva de expansão no limite sul até o bairro de Madureira, ligando-se à Avenida Brasil e servindo de alternativa a Rodovia Presidente Dutra, e no sentido norte, atravessando o município de Nova Iguaçu até as proximidades de Cabuçu e Queimados, e sendo uma via alternativa à Estrada de Madureira. Por seguir as torres alta transmissão da companhia de energia elétrica, a obra envolve poucas desapropriações. A prefeitura tem buscado atualmente conseguir recursos junto ao Governo Federal para essa expansão. Já a duplicação da Estrada de Madureira, sobretudo nas proximidades do centro envolvem altos custos de desapropriação e uma disputa entre o Governo do Estado do Rio de Janeiro e o município, já que o primeiro, responsável pela via, acusa o segundo de ter sido omissos e permitido a ocupação da faixa lindeira, fazendo com que a via tenha características de uma avenida urbana.

4. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO EIXO DE EXPANSÃO DA ESTRADA DE MADUREIRA

Para analisarmos os efeitos produzidos pelo modelo adotado no Programa Minha Casa Minha Vida, selecionamos dois empreendimentos na área de maior concentração do programa em Nova Iguaçu: o Residencial Mênaco e o Reserva da Paz, localizados entre as subcentralidades de Cabuçu e Km32, e distando cerca de 2,5 quilômetros entre eles. O Residencial Mênaco integra junto com conjuntos Nice, Cannes e Chamonix, um complexo de 812 casas, as primeiras obras do PMCMV construídas em Nova Iguaçu, cujas obras iniciaram em 2010, e únicas que adotam a tipologia de casa para a faixa 1. Na madrugada do dia 18 de fevereiro de 2010, estes conjuntos, em fase final de obras foram invadidos.



Figura 20: reintegração de posse.

Fonte: <http://g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/2013/05/desocupacao-de-imoveis-invadidos-em-nova-iguacu-rj-deve-levar-2-dias.html>

Tal evento nos chama a atenção para o déficit habitacional existente no município, e até então, com pouca produção voltada às camadas mais pobres. Nas palavras de um ocupante à época para o Portal G1:

"A gente coloca o que tem em carroça ou na Kombi de um amigo. Os caminhões particulares estão cobrando R\$150 para fazer a mudança. E os caminhões que a prefeitura colocou à disposição levam as coisas da gente para um depósito", explicou Pedro, que antes morava de aluguel no bairro Cerâmica, e que veio morar com o filho numa casa invadida depois que ficou desempregado" (ocupante em entrevista ao G1).

Em maio de 2013, houve a ação de reintegração de posse à Caixa, com a atuação 100 homens do Batalhão de Choque (BPChq), 100 policiais do 20º BPM (Mesquita) e 40 agentes da Polícia Federal. Não houve uma ação efetiva de análise desses ocupantes e um possível redirecionamento para outros empreendimentos. Até o presente momento, esses são os únicos empreendimentos para reassentamento entregues no Município de Nova Iguaçu. Deste modo, selecionamos um empreendimento, o Residencial Mônaco para realização de entrevistas.

4.1 Residencial Mônaco

Com 179 unidades habitacionais de padrão casa, este empreendimento foi um dos escolhidos para a realização de entrevistas por se enquadrar no PMCMV na faixa 1 (zero a três s.m.) e a forma de acesso aos imóveis ter sido via reassentamento. O empreendimento está localizado a 3,4 quilômetros da subcentralidade de Cabuçu, 9,3 quilômetros da subcentralidade Km32, 14,6 quilômetros do Centro de Nova Iguaçu e 18 quilômetros da estação ferroviária de Campo Grande, na Zona Oeste carioca.

Os moradores se organizaram para a definição de síndico no empreendimento. Entretanto, eles encontram entraves junto a Prefeitura, que segundo relatos, não teria feito o desmembramento do terreno, já que ao lado existem outros três empreendimentos. Deste modo, eles não conseguem obter o CNPJ para registro formal das atividades. Há funcionários contratados, que se encarregam de realizar a varrição das ruas internas, limpeza das lixeiras e portaria vinte e quatro horas. O custo com o condomínio é de trinta e cinco reais mensais por domicílio. Segundo as síndicas, há alguns problemas em relação aos serviços da prefeitura, a começar do esgoto na Estrada de Madureira, que é sumidouro que precisa ser limpo de tempos em tempos. Além disso, a municipalidade prometeu a realização de diversas oficinas nos empreendimentos quando realizou o sorteio para o programa, fato este que não se concretizou. A seguir, serão apresentados os resultados dos questionários aplicados neste empreendimento.

Relação com o domicílio e estrutura familiar

Quanto aos domicílios, as entrevistas nos mostram que eles atendem a uma média de 3,6 moradores por unidade habitacional. No que tange a relação de propriedade com o domicílio, temos o seguinte resultado:

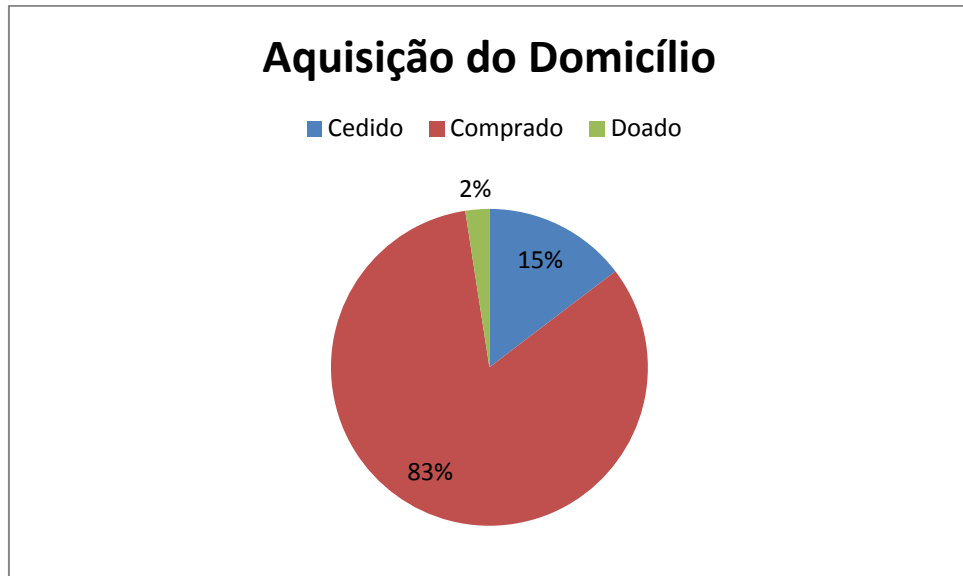


Gráfico 1: Aquisição do Domicílio - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

De acordo com as entrevistas, a principal forma de aquisição é por meio de compra, dentro do PMCMV. A prestação, a ser paga em 120 parcelas, ou seja, por um período de dez anos tem o seu valor determinado pela renda familiar, sendo o valor mínimo de 25 reais e o valor médio, nas famílias entrevistadas, de R\$ 35,87. A maioria dos imóveis anteriores eram alugados, conforme o gráfico abaixo:

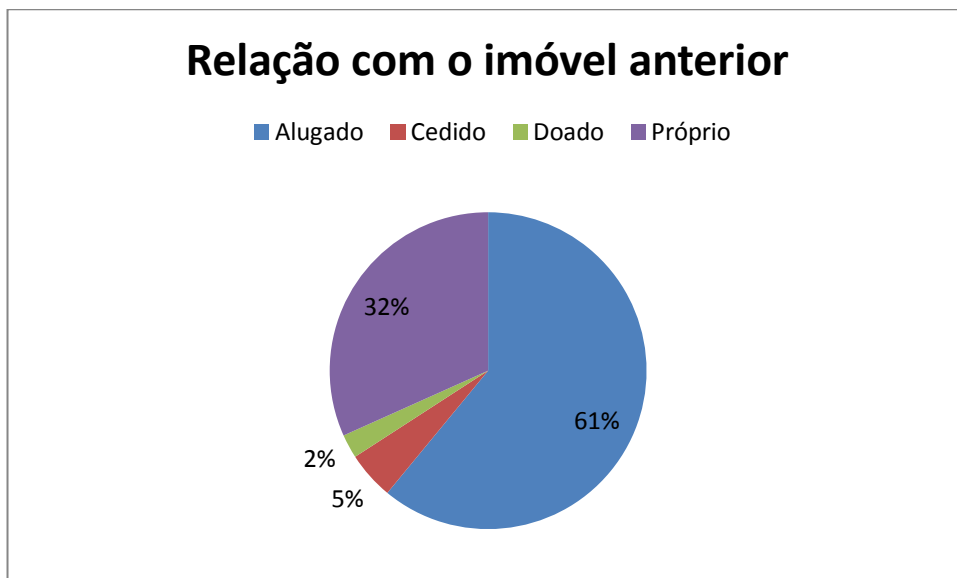


Gráfico 2: Relação com o imóvel anterior - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

A relação com o imóvel anterior nos leva a outro aspecto pesquisado, o motivo principal para a mudança. Enquanto as famílias que estavam no aluguel em geral dividiam-se entre fuga

do aluguel e investimento imobiliário para a motivação da ida para o conjunto, as famílias com imóveis considerados próprios - ainda que sem a posse formal da propriedade, tem como principal motivo de mudança o reassentamento promovido pela prefeitura, por motivos diversos, como imóveis interditados pela Defesa Civil, remoção para construção de equipamentos e infraestrutura urbana (abertura de vias, construção de escolas, praças, postos de saúde, entre outros), recuperação de terrenos pertencentes à municipalidade, são alguns desses fatores. Os dados mostram que a iniciativa do PMCMV para a faixa de 0-3 s.m. de priorizar o título de propriedade em nome da mulher se comprova na realidade do Residencial Mônaco. Deste modo, temos 87% dos domicílios entrevistados em nome de um membro familiar do sexo feminino. O sexo feminino também é superior ao masculino na amostra (58% de mulheres e 42% de homens). Quanto ao perfil familiar, temos a seguinte estrutura:

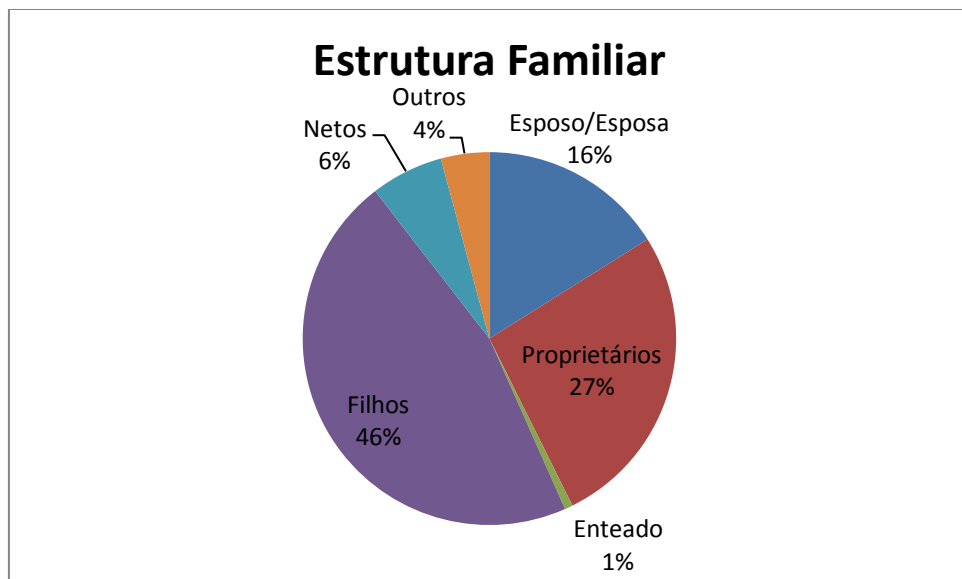


Gráfico 3: Estrutura Familiar - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

Estudo e Emprego

Quanto a escolarização dos moradores entrevistados, percebe-se a dificuldade no acesso e permanência no sistema de ensino. A maior parte dos moradores não completou o ensino fundamental (45%). Já o ensino médio foi concluído por 12%, número superior aos que não chegaram a concluir tal nível (10%). Apenas 3% dos entrevistados se matricularam em uma universidade, sendo esse nível de escolaridade completo, a realidade de apenas 1% da população.

