

UNIVERSIDADE VALE DO RIO DOCE - UNIVALE  
MESTRADO EM GESTÃO INTEGRADA DO TERRITÓRIO

CRISTIANE CALDAS DINIZ TEIXEIRA

**DIREITO À MORADIA? O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM  
GOVERNADOR VALADARES**

Governador Valadares

2016

CRISTIANE CALDAS DINIZ TEIXEIRA

**DIREITO À MORADIA? O Programa Minha Casa Minha Vida em Governador  
Valadares.**

Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação *strictu sensu* em Gestão Integrada do Território da Universidade Vale do Rio Doce, como requisito parcial à obtenção do Título de Mestre em Gestão Integrada do Território.

Orientador: Professor Dr. Haruf Salmen Espindola

Área de concentração: Estudos Territoriais.

Área de temática: Direito, Território e Regulação.

Governador Valadares

2016

Teixeira, Cristiane Caldas Diniz.

Direito à moradia? O Programa Minha Casa Minha Vida em Governador Valadares / Cristiane Caldas Diniz Teixeira.-- 2016.

185 f.

Dissertação (mestrado) -- Universidade Vale do Rio Doce, Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Gestão Integrada do Território, Governador Valadares, MG, 2016.

Orientador: Dr. Haruf Salmen Espindola.

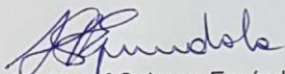
1. O Direito à moradia adequada. 2. O Programa Minha Casa Minha Vida. O território de Governador Valadares. 4. Projeto Habitacional do município de Governador Valadares, um estudo de caso. I. Espindola, Haruf Salmen. II. Universidade Vale do Rio Doce. III. O Programa Minha Casa Minha Vida em Governador Valadares.

**UNIVERSIDADE VALE DO RIO DOCE**  
**Núcleo de Estudos Históricos e Territoriais – NEHT/Univale**  
**Programa de Pós-graduação *Stricto Sensu* em Gestão Integrada do Território**

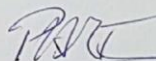
**CRISTIANE CALDAS DINIZ TEIXEIRA**

“Direito à moradia? O Programa Minha Casa Minha Vida em Governador Valadares, MG”

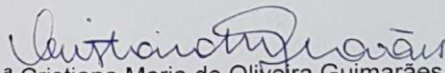
Dissertação aprovada em 15 de julho de 2016, pela banca examinadora com a seguinte composição:



Prof. Dr. Haruf Salmen Espíndola  
Orientador - Universidade Vale do Rio Doce



Prof. Dr. Pacelli Henrique Martins Teodoro  
Examinador - Universidade Vale do Rio Doce



Dr.ª Cristiana Maria de Oliveira Guimarães  
Examinadora – Arquiteta (Profissional Liberal)

À Deus, a quem cabe toda honra e glória.

Ao meu avô, Eduardo Fischer Caldas (*in memoriam*), que sempre me apoiou e inspirou.

Ao meu marido, pela sua compreensão, paciência e incansável apoio ao longo do período de elaboração deste trabalho.

Ao meu filho, razão da minha existência.

## AGRADECIMENTOS

Agora, encerrando esta dissertação me dou conta do quanto é difícil agradecer a todos que me ajudaram, porque sozinha este momento não seria possível.

Agradeço primeiramente à Deus.

Ao meu marido e filho que tornaram possível a realização de um sonho!

Aos meus pais e irmãos, pelo apoio nesta minha jornada e aos meus avôs, Eduardo Fischer Caldas (*in memorian*) e Maria Geralda Costa Caldas, por tudo que fizeram e ainda fazem por mim.

Ao meu orientador e mestre, professor PhD. Haruf Salmen Espindola pela atenção e apoio durante o processo de definição e orientação. Seus ensinamentos contribuíram para o meu crescimento científico, intelectual e pessoal.