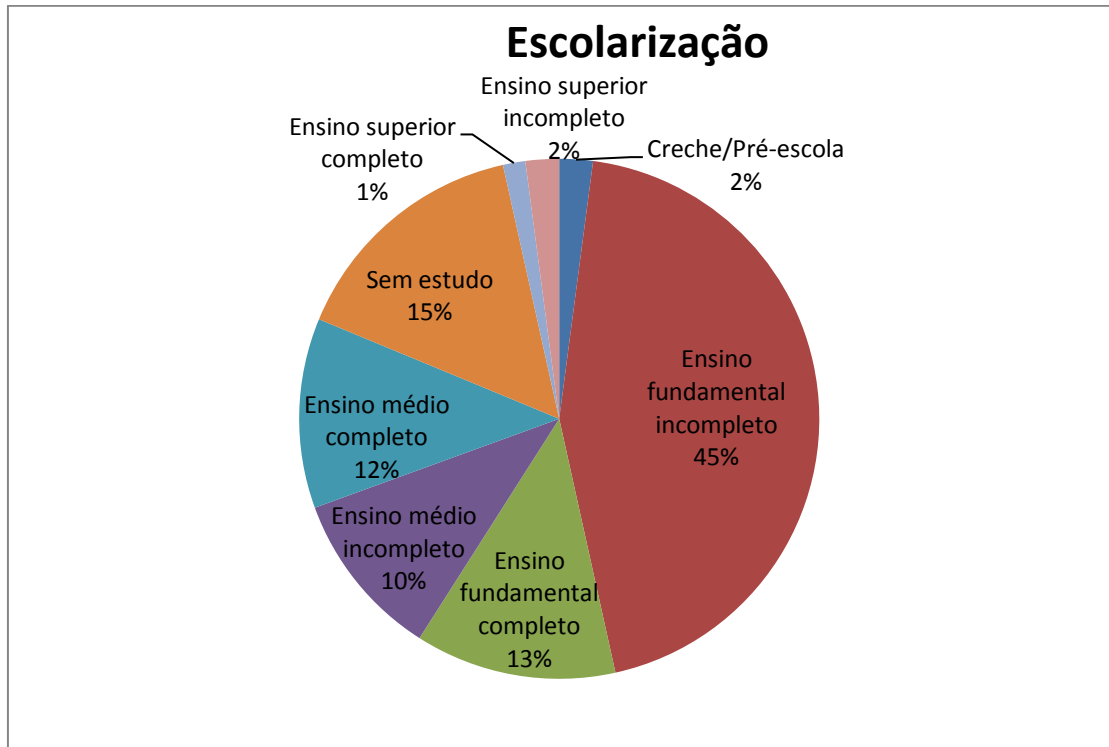


Gráfico 4: Escolarização - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

No que tange ao mercado de trabalho, foi encontrado o seguinte resultado:

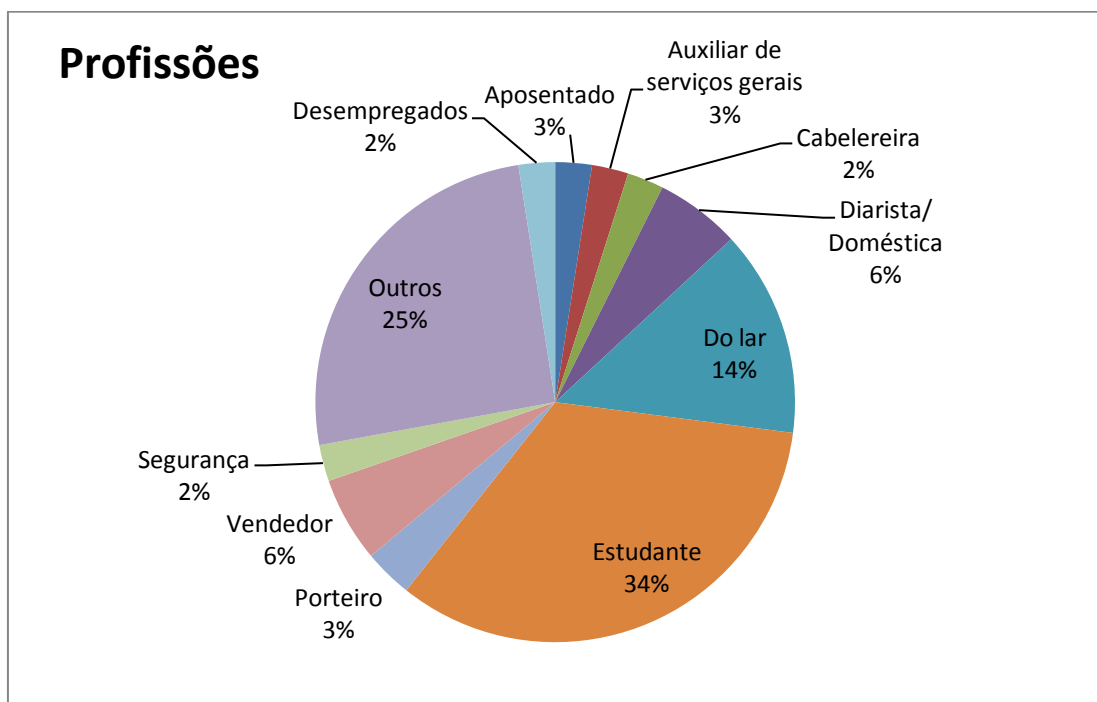


Gráfico 5: Profissões - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

As variáveis individuais de maior participação foram aquelas dos membros familiares que não compõem a população economicamente ativa: estudantes (34%) e do lar (14%). Quando a variável "do lar", foram consideradas nesta categoria apenas mulheres que não estão a procura de emprego. Mulheres desempregadas foram consideradas em categoria própria. A população economicamente inativa é acrescida dos aposentados e pensionistas (3%), totalizando 51% dos membros familiares inativos economicamente. Dentre as profissões mais recorrentes, temos as diaristas/domésticas e vendedores, ambos representando 6% da amostra. Entretanto, dentro do grupo economicamente ativo, 48% não possui formalidade nas relações de trabalho - Carteira de Trabalho e Previdência Social assinada, regime estatutário, contrato de estágio ou qualquer outro tipo de contrato nas relações trabalhistas envolvidas.

Comércio e serviços locais

As entrevistas no Residencial Mônaco revelou que no geral, as famílias encontram-se satisfeitas com o imóvel, majoritariamente considerados de melhor qualidade que os anteriores - ainda que apresentem alguns problemas de projeto, de acordo com os próprios moradores. Entretanto, a localização é, sem dúvidas, o elemento mais criticado no programa, seja pela carência de comércio e serviços locais, seja pela distância com os antigos locais de moradia.

Quanto a existência de escola pública no bairro, 63% dos moradores identificam a existência de uma - ressaltamos que alguns serviços não são considerados por determinadas famílias, por não o utilizarem.

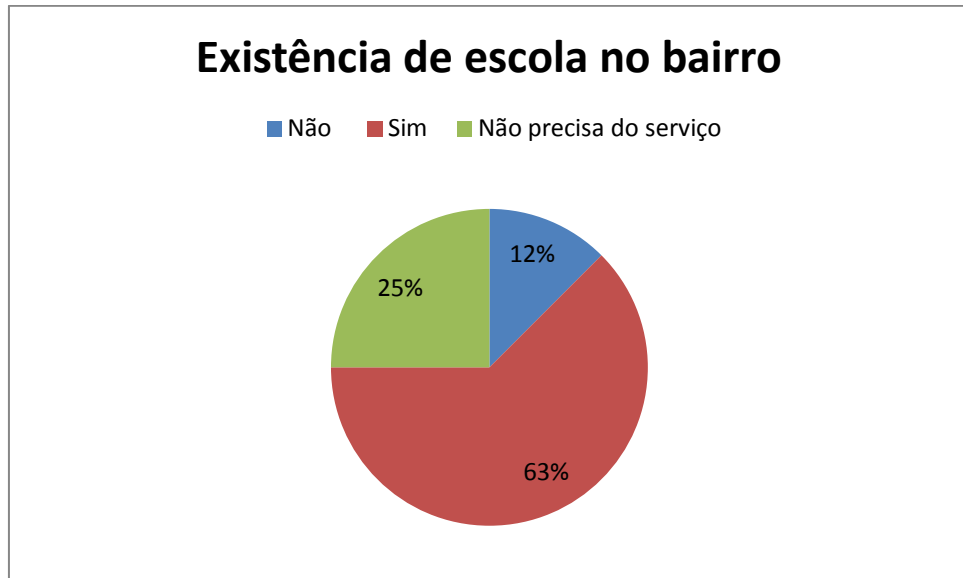


Gráfico 6: Existência de Escola - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

Entretanto, um terço das famílias não conseguiu vaga na escola. Há casos de crianças e adolescentes que não estão estudando, mas a solução encontrada pela maior parte das famílias foi matricular os alunos em escolas privadas de pequeno porte existentes no local. Dentre aqueles que conseguiram vagas, destacamos que inúmeras famílias precisaram apelar para o Ministério Público para a garantia de matrícula.

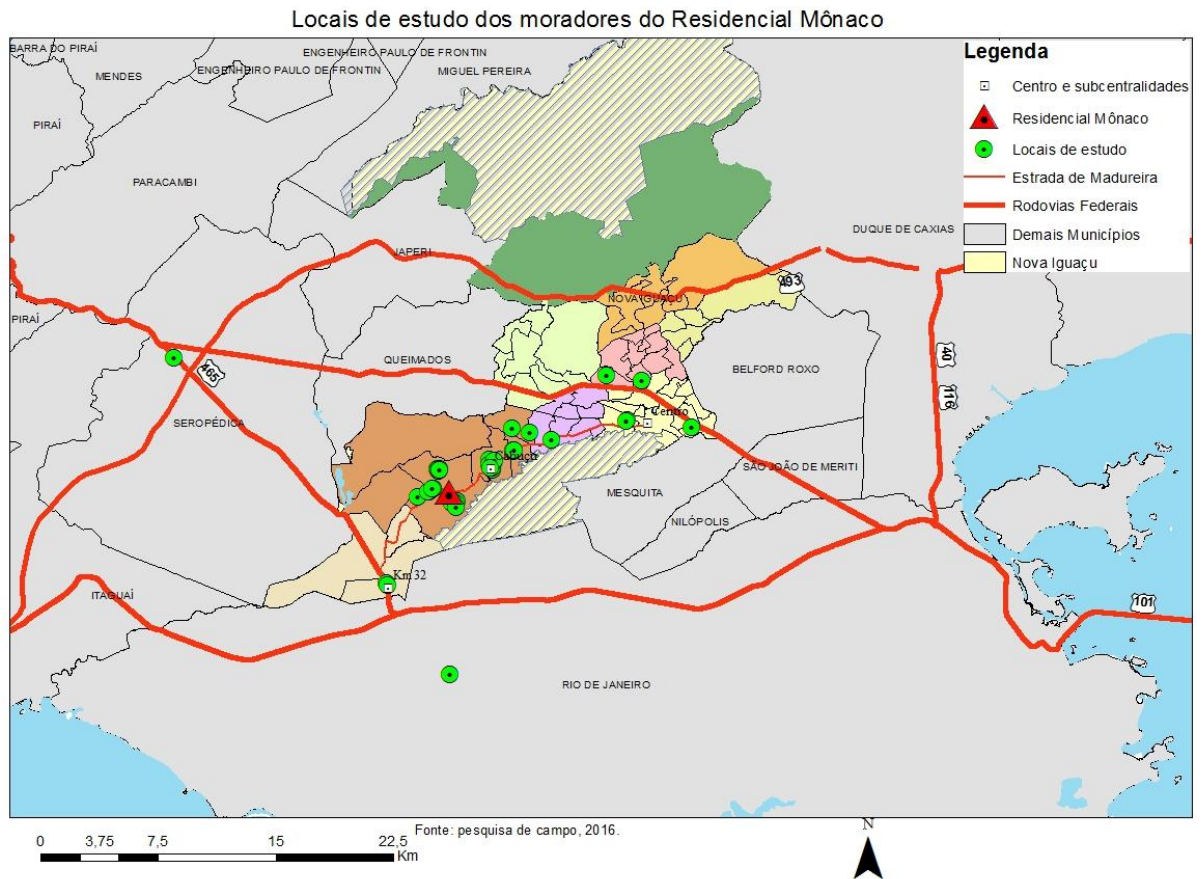


Figura 21: locais de estudo - Residencial Mônico. Pesquisa de campo, 2016.

O mapa acima mostra a distribuição dos locais de estudo das famílias entrevistadas. Percebe-se que quase a totalidade dos estudantes se deslocam no próprio eixo viário da Estrada de Madureira, sendo a maioria, em especial os estudantes de ensino fundamental, na própria URG de Cabuçu. Alguns estudantes se deslocam para o centro de Nova Iguaçu. Dois moradores estudam na URG da Posse, antigo local de moradia, demandando o uso de dois ônibus para o deslocamento, por sentido. Apenas dois estudantes se deslocam para fora do município: um para Seropédica, onde há o Colégio de Aplicação da Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro e outro para Campo Grande, importante subcentralidade da Zona Oeste Carioca.