Aos professores Drs. Mauro Augusto dos Santos e Sueli Siqueira por “abrirem meus olhos” para uma realidade que eu desconhecia (ou conhecia pelos noticiários) e que quase me fizeram mudar minha linha de pesquisa.

À professora Dra. Patrícia Falco Genovez, pela oportunidade de atuar como pesquisadora de campo analisando a construção da memória e seus desdobramentos espaciais através da narrativa e testemunhos orais.

Ao professor Dr. Pacelli Teodoro, por suas aulas que tanto contribuíram para elaboração desta pesquisa, tendo em vista que me fez refletir acerca das políticas urbanas no Brasil, a partir das dinâmicas territoriais urbanas.

Enfim, à Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE, pela oportunidade, aos professores, pelo conhecimento dividido. E aos colegas do mestrado, pela amizade e colaboração.

*“Era uma casa muito engraçada. Não tinha teto. Não tinha nada. Ninguém podia entrar nela, não. Porque na casa não tinha chão. Ninguém podia dormir na rede. Porque na casa não tinha parede”.*

Vinicius de Moraes.

## RESUMO

Passados sete anos do lançamento do programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), oito empreendimentos de faixa I foram construídos em Governador Valadares, o que totalizou em 2197 moradias entregues, sendo que, outros nove estão em construção e com previsão de entrega para este ano, com essas serão mais 3600 moradias entregues na cidade. O que evidencia a intensa adesão da cidade ao PMCMV. O objetivo desta dissertação foi analisar os empreendimentos construídos pelo PMCMV na cidade de Governador Valadares, para as famílias de baixa renda, segundo a localização dos empreendimentos em relação à cidade e disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos. Para tanto, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, nas mais diversas fontes existentes, tais como livros, periódicos, jornais, artigos, internet, etc. Posteriormente, foi realizada a pesquisa de campo nos empreendimentos estudados, observando por meio de um roteiro de coleta de dados, a localização socioespacial dos conjuntos habitacionais com relação à cidade, e a identificação de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos disponíveis localmente. Os resultados desta pesquisa reforçam que, apesar dos empreendimentos do PMCMV estarem situados na periferia da cidade, se encontram numa posição de fácil acesso, servida de equipamentos públicos, transporte, infraestrutura e um comércio local. As críticas apontam que os empreendimentos são entregues sem atender as necessidades urbanas, porém, se verifica que a própria dinâmica da cidade tende a ocupar as lacunas com os equipamentos e serviços, por meio do poder público ou pela iniciativa particular.

**Palavras Chave:** Direito à Moradia Adequada. Programa Minha Casa Minha Vida. Política Habitacional. Políticas Públicas.



## ABSTRACT

After seven years of the launch of the Minha Casa Minha Vida program, eight projects of range I were built in Governador Valadares, which totaled in 2197 delivered homes, and, nine are under construction and scheduled for delivery this year, with these will be more 3,600 homes delivered in the city. What highlights the intense interest to the city to the MCMVP. The objective of this work is to analyze the developments fomented by MCMVP in the city of Governador Valadares, for low-income families, according to the location of new developments in relation to the city and it's availability of services, infrastructure and public facilities. After an intense research including various existing sources was carried out, such as books, periodicals, newspapers, articles, internet, etc. Subsequently, an field research was conducted in the studied enterprises, observing through a collection script data, socio-spatial location of housing in relation to the city, and the identification of services, infrastructure and public facilities available locally. The results of this research reinforce that despite MCMVP ventures are situated on the suburbs of the city, they are in an position easily accessible, served by public facilities, transportation, infrastructure and local businesses. The critical point is that the project were delivered without attending the urban needs, but it appears so that the dynamics of the city tends to fill in the gaps with the equipment and services needed, or through the government or by private initiative.

**Key Words:** Right to Adequate Housing. Minha Casa Minha Vida. Housing Policy. Public Policy.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Habitação para famílias com renda até três salários mínimos. Fluxo operacional com doação de terra pelo Estado/Município.....	51
Figura 2 - Habitação para famílias com renda até três salários mínimos. Fluxo operacional do PMCMV Entidades.....	52
Figura 3 - Traçado urbano de Governador Valadares.....	72
Figura 4 - Mapa da expansão da ocupação até a década de 1970 em Governador Valadares.....	76
Figura 5 - Mapa da cidade de Governador Valadares.....	79
Figura 6 - Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social.....	81
Figura 7 - Mapa de zoneamento da cidade de Governador Valadares.....	85
Figura 8 - Residencial Atalaia ainda em construção e em julho de 2015.....	92
Figura 9 - Mapa do bairro Jardim Atalaia, em amarelo, localizado na periferia da cidade; os bairros próximos estão nas outras cores.....	92
Figura 10 - Localização dos equipamentos e serviços no bairro Atalaia e nos bairros limítrofes.....	94
Figura 11 - Estratégia Saúde da Família (ESF) Atalaia.....	95
Figura 12 - Vista da Escola Municipal Marilourdes Nunes Coelho.....	97
Figura 13 - Vista do Centro Social João Batista da Silva e da escola Municipal Laura Fabri.....	97
Figura 14 - Distância, em linha reta, entre os dois residenciais da região.....	98
Figura 15 - Casas do Residencial Figueira do Rio Doce em 2011 e 2015.....	100
Figura 16 - Mapa do Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce, em rosa; em azul são os limites com os demais bairros.....	100
Figura 17 - Depósito de lixo e entulho nos terrenos vazios. Ruas com excesso de terra vermelha.....	102
Figura 18 - Localização dos equipamentos e serviços no entorno do Residencial Figueira do Rio Doce e nos bairros limítrofes.....	103
Figura 19 - Obras de ampliação da UBS do Novo Horizonte/Penha.....	105
Figura 20 - Aparelhos de ginástica, presentes na praça. Vista da praça.....	106
Figura 21 - Residencial Valadares quando da construção e em 2015.....	108

Figura 22 - Parquinho antes da inauguração e nos dias atuais (2015).....	110
Figura 23 - Mapa de localização do Residencial Valadares (de vermelho) e do Residencial Fernandão e seu entorno.....	113
Figura 24 - Localização dos equipamentos e serviços nos bairros limítrofes do residencial Valadares.....	114
Figura 25 - Localização do CRAS em relação aos residenciais (distância em linha reta).....	115
Figura 26 - Lagoa do Perola com os brinquedos ao fundo. Equipamentos de ginástica.	116
Figura 27 - Campo de futebol e pista de atletismo. Piscinas semiolímpicas.....	117
Figura 28 - Vista da área do loteamento Residencial Parque Olímpico.....	119
Figura 29 - Vista dos residenciais Vila do Sol I e II.....	120
Figura 30 - Mapa do bairro Vila do Sol e seu entorno.....	120
Figura 31 - Localização dos equipamentos e serviços no bairro Atalaia e nos bairros limítrofes.....	123
Figura 32 - Vista da região em expansão depois do Residencial Vila do Sol I e II.....	124
Figura 33 - Mapa da distância do loteamento Porto das Canoas para os condomínios residenciais.....	125
Figura 34 - Mapa Residencial Porto das Canoas, com destaque para a área verde e a APP.....	126
Figura 35 - Casas do Residencial Porto das Canoas em 2013 e 2015.....	127
Figura 36 - Calçada adaptada para PNE. Acesso aos serviços de iluminação pública, energia elétrica e TV a cabo.....	128
Figura 37 - Construção da elevatória da ETA – Estação de Tratamento de Água.....	129
Figura 38 - Localização dos equipamentos e serviços no bairro Santos Dumont II.....	130
Figura 39 - UBS do bairro Santos Dumont II e a Escola Municipal Chico Mendes depois da reforma.....	131
Figura 40 - Vista das obras de construção da praça (2015). Vista do campinho de terra ao lado do Centro de Intervenção.....	132
Figura 41 - Centro de Intervenção São Francisco de Assis e a Penitenciária de Governador Valadares.....	133
Figura 42 - Ponto de ônibus no residencial e ônibus passando na rua principal do residencial.....	134
Figura 43 - Casas do Residencial Vitória em 2014 e 2015.....	135