Quanto ao serviço de posto de saúde, 70% dos entrevistados identificam a UPA de Cabuçu e a Clínica da Família de Dom Bosco como oferta de serviço no bairro. 30% acredita não ser atendido por esse serviço, já que, pela concentração de conjuntos, deveria haver uma unidade de saúde especificamente em um dos conjuntos. Já o atendimento nessas unidades quando necessário, foi teve resultados mais dispersos, destacando que um quarto dos entrevistados não conseguiram atendimento quando preciso:

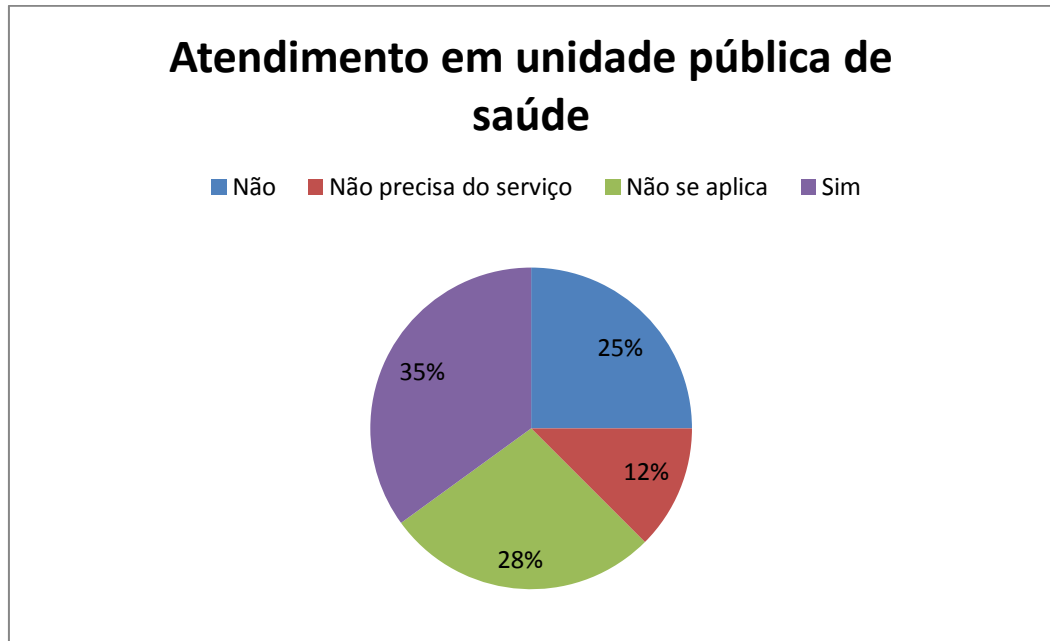


Gráfico 7: Atendimento em unidade pública de saúde - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

Dentre os serviços públicos, aquele que foi menor alvo de críticas foi a acessibilidade ao transporte, considerada pela capacidade das linhas que atendem o local de levar aos destinos desejados.

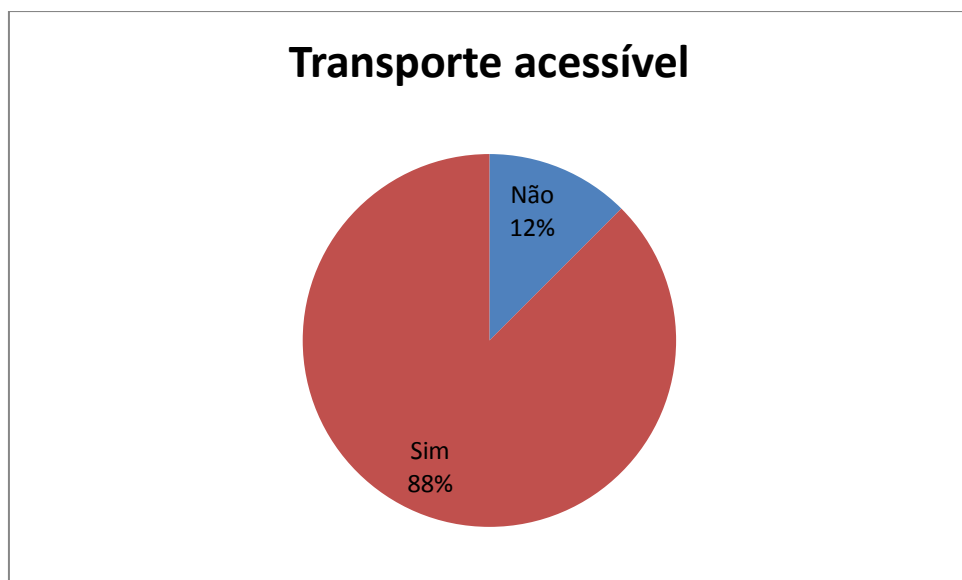


Gráfico 8: acessibilidade - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

O local é atendido por quatorze linhas municipais, ligando bairros das Unidades Regionais de Governo de Cabuçu e de Km32 ao Centro de Nova Iguaçu, e linhas

intermunicipais, que servem de ligação ao Centro do Rio de Janeiro, Zona Norte, Zona Oeste, Costa Verde e outros municípios da Baixada Fluminense.

Linhas de ônibus que atendem ao bairro do Ipiranga - Nova Iguaçu (RJ)					
Linha	Itinerário	Tipo	Empresa	Tarifa (R\$)	Centralidades e sub-centralidades atendidas
214	Nova Iguaçu Km32 x	Municipal	Consórcio Reserva do Vulcão	3,50	Nova Iguaçu, Cabuçu e Km32.
222	Nova Iguaçu Lagoinha x				Nova Iguaçu e Cabuçu.
224	Nova Iguaçu Prados Verdes x				
225	Nova Iguaçu Campo Belo x				
120T	Duque de Caxias Itaguaí x				Intermunicipal
450T	Nova Iguaçu Itacuruçá x	Nova Iguaçu, Cabuçu, Km32, Itaguaí			

					e Itacuruçá. Integração para Barra da Tijuca com bilhete único na rodoviária de Nova Iguaçu.
456I	Duque de Caxias x Km32				Duque de Caxias, São João de Meriti, Nilópolis, Mesquita, Nova Iguaçu, Cabuçu e Km32
444B	Cabuçu x Central			Expresso Real Rio	Cabuçu, Km32, Centro do Rio de Janeiro (via Avenida Brasil).
713B	Cabuçu x Coelho Neto				Cabuçu e Km32. Integração com o metrô em Coelho Neto.
702P	Cabuçu x Campo Grande			Ponte Coberta	4,00 Cabuçu, Km32 e Campo Grande.
705P	Bangu x Edson Passos				Bangu, Campo

					Grande, Km32, Cabuçu, Nova Iguaçu e Mesquita.
507P	Nilópolis x Campo Grande				Nilópolis, Mesquita, Nova Iguaçu, Cabuçu, Km32 e Campo Grande.

Tabela 10: Linhas de ônibus. Pesquisa de Campo, 2014.

De acordo com os moradores, as linhas de ônibus conseguem atender as principais necessidades de locomoção deles, com observações quanto ao intervalo praticado em algumas linhas, sobretudo aquelas que levam à Duque de Caxias e a linha para a Central do Brasil. A ligação com o Centro do Rio, além desta última linha mencionada, pode ser feita através da ligação com o metrô em Coelho Neto ou através dos ramais ferroviários de Japeri (Estação de Nova Iguaçu) e de Santa Cruz (Estação de Campo Grande), ambos a cerca de 35 minutos de ônibus do empreendimento. A estruturação do transporte público local influencia na participação expressiva dos ônibus como meio de deslocamento (78%). Nenhum morador entrevistado utiliza transporte individual para deslocamento diário.

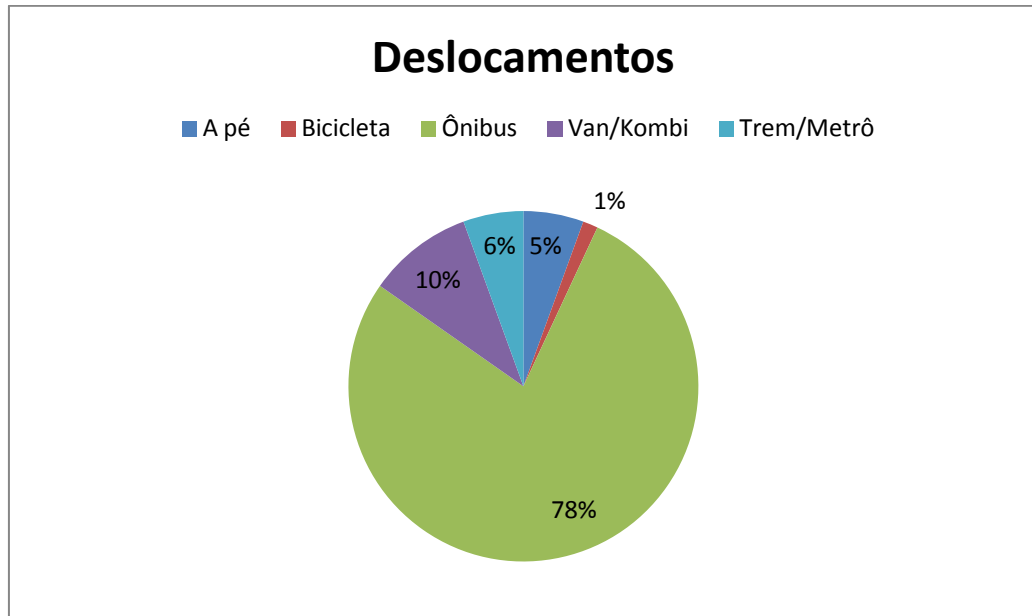


Gráfico 9: deslocamentos - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

A média de deslocamento para fins de trabalho e estudo é de 88 minutos diários, contra 76 minutos nos deslocamentos realizados a partir de/com destino a moradia anterior. O custo médio diário com o transporte é de R\$ 4,92, o equivalente a 12,30% do salário mínimo por pessoa considerando 22 dias úteis mensais.

Quanto a serviços comerciais básicos, temos 92% dos entrevistados identificando uma padaria próxima, que inclusive faz entregas dentro do empreendimento. Os demais, não reconhecem a distância para a padaria como próxima ao ponto de ser viável o deslocamento a pé. 70% reconhecem a existência de mercearia próxima, enquanto 30% não a consideram, seja pela distância, seja pela ambientação, já que o espaço é compartilhado com um bar. Para 92%, não há Caixa Eletrônico no local. Alguns chegaram a mencionar a existência de um Caixa 24 Horas no bairro vizinho de Dom Bosco, porém a maior parte dos moradores não se sentem seguros para realizar atividades cotidianas neste bairro. Para a maioria, serviços bancários, mercado e farmácia são encontrados apenas em Cabuçu. Conforme o relato de uma moradora, por vezes o preço da passagem até Cabuçu (7 reais, considerando ida e volta), inviabiliza a compra de um produto que custa menos do que isso. Como prática, os moradores esperam ter um volume considerável de atividades e compras a realizar para se deslocar até alguma subcentralidade - em especial Cabuçu, mas também ao Km32, e as centralidades de Nova Iguaçu ou Campo Grande.

Quanto a renda familiar, os dados mostraram que as famílias beneficiárias do PMCMV estão em sua maioria, enquadradas nos critérios do programa de SEMHUAM para o Residencial Mênaco. 97% das famílias possuem renda familiar entre 0 e 3 salários mínimos, enquanto os 3% restantes, de 3-6 salários mínimos. Destas, 58% são beneficiárias do programa Bolsa Família, sendo este, muitas vezes, a única renda fixa da família, e que garante, além da alimentação mais básica e em complemento com aquela ofertada às crianças e adolescentes nas escolas, o pagamento da prestação do imóvel, um relato ouvido diversas vezes durante a pesquisa. Os moradores podem complementar renda criando estabelecimentos de uso misto, ou seja, residencial e comercial. A única exigência é que a família continue morando no imóvel, ou seja, ele não se transforme em um imóvel exclusivamente comercial, como já mencionado anteriormente.