Figura 44 - Mapa Residencial Vitória e seu entorno.....	136
Figura 45 - Mapa dos equipamentos e serviços no entorno do Conjunto Residencial Vitória.....	138
Figura 46 - Localização da UBS em relação aos residenciais (distância calculada em linha reta).....	139
Figura 47 - Localização das escolas da região (em azul), já existe a da direita, a Escola Municipal Vereador João Dornellas e a da esquerda, Escola Modelo.....	141
Figura 48 - As cinco áreas de lazer da região, marcadas em verde (distância calculada em linha reta).....	142
Figura 49 - Localização do CRAS em relação aos residenciais (distância calculada em linha reta).....	142
Figura 50 - Casas do Residencial Sertão do Rio Doce.....	144
Figura 51 - Mapa da região formada pelos bairros Jardim do Trevo, Sertão do Rio Doce e Santa Paula.....	145
Figura 52 - Localização dos equipamentos e serviços no entorno do Residencial Sertão do Rio Doce e nos bairros limítrofes.....	147
Figura 53 - ESF do bairro Santa Paula e do bairro Jardim do Trevo.....	148
Figura 54 - Escola Municipal Vereador Hamilton Teodoro e a extensão no antigo posto policial.....	149
Figura 55 - CRAS do bairro Jardim do Trevo e uma das praças da região.....	150
Figura 56 - Mapa da localização dos empreendimentos em relação ao centro da cidade.....	154

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Déficit acumulado e as metas do programa Minha Casa, Minha Vida. Distribuição do déficit por faixa de renda.....	48
Tabela 2 - Crescimento populacional em Governador Valadares.....	74
Tabela 3 - Demanda habitacional de Governador Valadares.....	83
Tabela 4 - Empreendimentos em Governador Valadares, com os respectivos bairros, número de moradias entregues até março de 2015.....	84
Tabela 5 - Empreendimentos em Governador Valadares, com os respectivos bairros, número de moradias e estado atual.....	86
Tabela 6 - Resumo das áreas do Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce.....	101
Tabela 7 - Infraestrutura do bairro Figueira do Rio Doce e dos bairros no seu entorno.....	103
Tabela 8 - Resumo das áreas do Conjunto Residencial Valadares.....	112
Tabela 9 - Infraestrutura dos bairros da região do Residencial Valadares.....	112
Tabela 10 - Resumo das áreas do Residencial Porto das Canoas.....	127
Tabela 11 - Infraestrutura dos bairros da região do Residencial Porto das Canoas.....	128
Tabela 12 - Quantidade de atividades comerciais e serviços na região.....	131
Tabela 13 - Resumo das áreas do Residencial Vitória.....	135
Tabela 14 - Infraestrutura do Residencial Vitória e dos bairros no seu entorno.....	137
Tabela 15 - Resumo das áreas do Residencial Sertão do Rio Doce.....	144
Tabela 16 - Infraestrutura dos bairros Jardim do Trevo e Santa Paula.....	145
Tabela 17 - Quantidade de atividades comerciais e serviços na região do Residencial Sertão do Rio Doce.....	148

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Serviços públicos existentes no entorno dos empreendimentos.....	155
Quadro 2 - Equipamentos de lazer existentes no entorno dos empreendimentos.....	156
Quadro 3 - Serviços existentes no entorno dos empreendimentos.....	156
Quadro 4 - Infraestrutura existente nos empreendimentos.....	157
Quadro 5 - Mobilidade e acessibilidade existentes nos empreendimentos.....	158

## LISTA DE SIGLAS

APEs -	Associações de Poupança e Empréstimo
BID -	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES -	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH -	Banco Nacional de Habitação
CDESC -	Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais
CEF -	Caixa Econômica Federal
CG -	Comentário Geral
CIBRASEC -	Companhia Brasileira de Securitização
CODEMA -	Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente de Governador Valadares
COHAB -	Companhia de Habitação
CMHISGV -	Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares
CRAS -	Centro de Referência de Assistência Social
CRIs -	Certificados de Recebíveis Imobiliários
DFI -	Danos físicos ao imóvel
DUDH -	Declaração Universal dos Direitos Humanos
EFVM -	Estrada de Ferro Vitória Minas
EJA -	Educação de Jovens Adultos
ESF -	Estratégia Saúde da Família
FAR -	Fundo de Arrendamento Residencial
FICAM -	Financiamento de Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social
FGHab -	Fundo Garantidor da Habitação Popular
FHC -	Fernando Henrique Cardoso
FJP -	Fundação João Pinheiro
FMI -	Fundo Monetário Internacional
FMHISGV -	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares
FNDE -	Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação

FNHIS -	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
GPS -	Global Positioning System
HABITARE -	Programa de Tecnologia de Habitação
IAP's -	Institutos de Aposentadoria e Pensões
IBGE -	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOPs -	Cooperativas Habitacionais
IPMF -	Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira
IPEA -	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
MP -	Medida Provisória
MIP -	Morte e invalidez permanente
OGU -	Orçamento Geral da União
ONU -	Organizações das Nações Unidas
PAC -	Programa de Aceleração do Crescimento
PIDESC -	Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais
PIDCP -	Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos
PD -	Plano Diretor
PlanHab -	Plano Nacional de Habitação
PAIH -	Plano de Ação Imediata para a Habitação
PAR -	Programa de Arrendamento Residencial
PBQP -	Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade
PLHISGV -	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares
PHISGV -	Plano de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares
PMCMV -	Programa Minha Casa Minha Vida
PMGV -	Prefeitura Municipal de Governador Valadares
PNAD -	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNH -	Política Nacional de Habitação
PNHU -	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNHR -	Programa Nacional de Habitação Rural
PROECI -	Programa Estadual de Centros Intermediários
PROFILURB -	Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados
PROMORAR -	Financiamento do Programa de Erradicação de Favelas
PRONATH -	Programa Nacional da Habitação



QGIS -	Sistema Address2Coords
RET -	Regime Especial de Tributação
SAAE -	Serviço Autônomo de Água e Esgoto
SBPE -	Sistema Brasileiro de Poupança
SCIs -	Sociedades de Crédito Imobiliário
SEMOV -	Secretária Municipal de Obras e Sistema Viário
SEPLAN -	Secretaria Municipal de Planejamento
SESP -	Serviço Especial de Saúde Pública
SFI -	Sistema de Financiamento Imobiliário
SHISGV -	Sistema de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares
SIG -	Sistema de Informação Geográfica
SIG-OBIT -	Sistema Integrado de Gestão e Observatório Interdisciplinar do Território
SMED -	Secretaria Municipal de Educação
SNHIS -	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UBS -	Unidade Básica de Saúde
UH -	Unidade habitacional
UNIVALE -	Universidade Vale do Rio Doce
ZHIS -	Zona de Habitação de Interesse Social
ZR I -	Zona Residencial-I