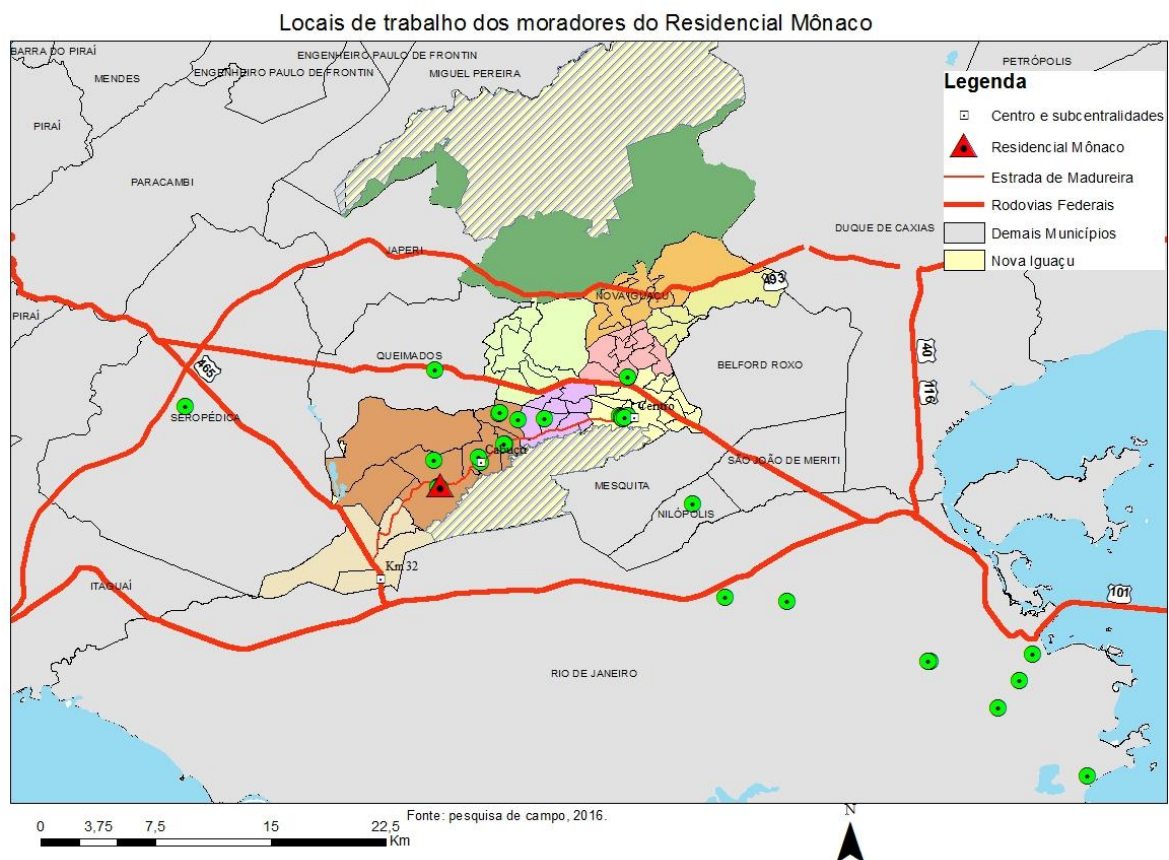


Figura 22: locais de trabalho - Residencial Mênaco. Pesquisa de campo, 2016.

O mapa acima mostra os deslocamentos para os locais de trabalho. A maior parte dos trabalhadores estão no próprio município de Nova Iguaçu, ao longo dos bairros cortados pela Estrada de Madureira, ou no Centro. Em seguida, destaca-se o município do Rio de Janeiro, movimento pendular característico da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, além de

Queimados, Seropédica e Nilópolis. Cabe destacar que todos os deslocamentos intermunicipais são para empregos formais, enquanto os localizados especialmente na URG de Cabuçu, são trabalhos sem vínculos formais, ou seja, sem assinatura de Carteira de Trabalho e Previdência Social e direitos trabalhistas assegurados. São, os chamados "bicos".

Apesar dos elogios ao imóvel por diversas famílias - em geral considerados com os seus problemas, mas sendo um imóvel com acabamento (pisos, azulejos, pintura) como a família não tinha anteriormente, a maior parte dos entrevistados prefere morar no antigo local de moradia, não sendo necessariamente no imóvel anterior.

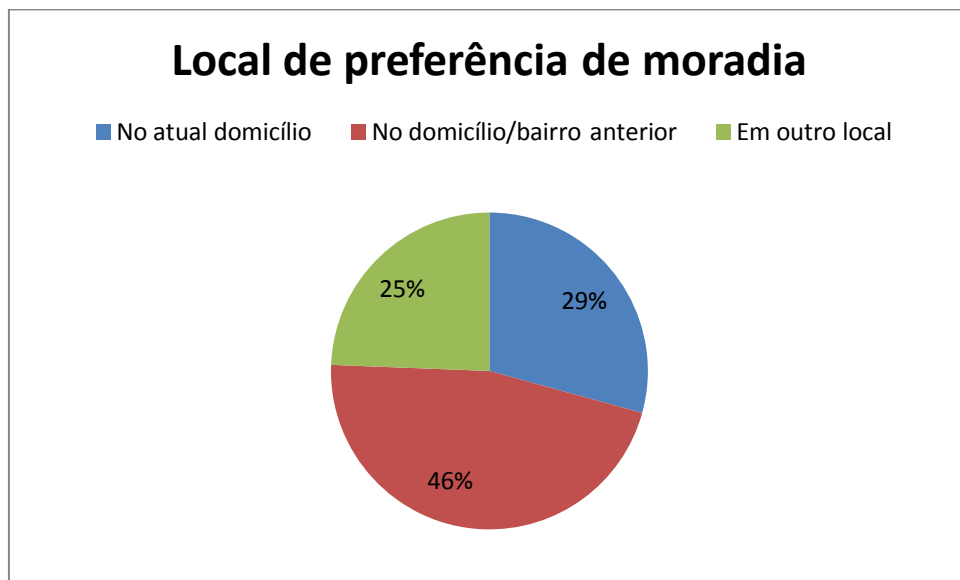


Gráfico 10: Local de preferência de moradia - Residencial Mônaco. Pesquisa de campo, 2016.

Era corriqueira a fala: "seria bom se pudesse pegar a minha casa e levá-la para o meu antigo bairro". Isso pode ser explicado pelo fato do programa estar concentrado no eixo sudoeste do município, nos bairros polarizados pela Estrada de Madureira. Entretanto, destacamos que o Município de Nova Iguaçu, com mais de 800 mil habitantes (CENSO 2010), sendo o quarto município mais populoso do Estado do Rio de Janeiro, tem a maior concentração populacional no eixo Centro-Norte. Analisando a localização anterior de moradia das famílias entrevistadas percebemos que a elas estão distribuídas por diversos bairros do município, com destaque para os localizados nas URGs da Posse, do Centro, de Comendador Soares e de Cabuçu. Como as unidades Regionais de Governo são pouco interligadas entre si - com exceção de Austin, a mais desconectada das demais, porém com todas as ligações de transporte passando por Comendador Soares, Além da URG da Posse ser passagem das principais linhas com destino aos bairros das URGs de Miguel Couto, de Vila de Cava e de Tinguá. A URG Centro é a mais integrada com as demais, seja pelo sistema de

transporte municipal convergir para o Centro, a sua importância política e econômica e a ligação com outros municípios.

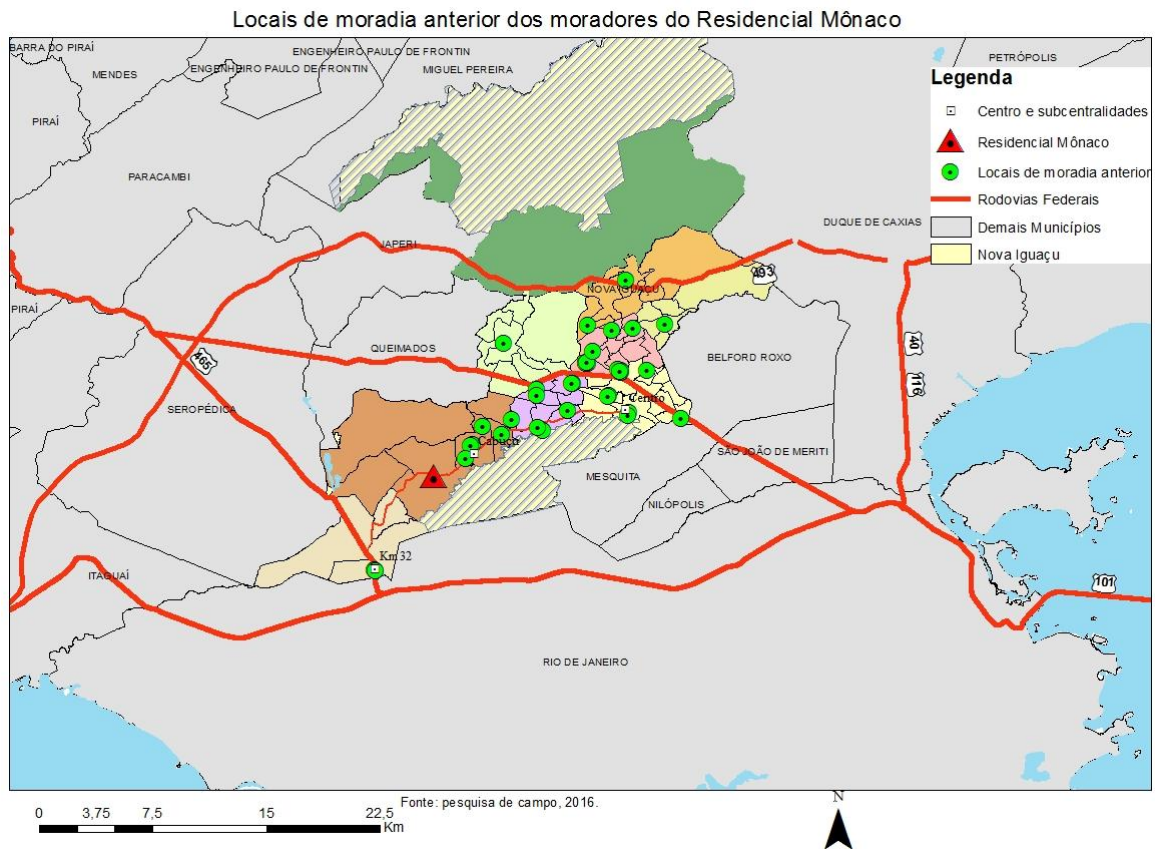


Figura 23: locais de origem - Residencial Mônaco.

Fonte: SEMHUAM e pesquisa de campo, 2016

A distribuição dos locais de origem nos revela que a necessidade de provisão habitacional ocorre em todas as regiões administrativas do município. Entretanto, precisamos pontuar que: a URG Austin possui poucas áreas planas disponíveis, dadas as características do relevo local. A URG Centro possui as áreas mais valorizadas de Nova Iguaçu, dificultando a provisão de habitação de interesse social nesta área. A URG Tinguá é marcada pelas baixas densidades demográficas e bairros pouco populosos, além das áreas de preservação ambiental, sobretudo a Reserva Biológica do Tinguá. As URGs Posse e Vila de Cava (além de Miguel Couto), que concentram os principais bairros de origem das famílias, possui áreas passíveis de serem incorporadas para novos projetos habitacionais. Entretanto, com a construção do Arco Metropolitano, há o desejo do poder público municipal de constituir um polo industrial ao longo dessa via.

4. 2 Residencial Reserva da Paz

O segundo empreendimento a ser analisado é o Reserva da Paz. Diferentemente de qualquer outro empreendimento ocupado neste setor, trata-se de um conjunto ofertado via mercado, com subsídios do PMCMV, com ênfase nas famílias com renda entre três e seis salários mínimos. Além disso, este empreendimento se diferencia por não ser murado (cabendo ao morador a decisão de realizar tal obra ou não) e não possuir guarita. Não ocorre nem mesmo a instituição de um síndico. Trata-se de casas em ruas públicas, abertas em função do empreendimento, que inclusive ainda não são registradas pelo código de endereçamento postal, gerando uma série de entraves aos moradores como o não recebimento de correspondências ou indisponibilidade para solicitação de serviços de telefonia. Ainda assim, os moradores são engajados na busca por soluções na área do empreendimento, se mobilizando através de um grupo do Facebook, onde discutem direitos contratuais com a construtora, busca por regras coletivas de convivência (como o melhor local para jogar o lixo) e oferta de serviços (alimentos, reforma e manutenção, entre outros).



Figura 24: Residencial Reserva da Paz - Fonte: Facebook

Apesar do Residencial Reserva da Paz ser aberto, com provisão de código de endereçamento postal para cada rua interna, e não ter guarita, assemelhando-se a um loteamento, não tendo portando organização condominial e eleição de síndico, o grupo em rede social funciona como um espaço deliberativo, onde os moradores buscam soluções de problemas com a prefeitura ou empresas de serviços públicos, anunciam produtos e discutem

formas de se reduzir alguns dos problemas encontrados. A exemplo, recentemente os moradores estavam discutindo a colocação ou não de um portão na entrada do residencial, bem como a possibilidade de rateio de custos para a elaboração de placas indicativas do empreendimento para serem colocadas na Estrada de Madureira, a fim de facilitar o acesso de visitantes. O empreendimento dista 6,2 quilômetros da subcentralidade de Cabuçu e 7,6 do Km32; 16,3 quilômetros da estação ferroviária de Campo Grande e 17,5 quilômetros do Centro de Nova Iguaçu.

Aquisição do Domicílio

Todos os domicílios tem a compra como forma de acesso principal, mediante o pagamento de uma prestação média de 660 reais, pagos por um período de trinta anos, porém com parcelas decrescentes, o que levará com o tempo a diminuição da proporção do gasto com a prestação do imóvel no orçamento doméstico. Os domicílios possuem uma média de três moradores, o que é compatível com um imóvel de dois quartos. Quanto à aquisição do domicílio, 50% dos moradores relataram que o motivo principal foi fugir do aluguel, que tinha um custo médio de 540 reais mensais, enquanto para os 50% restantes, o motivo foi a realização de um investimento imobiliário.

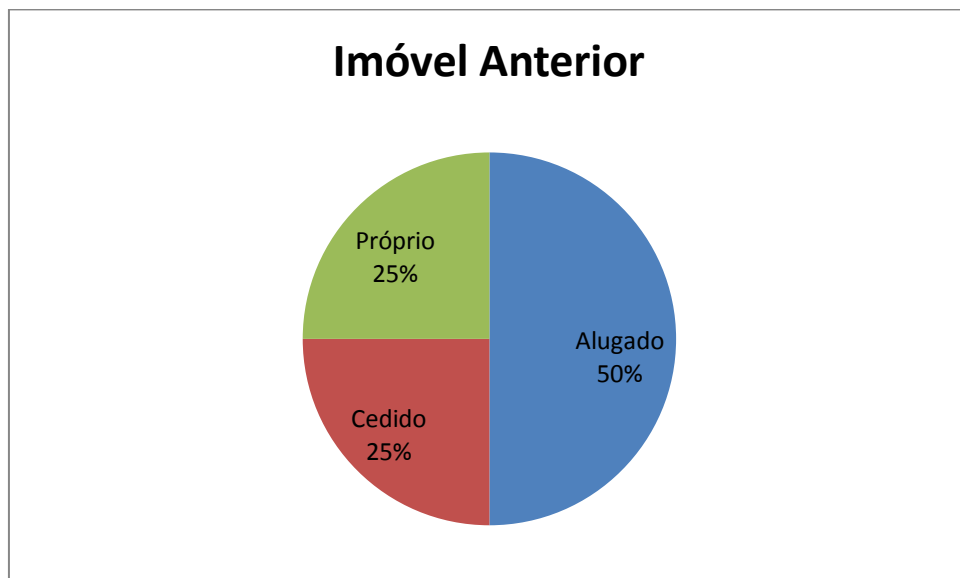


Gráfico 11: Imóvel anterior - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Enquanto metade das famílias vivia anteriormente em imóveis alugados, temos uma proporção de 25% para imóveis próprios e 25% para imóveis cedidos - geralmente residências

construídas em terrenos de familiares. Algumas famílias alugaram o antigo imóvel, gerando renda.



Gráfico 12: Local de preferência de moradia - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Quanto ao local de preferência de moradia, percebemos a influência direta da forma de acesso ao imóvel refletindo nessa questão: 75% dos moradores preferem morar no atual domicílio. A opção "em outro local" sequer foi escolhida, pois recorrentemente, os entrevistados complementavam com a informação de que tiveram oportunidade de escolher imóveis em outras localizações. Comparando com o outro conjunto, onde a maioria preferia o antigo local de moradia, vemos a influência de poder ou não escolher a localização de moradia na satisfação geral dos entrevistados. Quanto ao antigo local de moradia, percebemos uma maior diversificação quanto ao município de origem.

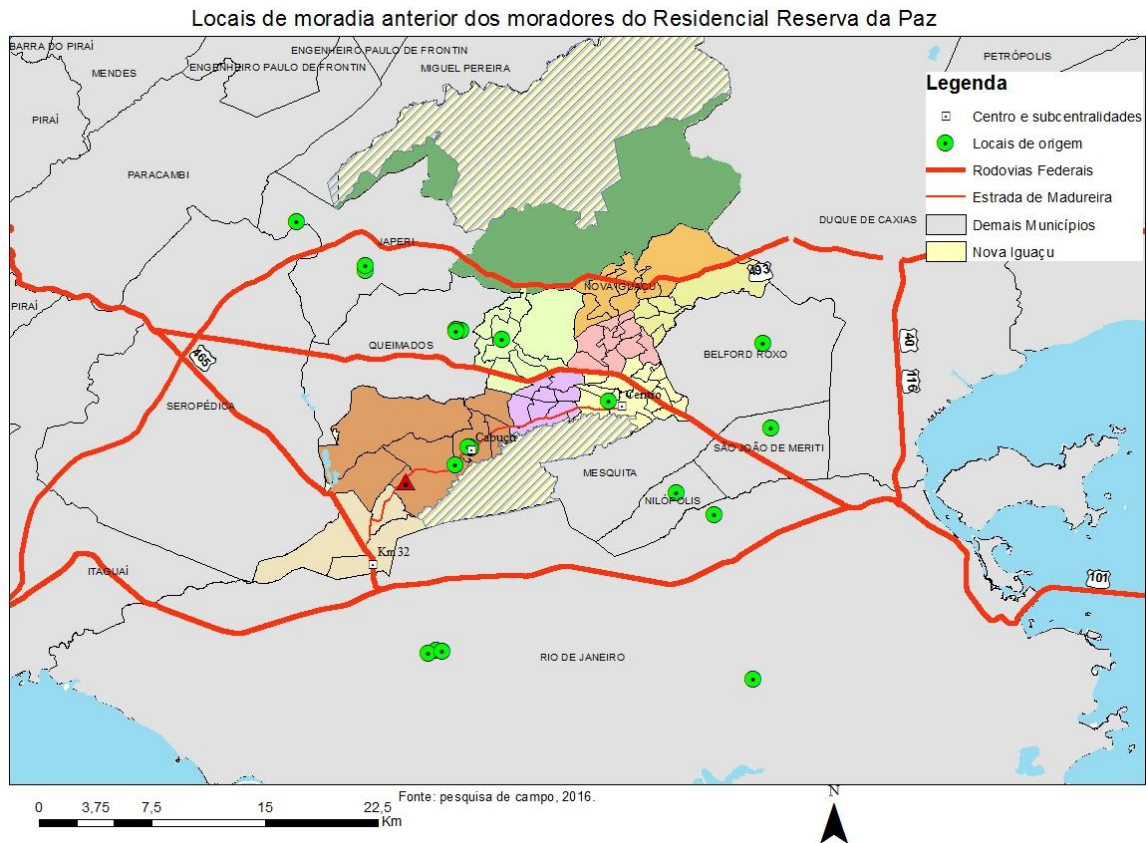


Figura 25: locais de moradia anterior - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

É importante destacar que no caso anterior, o acesso ao imóvel era através do sorteio do PMCMV, sendo necessário a apresentação de um comprovante de residência do próprio município, ainda que essa regra possa ser burlada na prática. Neste caso, como o processo de aquisição é via mercado, há uma série de fatores que influenciam na decisão de escolha, como o fato do preço máximo praticado pelo programa ser menor nos municípios da Região Metropolitana que não o município principal, além de fatores subjetivos, como o mencionado pela Nova Casa Imobiliária, da preferência por um imóvel até mesmo com uma pior provisão de infraestrutura, serviços e comércio em Nova Iguaçu do que uma localização melhor em Belford Roxo, por um "status" que gera no imaginário de que determinadas localizações são melhores meramente pelo nome do município. Há ainda um fator que foi recorrentemente mencionado nas pesquisas: a tranquilidade do local. Como não há vias de passagem no interior do residencial, não há comércio e nem movimentação de pessoas que não sejam os próprios moradores, eles alegam que este foi um fator considerável na escolha daquele imóvel.

No que tange os problemas encontrados a partir do processo de mudança, houve inúmeros relatos de solicitação de reparos à construtora: problemas com o telhado, com o escoamento de superficial da água, com a colocação da cerâmica, entre outros, uma vez que o imóvel tem um prazo de garantia de cinco anos. Apesar disso, os principais problemas concentram-se em iluminação pública precária e serviços de telefonia e internet.

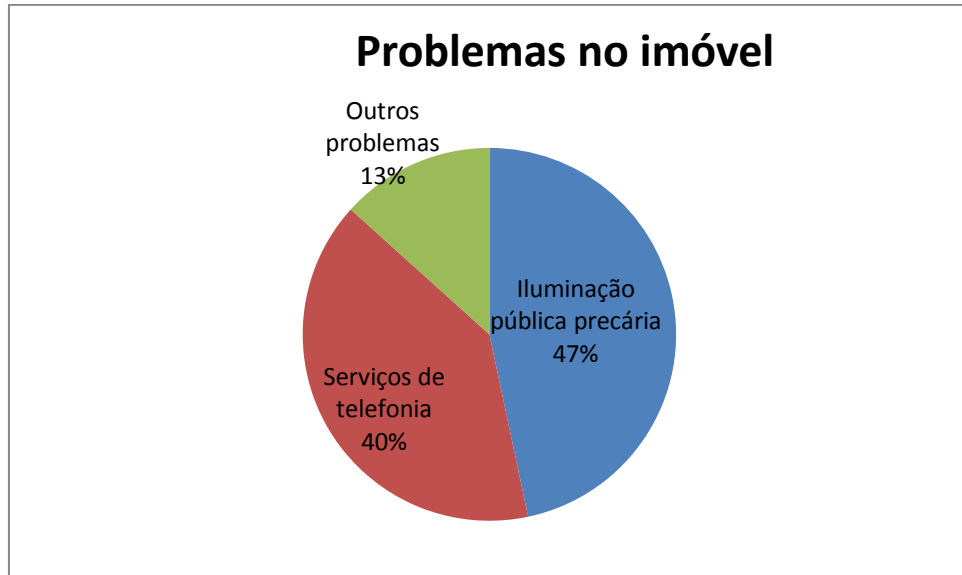


Gráfico 13: Problemas com o imóvel - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

No caso da iluminação pública, os moradores não conseguem acessar o serviço da prefeitura para reparo das lâmpadas, uma vez que não possuem código de endereçamento postal. No segundo caso, das três companhias que atuam no município (Oi, Vivo e Claro), há alegações da impossibilidade de realizar o cabeamento sem o CEP, bem como justificativas relacionadas a violência local.

A estrutura familiar se diferencia do outro empreendimento, principalmente no que tange a propriedade: como para acessar o financiamento imobiliário a renda se torna uma determinante, as famílias acabam unindo a renda no processo de aquisição do imóvel, tendo então, até dois proprietários por imóveis.

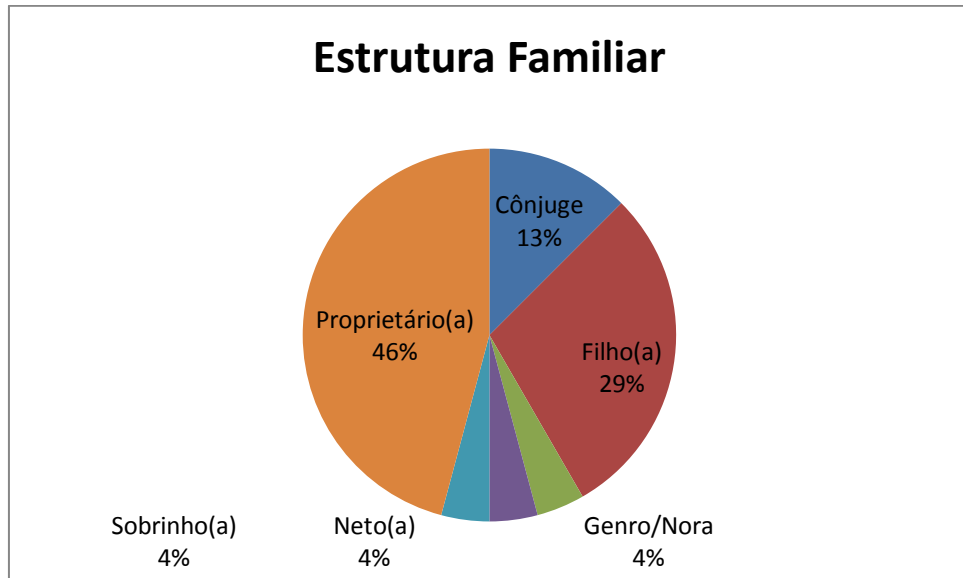


Gráfico 14: Estrutura familiar - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Deste modo, alcança-se a proporção de 46% dos moradores sendo proprietários, seguindo de 29% de filhos e 13% de cônjuge não proprietário.