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	18
<b>CAPÍTULO 1</b> .....	24
<b>1 DIREITO À MORADIA</b> .....	24
1.1 O DIREITO A MORADIA NO PLANO INTERNACIONAL.....	25
1.2 O DIREITO A MORADIA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.....	29
1.3 O CONCEITO DE DIREITO À MORADIA DIGNA E ADEQUADA.....	37
<b>CAPÍTULO 2</b> .....	40
<b>2 PROGRAMAS HABITACIONAIS</b> .....	40
2.1 BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO E SISTEMA FEDERAL DE HABITAÇÃO.....	41
2.2 MINHA CASA MINHA VIDA.....	47
<b>CAPÍTULO 3</b> .....	63
<b>3 A POLÍTICA HABITACIONAL DE GOVERNADOR VALADARES E SUA OPERACIONALIZAÇÃO</b> .....	63
3.1 A PERTINÊNCIA DA ABORDAGEM TERRITORIAL.....	63
3.2 A FORMAÇÃO HISTÓRICA DE GOVERNADOR VALADARES.....	69
3.3 A POLÍTICA HABITACIONAL DE GOVERNADOR VALADARES, SUA OPERACIONALIZAÇÃO E O ESTADO ATUAL DOS EMPREENDIMENTOS.....	75
<b>CAPÍTULO 4</b> .....	91
<b>4 PROJETO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES, UM ESTUDO DE CASO</b> .....	91
4.1 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS.....	91
4.1.1 Residencial Atalaia.....	99
4.1.2 Residencial Figueira do Rio Doce.....	110
4.1.3 Residencial Valadares.....	111
4.1.4 Residenciais Vila do Sol I e II.....	119
4.1.5 Residencial Porto das Canoas.....	124
4.1.6 Residencial Vitória.....	134
4.1.7 Residencial Sertão Do Rio Doce.....	144
4.2 ANÁLISE COMPARATIVA.....	151

<b>4.2.1 Localização adequada.....</b>	<b>152</b>
<b>4.2.2 Disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos.....</b>	<b>155</b>
<b>4.2.3 Adequação cultural.....</b>	<b>159</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>163</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>165</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>184</b>

Programa de Pós-Graduação *Stricto Sensu* em Gestão Integrada do Território - GIT  
**ATA DA BANCA EXAMINADORA DE DISSERTAÇÃO DE Mestrado DE  
CRISTIANE CALDAS DINIZ TEIXEIRA**

**Matrícula Nº 71.696**

Aos quinze dias do mês de julho de dois mil e dezesseis (15/07/2016), às 15h (quinze horas), na sala 13 do Bloco PVA da Universidade Vale do Rio Doce, reuniu-se a Comissão Examinadora da Dissertação de Mestrado intitulada “Direito à moradia? O Programa Minha Casa Minha Vida em Governador Valadares, MG”, Linha de Pesquisa: Território, Migrações e Cultura, elaborada pela aluna **Cristiane Caldas Diniz Teixeira**. A comissão julgadora foi composta pelos Professores Doutores, Pacelli Henrique Martins Teodoro, Haruf Salmen Espindola (orientador) e a Doutora Cristiana Maria de Oliveira Guimarães, Arquiteta Profissional Liberal. Abrindo a sessão, o presidente da Comissão, Prof. Dr. Haruf Salmen Espindola após dar a conhecer aos presentes o teor das Normas Regulares do Trabalho Final, passou a palavra a mestranda Cristiane Caldas Diniz Teixeira para apresentação de sua Dissertação. Logo após a arguição dos examinadores, a Comissão se reuniu, sem a presença da mestranda e do público, para julgamento e expedição do resultado final. Concluída a reunião, os membros da Comissão Examinadora consideraram por unanimidade a Dissertação APROVADA, fazendo as seguintes observações:  
SEGUIR AS SUGESTÕES APONTADAS PELA BANCA.

Em seguida o resultado foi comunicado publicamente a candidata pelo presidente da Comissão. Nada mais havendo a tratar, o Presidente encerrou a reunião e lavrou-se a presente Ata que será assinada por todos os membros da comissão Examinadora.

Governador Valadares, 15 de julho de 2016.