Escolarização, Emprego e Renda

A pesquisa constatou que o Residencial Reserva da Paz possui melhores indicadores no que tange a escolarização, formalização do emprego e renda. Quanto à escolaridade, temos a seguinte proporção:

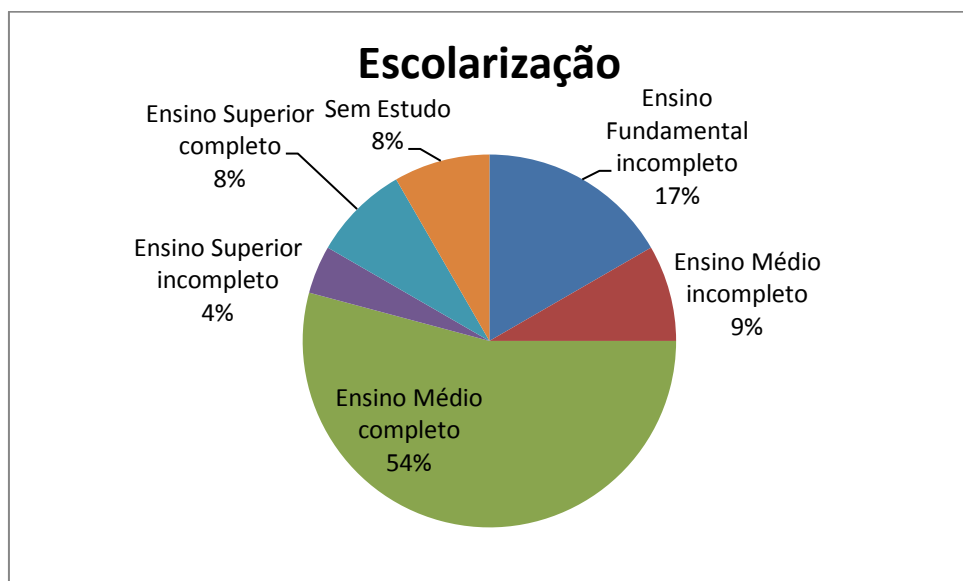


Gráfico 15: Escolaridade - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Mais da metade dos moradores possuem o Ensino Médio completo, enquanto 9% não concluíram esse nível de ensino, ao passo que 17% não concluíram o Ensino Fundamental. É importante destacar que os dois últimos dados representam, sobretudo, estudantes em idade escolar, já que apenas um morador maior de 18 anos não concluiu o Ensino Médio. O acesso ao Ensino Superior é consideravelmente melhor para os moradores deste empreendimento: 12% dos moradores acessaram a universidade, sendo que 8% concluíram este nível de ensino, enquanto 4% estão cursando.

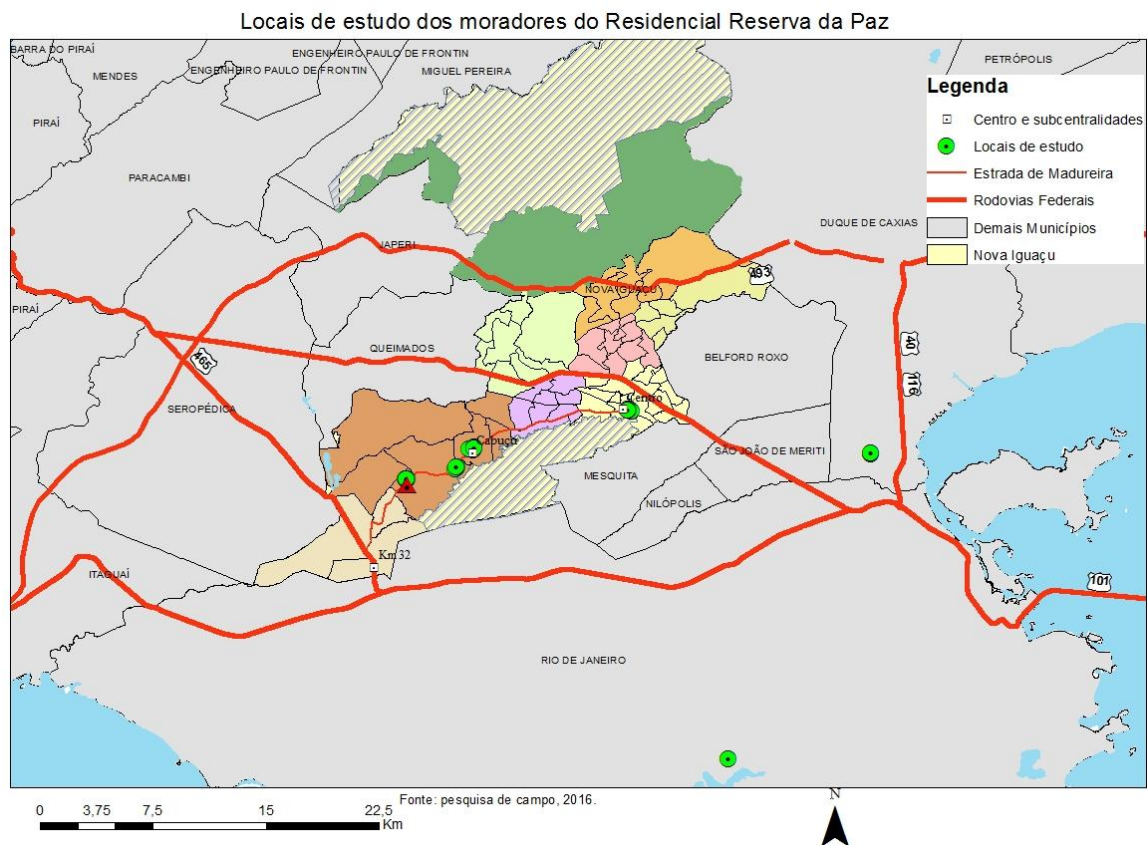


Figura 26: Locais de estudo - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Os estudantes de Ensino Fundamental e Médio estudam no próprio Município de Nova Iguaçu, ao longo do eixo da Estrada de Madureira, tendência observada no outro empreendimento. Já os estudantes de Nível Superior possuem outros deslocamentos, como o Centro de Nova Iguaçu, Duque de Caxias e Jacarepaguá.

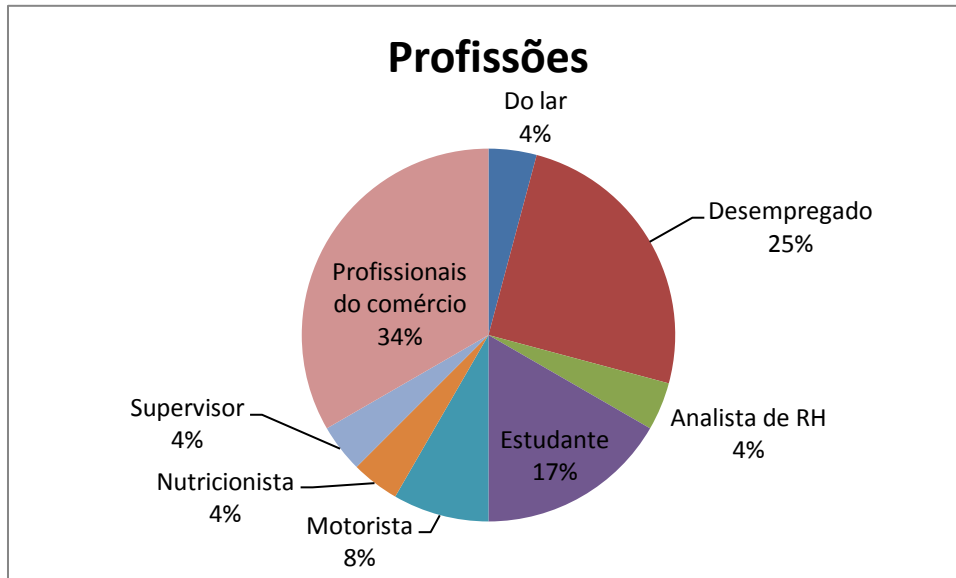


Gráfico 16: Profissões- Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

No que tange o mercado de trabalho, temos uma proporção menor de população economicamente inativa (21%). Por outro lado, há uma proporção maior de desempregados, pois se percebeu uma rejeição a trabalhos informais ou distante da área profissional, influenciados diretamente pela maior escolarização para esta população, comparada ao outro empreendimento. Se considerarmos apenas a população adulta, temos 67% destes formalmente empregados. Além disso, percebemos uma dinâmica metropolitana nos fluxos diários para deslocamento casa-trabalho.

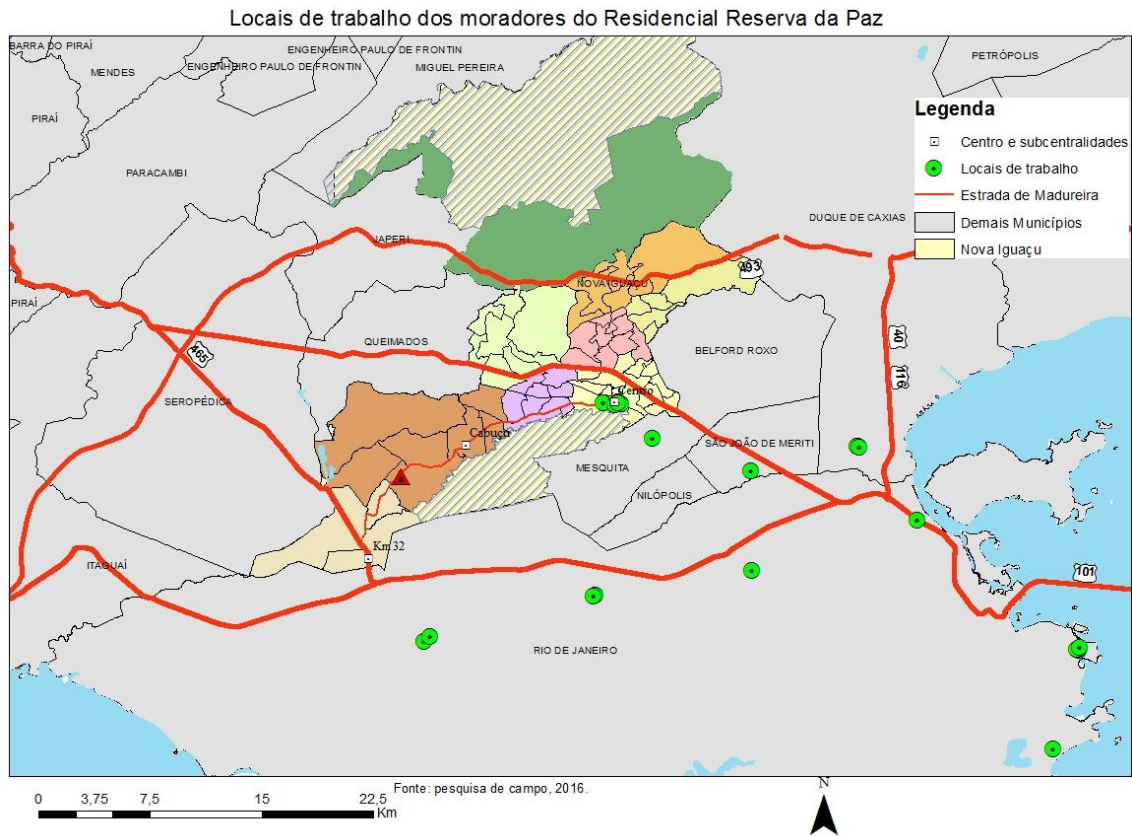


Figura 27: Locais de trabalho - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

No mapa acima, observa-se que a população encontra-se bastante distribuída pela Região Metropolitana nos deslocamentos ao trabalho. Nenhum morador participante da pesquisa trabalha próximo ao local de moradia. Todas as ocorrências dentro do município de Nova Iguaçu concentram-se no Centro. Temos ainda outras centralidades assinaladas, na Baixada Fluminense (Mesquita, São João de Meriti e Duque de Caxias) e pela Cidade do Rio de Janeiro (Campo Grande, Bangu, Penha, Marechal Hermes, Centro, Copacabana e Barra da Tijuca).

O tempo médio de deslocamento até o local de trabalho é de 1 hora e 18 minutos, tomando-se como referência os antigos locais de moradia. Quanto ao deslocamento, a maioria se desloca de transporte público, embora o uso de veículo particular individual tenha destaque na participação. Todos os entrevistados afirmaram que o transporte público atende os deslocamentos necessários, e que esse fator foi levado em conta na hora da escolha do imóvel.

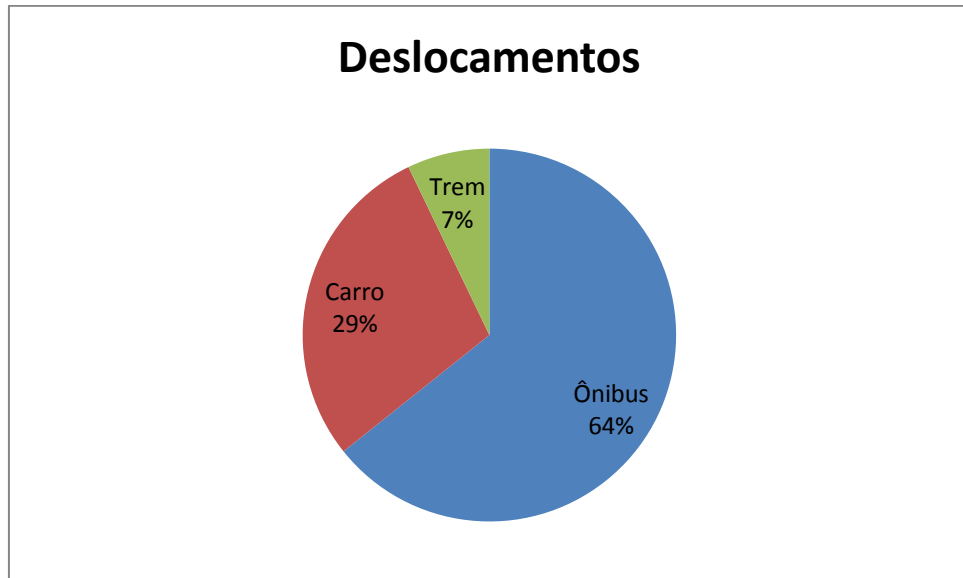


Gráfico 17: meios de deslocamento Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Quanto à faixa de renda familiar, percebemos uma pulverização maior dos dados se comparados ao outro conjunto pesquisado.

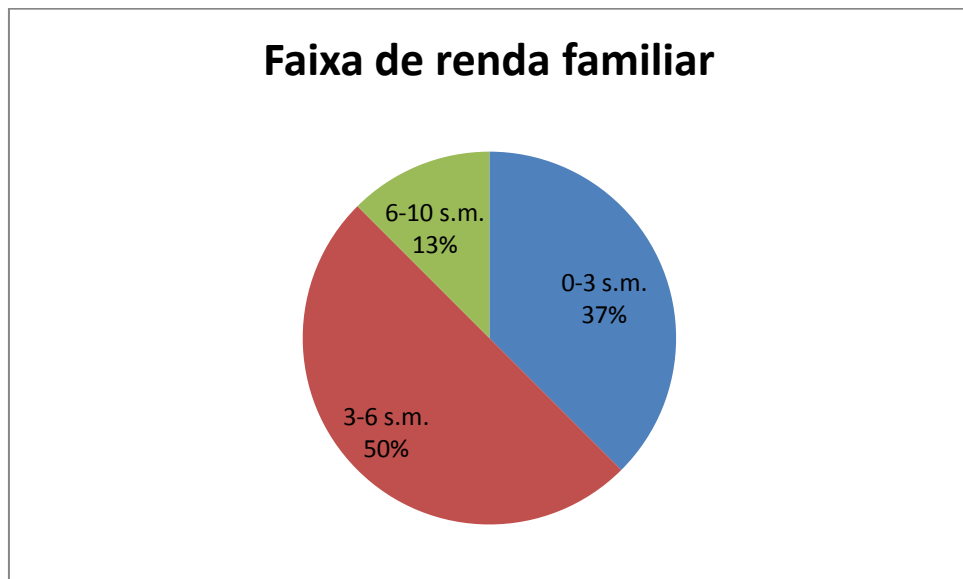
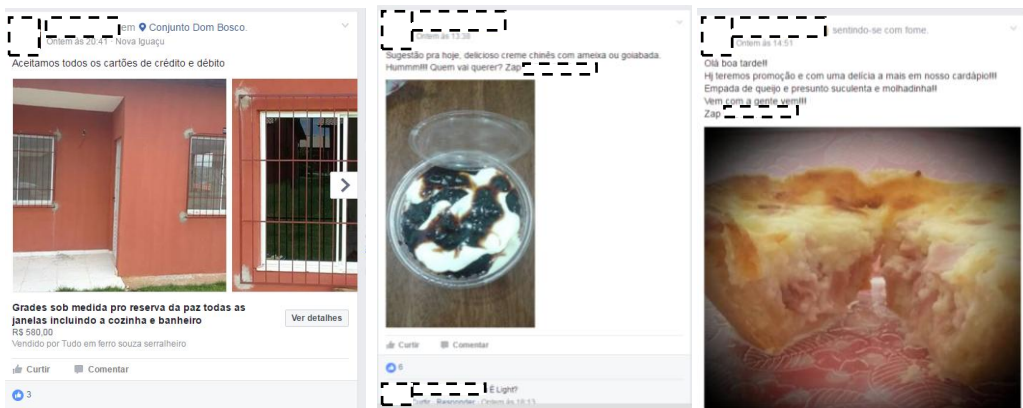


Gráfico 18: Faixa de renda familiar - Residencial Reserva da Paz. Pesquisa de campo, 2016.

Metade das famílias entrevistadas possuem faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos, aquela para a qual o Residencial Reserva da Paz foi planejado, enquanto 37% estão na faixa de 0-3 salários mínimos. Questionando a relação entre a faixa de renda e o acesso ao crédito imobiliário, temos aqui a influência do desemprego posterior à contratação do financiamento imobiliário. Há ainda, 13% que estão na faixa de 6 a 10 salários mínimos.

Comércio e serviços locais

No que tange o comércio e serviços locais, encontramos informações parecidas com aquelas do outro empreendimento, entretanto, diferenciam-se na busca por soluções. Na busca por ofertas de serviços, e devido ao fato do empreendimento não contar com síndico, por não ser um condomínio, os moradores passaram a ser organizar através do grupo da rede social Facebook mencionado anteriormente. Neste espaço, os moradores negociam toda a sorte de produtos e serviços, sobretudo manutenções residenciais e alimentação.



Figuras 25, 26 e 27: anúncios no grupo do Facebook

De acordo com as entrevistas, 50% dos moradores identificam a presença de escolas nos arredores, enquanto 37% não procuraram por não precisar do serviço, embora saiba a localização de algum estabelecimento de ensino. Os 13% restantes não procuraram e não sabem dizer ao certo quanto a existência deste serviço próximo. 67% dos moradores encontraram vagas nas escolas próximas após a mudança. 87% identificam a existência de unidade de saúde próxima, uma vez que a Clínica da Família de Dom Bosco se localiza na a duas quadras do empreendimento, embora dois terços dos entrevistados não tenham conseguido atendimento, já excluindo a proporção de moradores que não utilizam o Sistema Único de Saúde por possuírem planos particulares (outra diferença em relação ao outro empreendimento). Os serviços comerciais de padaria e mercadinho são identificados por 87% dos moradores. O supermercado relevou um dado interessante: 50% dos moradores identificam a presença de um na vizinhança, enquanto a outra metade não. Isso se dá pelo fato do supermercado estar localizado no Conjunto da Marinha de Dom Bosco, do outro lado da Estrada de Madureira. Por se tratar de uma área dominada pelo tráfico, uma parcela considerável dos moradores não considera a possibilidade de transitar dentro deste conjunto.

Quanto ao caixa eletrônico, o único disponível nas proximidades foi roubado recentemente, não tendo sido resposto. Para sacar dinheiro, os moradores precisam se deslocar até Cabuçu ou Km32.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A financeirização da política habitacional faz com que os parâmetros financeiros e a lógica de mercado ditem as regras de um programa viabilizado pela aliança entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro. O Programa minha casa minha vida foi criado e vem sendo implementado sem conexão com demais estratégias de desenvolvimento urbano, fazendo com que o programa se viabilize apenas em locais com menor provisão de comércio, serviços e infraestrutura urbana no geral, reproduzindo outras experiências que levaram a expansão do tecido urbano. O programa amplia a segregação social a medida que promove a periferização da população mais pobre, que possui menor acesso as oportunidades. Ao tratarmos da provisão habitacional para segmentos de baixa renda, temos que considerar que o padrão habitacional experiências de programas anteriores mostram que as articulações das distintas classes sociais, dos agentes produtores do espaço urbano e a atuação do Estado, tanto como produtor, como no que tange o respeito às garantias dos direitos sociais, incluído nestes o direito a moradia, são essenciais para a análise do quadro encontrado. Experiências como a do BNH nos mostram que o modelo de prédios no limiar da mancha urbana já foi praticado anteriormente, sobretudo nas principais regiões metropolitanas, promovendo a ampliação do tecido urbano, o crescimento urbano desordenado a partir dos conjuntos habitacionais, tendo como consequência direta a ampliação da periferização da população dos segmentos de baixa renda.

Analisando o PMCMV no Município de Nova Iguaçu, não podemos ignorar a relevância de uma redução de cerca de 40% no déficit habitacional do município somente pelo programa, pois de forma concomitante, continua existindo a autoconstrução, que também colabora para a redução desses índices. Além disso, verifica-se a crescente produção imobiliária destinada a população de maior poder aquisitivo concentrada na área central, processo também importante na constituição deste espaço. Outro ponto relevante é o acesso ao programa via reassentamento, que, ao menos pela pesquisa de campo, mostra que tem funcionado da forma proposta pela legislação federal e seguida pela municipalidade, ainda que nos faça pensar se a escala municipal é a mais adequada para a gestão do programa em âmbito metropolitano. A própria unidade habitacional, entregue com acabamento (piso, pintura, rebaixamento) se destaca na análise da população beneficiada, por se tratar de um imóvel com qualidade superior ao anterior daquela família, ainda que haja um debate sobre a qualidade arquitetônica destes empreendimentos. A preferência pela construção de prédios potencializa o uso do solo, porém gera um único tipo de imóvel, sem possibilidade de expansão, que deverá comportar

famílias com diversos tipos de estrutura em um imóvel com dois quartos (uma família com dois casais e filhos, por exemplo). A concentração em uma única URG gera problemas de rompimento de vínculos e relações sociais motivadas pela distância, e agravadas pela forma como o transporte público se estrutura no município, ao privilegiar as ligações centro-bairro, e por não ter formas de integração tarifária entre dois ou mais ônibus municipais, a exemplo dos chamados bilhetes únicos ou cartões de integração. Evidentemente, há a necessidade de uma análise detalhada do município em diversos aspectos para traçar tais políticas. É necessário entender qual é a demanda por habitação nas diversas partes do município, pois podem haver outras formas de resolver a questão da moradia. Há URGs que são marcadas pela baixa densidade demográfica e baixo número de moradores, como a de Tinguá. Naquele contexto, esse tipo de produção não é a mais adequada. Outras, tem problemas de falta de terras disponíveis para esse tipo de intervenção, caso da URG Austin, a mais isolada das demais por conta do relevo local. Reforço aqui que a prática estabelecida no município de Nova Iguaçu é primeiramente construir o empreendimento, para depois realizar o sorteio e conhecer a população beneficiada.

Apesar de todos os problemas encontrados na execução do programa, alguns dos quais específicos da gestão municipal, outros do programa de modo geral, não podemos deixar de considerar a relevância do MCMV pela magnitude, pelo acesso ao crédito imobiliário por populações extremamente pobres e por estas terem uma residência, que, a despeito de todos os problemas, tem um estado geral de acabamento melhor do que as antigas residências em áreas de risco ou outras circunstâncias.

Não podemos desconsiderar que a localização que foi escolhida pelo mercado e orientada pela prefeitura além de estar próximo a Estação de Tratamento de Água do Guandu e na bacia deste rio, próximo a área de captação e tratamento da água, nos fazendo refletir sobre a questão ambiental associada, não tem recebido investimentos infraestruturais como abertura de vias ou ampliação da capacidade das já existentes, jogando a discussão para outras esferas governamentais - os principais projetos de mobilidade para esta porção do município envolvem o Governo do Estado do Rio de Janeiro, dificultando a locomoção da população dentro do município e em âmbito metropolitano, além de ser uma região de rápido incremento populacional motivado pela construção dos conjuntos habitacionais. Há que se refletir sobre a atuação do poder público, cujos investimentos ocorrem de forma distinta entre a área central e a periferia, e na oferta de moradia entre distintos grupos (e localizações), para que o poder público não institucionalize uma espécie de *apartheid* social.

Destaco aqui que o processo de formação da cidade é contínuo, não podendo concebê-la de forma acabada, mas resultado de uma série de correlações de forças e interesses. As considerações feitas aqui não esgotam o tema abordado, nem no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida ou da produção de habitação de interesse social, e nem na consolidação dele no âmbito do município de Nova Iguaçu, considerando que ainda há poucos moradores em conjuntos habitacionais e que a entrega das unidades, previstas para ocorrer de forma mais intensa ainda este ano, poderá dar novos apontamentos e fomentos para futuras pesquisas sobre o assunto. Deste modo, as análises aqui realizadas servem para fomentar o debate sobre a produção da habitação de interesse social através de um recorte espacial definido.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABIKO, A.K. *Introdução à gestão habitacional*. São Paulo, EPUSP, 1995. Texto Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia e Construção Civil, TT/PCC/12.

AGUIAR, D; NETTO, V. N. (org); *Urbanidades*. Rio de Janeiro, Folio Digital: Letra e Imagem, 2012.

ALMEIDA, R.S. *Aspectos da Ação Recente dos incorporadores imobiliários no Município do Rio de Janeiro*. Revista Brasileira de Geografia, 44(2), 1982.

ARAGÃO, Thêmis A. *Influência das políticas habitacionais na construção do espaço Urbano metropolitano de Fortaleza -História e perspectivas*. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional), Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010. Disponível em <<http://www.observatoriodasmetroles.net/download/gthab/TesesDissertacoes/DissertThemi s.pdf>> acesso em setembro/2015.

AZEVEDO, Janete M. Lins de. *A educação como política pública*. Campinas: Autores Associados, 1997.

AZEVEDO, Sérgio, ANDRADE, Luís Aureliano Gama de. *Habitação e Poder: Da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional Habitação*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1982.

BAHIANA, L.C. – *Agentes modeladores e uso do solo urbano*. Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros, XIX, 1978.

BALTHAZAR, Renata D.S. *A permanência da autoconstrução: um estudo de sua prática no município de Vargem Grande Paulista*. Dissertação de mestrado, FAU USP. São Paulo, 2012. Disponível em: < http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-02072012-132335/publico/dissertacao_renata.pdf>. Acesso em janeiro/2015.

BONDUKI, Nabil. G. 1992. *Habitação e Autogestão: construindo territórios de utopia*. Rio de Janeiro: Fase.

_____. 1998. *Origens da Habitação Social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade.

BRASIL. Lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999: Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano).; Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19785.htm. Acesso em agosto/2015.

_____. *Decreto-lei 9.218, de 1 de maio de 1946: autoriza da instituição da “Fundação da Casa Popular”*. Disponível em

<http://legis.senado.gov.br/legislacao/ListaNormas.action?numero=9218&tipo_norma=DEL&data=19460501&link=s> > acesso em agosto/2015.

_____ *Decreto-lei 9.777, de 6 de setembro de 1946: estabelece bases financeiras para a “Fundação da Casa Popular” e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del9777.htm> > acesso em agosto/2015.*

_____ *Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964: Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4380.htm> > acesso em agosto/2015.*

_____ *Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979: dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm> acesso em agosto/2015.*

_____ *Decreto-lei 2.291, de 21 de novembro de 1986: Extingue o Banco Nacional da Habitação e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del2291.htm> acesso em agosto/2015.*

_____ *Lei 11.977, de 7 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. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm> acesso em setembro/2015.*

_____ *Lei 12.424, de 16 de julho de 2011: Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm> acesso em setembro/2015.*

_____ *Lei 8.381, de 29 de dezembro de 2014: Regulamenta a Lei nº 12.382, de 25 de fevereiro de 2011, que dispõe sobre o valor do salário mínimo e a sua política de valorização de longo prazo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2014/Decreto/D8381.htm> acesso em setembro de 2015.*

CLARK, David. *Introdução à Geografia Urbana*. São Paulo: DIFEL, 1985.

CORRÊA, Roberto Lobato – *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2002.

_____ 1989. *A Rede Urbana*. São Paulo: Ática;

_____ 1997. *Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, Capítulo 1;

_____ 2006. *Estudos Sobre a Rede Urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, capítulo 1;

CASTELLS, M. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra. 1983, p. 210.

CARDOSO, Aauto L. & ARAGÃO, Thêmis A. & ARAUJO, Flávia de S. *Habitação de Interesse Social: Política ou Mercado? Reflexos sobre a Construção do Espaço Metropolitano* In: Anais ANPUR 2011.

CARDOSO, A.L.; ARAGÃO, T.A; *Reestruturação do setor imobiliário e o papel do Programa Minha Casa Minha Vida*. XII Seminário da Rede Iberoamericana de Pesquisadores sobre Globalização e Território (RII). Belo Horizonte, 2012.

CARDOSO, A.L.; NUNES JUNIOR, D.R.; ARAUJO, F.S.; SILVA, N.F.; ARAGÃO, T.A.; AMORIM, T.P.; *Minha Casa Minha Sina: implicações da recente produção habitacional pelo setor privado na Zona Oeste da Cidade do Rio de Janeiro*. In: CARDOSO A. L. (org). *O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais*. Série Habitação e Cidade. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 143-160.

FACEBOOK. Grupo Residencial Reserva da Paz. Disponível em: <<https://www.facebook.com/groups/759829424077610/?fref=ts>>. Último acesso: Junho de 2016.

FRADE, Gabrielle de Souza. *Redefinição da ocupação urbana da área central de Nova Iguaçu e suas implicações sócio espaciais*. PPGG/UFRJ. Exame de Qualificação de Mestrado. Rio de Janeiro, 2016.

FUNDAÇÃO CENTRO ESTADUAL DE ESTATÍSTICAS, PESQUISAS E FORMAÇÃO DE SERVIDORES PÚBLICOS DO RIO DE JANEIRO (CEPERJ) - Banco de Dados Estatísticos. Disponível em <<http://geo.ceperj.rj.gov.br/Base/gettabelas.do>>. Último acesso: outubro/2016.

FURLANETTO, Diva Almeida; CRUZ, Jana Maria; ALMEIDA, Roberto Schmidt (1987). Promoção Imobiliária e espaço residencial da classe média na periferia metropolitana do Rio de Janeiro. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, Vol. 49, No 2, p. 27-56, abr./jun.

HAESBAERT, R.2004. O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multi-territorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico 2010. Disponível em: <[HTTP://www.censo2010.ibge.gov.br](http://www.censo2010.ibge.gov.br)>

KOWARICK, Lucio, et al. São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza. São Paulo, Loyola, 1976.

LOJKINE, Jean. O Estado Capitalista e a Questão Urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARICATO, E. ; ARANTES, O. ; VAINER, C. . A cidade do pensamento único. 4. ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARICATO, E. . Metrôpoles brasileiras: periferia do capitalismo e globalização. *Cadernos do Desenvolvimento*, v. 4, p. 129-137, 2008.

MARQUES, E. Elementos conceituais da segregação, da pobreza urbana e da ação do Estado. In: _____; TORRES, H. (Org.). São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais. São Paulo, SP: Editora SENAC São Paulo, 2005.

Nova Iguaçu. Projeto de Lei Complementar, de 12 de maio de 2008: institui o plano diretor participativo e o sistema de gestão integrada e participativa da cidade de Nova Iguaçu, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do Capítulo III da Lei n 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade- e do art. 14, § 3º da Lei Orgânica da Cidade de Nova Iguaçu.

_____ Nova Iguaçu da cidade que temos à cidade que queremos. Diagnóstico da cidade de Nova Iguaçu e proposta do Plano Diretor Participativo, p. 11.

_____ Lei Municipal n. 2.882, de 30 de dezembro de 1997. Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Nova Iguaçu e dá outras providências.

POSE, F; PERDOMO, J.; ALMEIDA, M.; Desconexões do sistema de transportes no município de Nova Iguaçu/RJ: busca por respostas e prováveis constatações acerca da problemática. In: Anais do XIV Encontro de Geógrafos da América Latina, Peru, 2013. Disponível em: <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal13/Geografiasocioeconomica/Geografiadeltransporte/07.pdf>>. Acesso em setembro/2013.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - Site Oficial: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>

RAFFESTIN, Claude. *Por uma Geografia do Poder*, São Paulo: Ática, 1993.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997, 352 p.

_____. *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora da Fundação Perseu Abramo; Rio de Janeiro: FASE, 2004.

RODRÍGUEZ VIGNOLI, Jorge. *Segregación residencial socioeconómica: ¿Qué es? ¿Cómo se mide? ¿Qué está pasando? ¿Importa?* (Serie población y desarrollo), Santiago, Cepal, n. 16, agosto 2001.

SANTOS, M. *O espaço do cidadão*. São Paulo: Nobel, 1987.

_____. 2006. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção* / - 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.

SIMÕES, M. R. *A Cidade Estilhaçada: Reestruturação Econômica e Emancipações Municipais na Baixada Fluminense*. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal Fluminense, 2006. Disponível em: <http://www.bdttd.ndc.uff.br/tde_arquivos/26/TDE-2010-04-19T123855Z-2423/Publico/D%20Manoel%20Ricardo%20Simoies-Tese.pdf> acesso em março/2016.

_____. 2011. *Reestruturação da Área Central de Nova Iguaçu*. Anais do XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Belo Horizonte, 2011. Disponível em <<<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/e6318e9028d7bb64cf857f956a615183.pdf>> acesso em setembro/2013.

SINGER, P. *O uso do solo urbano na economia capitalista*, In: MARICATO, E. (Org.), *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo Alfa-Ômega, 1979.

SOARES, Maria Therezinha de segadas. *Nova Iguaçu: absorção de uma célula urbana pelo grande Rio de Janeiro*. *Revista Brasileira de Geografia*. Ano24, n.2, p.157-241, abr.-jun.1952.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento*. In: Castro et AL (Orgs.) *Geografia: Conceitos e Temas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995 (2010).

_____. *ABC do Desenvolvimento Urbano – 6ª Edição*. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2011.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ANEXO A: QUESTIONÁRIO PREFEITURA

Universidade Federal do Rio de Janeiro Projeto de Pesquisa – Dissertação de mestrado QUESTIONÁRIO – Técnico prefeitura

Qual a sua formação e função desempenhada na Prefeitura de Nova Iguaçu? O que faz esse setor?

Como a instituição tem atuado para reduzir o déficit habitacional do município?

Os recursos para a habitação de interesse social dentro do PMCMV são predominantemente federais ou há recursos estaduais e municipais?

Como funciona o cadastramento para o sorteio? Em caso de reassentamento, como funciona esse acesso?

O que é uma moradia digna segundo essa instituição?

As moradias poderiam ser mais bem localizadas e de maior qualidade?

Existe algum projeto para melhoria de infraestrutura e serviços para aquela área da cidade?

CARACTERÍSTICA DO DOMICÍLIO

1. Quanto a aquisição do domicílio o imóvel ATUAL

- 1 Doado (Prefeitura)
- 2 Cedido (Terceiro)
- 3 Comprado - Valor: _____
- 4 Alugado – Valor: _____

2. O imóvel ANTERIOR era:

- 1 Doado (Prefeitura)
- 2 Cedido (Terceiro)
- 3 Próprio
- 4 Alugado – Valor: _____

3. O motivo da aquisição do domicílio:

- 1 Fugir do aluguel.
 - 2 Facilidade de acesso ao crédito
 - 3 Morar perto do trabalho
 - 4 Melhores serviços e comércio local
 - 5 Investimento imobiliário
 - 6 Proximidade do domicilio anterior
 - 7 Outros QUAL? _____
-

4. Quando se mudou para o apartamento? _____

5. Qual o local de moradia anterior?

6. Quais os principais problemas que você identifica no imóvel atual? Marque três opções das listadas abaixo.

- Barulho (Ruídos)
- Falta de Privacidade
- Coleta de lixo insuficiente

- Coleta de lixo inexistente
- Abastecimento de Água precário
- Esgotamento Sanitário precário
- Energia/Iluminação Pública precária
- Serviços de telefonia Precária
- Outros. QUAIS? _____
- Não há Problema no imóvel

7. Você prefere morar:

- 1 No atual domicilio
- 2 No domicilio/bairro anterior
- 3 Em outro local. Onde? _____

SERVIÇOS E COMÉRCIO

8. Em relação aos serviços que você encontra disponíveis no bairro:

	1.Sim	2.Não	3.Não precisa do serviço.	4. Não sabe
16.1 Existe escola?				
16.2 Encontrou vaga quando se mudou?				
16.3 Existe Posto de Saúde?				
16.4 Encontrou atendimento quando se mudou?				
16.5 Existe Telefone Público disponível?				
16.6 Conseguiu utilizá-lo?				
16.7 Existe Transporte Público disponível?				
16.8 Consegue acessar?				
16.9 Existe Delegacia de Polícia?				
16.10 Conseguiu ser atendido?				

9. Entre os serviços comerciais, quais os disponíveis no bairro?

	1.Sim	2.Não	3.Não Sabe
17.1 Padaria			
17.2 Supermercado			
17.3 Mercadinho/quitanda			
17.5 Caixa eletrônico (24h inclusive)			
17.6 Lotérica			
17.7 Açougue			

10. Para você, quais são as características de uma boa moradia? O que seria morar bem?

RENDA FAMILIAR

11. A faixa de renda familiar do domicílio é:

- 1 0 – 3 SM (R\$ 0 – R\$ 2.364,00)
2 3 – 6 SM (R\$ 2.364,00 – R\$ 4.728,00)
3 6 – 10 SM (R\$ 4.728,00 – R\$ 7.880,00)
4 Mais de 10 SM (Mais de R\$ 7.880,00)

12. Recebe Bolsa Família? Sim Não