  
Prof. Dr. Haruf Salmen Espindola  
Orientador

  
Prof. Dr. Pacelli Henrique Martins Teodoro  
Examinador

  
Dr.ª Cristiana Maria de Oliveira Guimarães  
Examinadora

## INTRODUÇÃO

Em 25 de março de 2009 o Governo Federal lançou o programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), Lei n. 11.977/09, com o objetivo de incentivar a produção e aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda de zero a dez salários mínimos, além de promover distribuição de renda e inclusão social. Além do objetivo de reduzir o déficit habitacional, a política governamental buscou gerar empregos e abrandar os impactos da crise econômica internacional que estava em curso. Entretanto, apesar do PMCMV ter fomentado a construção civil, ter gerado muitos empregos, além do significativo número de moradias construídas em todo o país, a maioria das produções acadêmicas e matérias na imprensa são de críticas ao programa, especialmente com relação à localização dos empreendimentos.

No segundo ano do PMCMV, com a edição da Medida Provisória (MP), n. 514, de 1º de dezembro de 2010, alterando a Lei n. 11.977/09, começaram as exigências referentes à localização e os parâmetros de implantação dos empreendimentos residenciais financiado pelo programa. A MP n. 514/2010, convertida na Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, exigiu para a implantação dos empreendimentos residenciais a necessidade de observar parâmetros mínimos, tais como localização do terreno em área urbana ou em expansão, adequação ambiental, existência de infraestrutura básica (água, luz e esgoto), além de exigir a garantia de acesso à educação, saúde, lazer e transporte público. Nota-se aqui, a busca do poder público pela adequação dos empreendimentos ao conceito de moradia adequada. Isso coloca a necessidade de se refletir sobre o direito à moradia no plano internacional e na legislação brasileira, bem como sobre o conceito de direito à moradia digna e adequada.

Passados sete anos do lançamento do PMCMV, oito empreendimentos de faixa I foram construídos em Governador Valadares, o que totalizou em 2.197 moradias entregues, sendo que, outros nove estão em construção e, com previsão de entrega de mais 2.080 moradias na cidade. Ao longo de cinco anos serão entregues 4.277 unidades residenciais, entre casas e apartamentos evidenciando a intensa adesão do poder público municipal em Governador Valadares ao PMCMV.

A proposta desta dissertação é analisar os empreendimentos de faixa I construídos pelo PMCMV na cidade de Governador Valadares, segundo a localização dos empreendimentos em relação à cidade e disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos.

O objetivo geral desta dissertação é analisar os empreendimentos construídos pelo PMCMV faixa I cidade de Governador Valadares entregues até janeiro de 2015, em relação à cidade e disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, conforme os critérios estabelecidos no artigo 5º da Lei n. 11.977/11. Os objetivos específicos são explicar a política habitacional de Governador Valadares, sua operacionalização e o estado atual dos empreendimentos, bem como descrever cartograficamente a localização socioespacial dos oito empreendimentos de faixa I construídos pelo PMCMV.

As hipóteses levantadas na pesquisa foram: a ausência de infraestrutura, equipamentos públicos e serviços, tendo em vista que estão localizados na periferia da cidade, ou a existência de um híbrido entre empreendimentos periféricos e em áreas mais consolidadas.

Para tanto, seguiram-se diferentes etapas de investigação realizada por meio de um estudo de caráter descritivo e exploratório, baseado nos métodos de abordagem bibliográfica, documental e de pesquisa de campo.

Inicialmente, realizou-se uma pesquisa bibliográfica sobre o direito à moradia, a evolução histórica da política habitacional no Brasil, a abordagem territorial em diferentes perspectivas, a formação histórica de Governador Valadares e a sua política habitacional.

Para o levantamento de dados fez-se, primeiramente, uma pesquisa documental, nas mais diversas fontes existentes, impressas e virtuais, como arquivos e documentos da Prefeitura Municipal de Governador Valadares, livros, artigos, jornais e revistas, decretos e leis municipais e estaduais e mapas. O objetivo foi de entender e analisar a política habitacional de Governador Valadares e sua operacionalização.

No entanto, foram necessários maiores esclarecimentos junto aos responsáveis pela aplicação da Política municipal de habitação, por meio de conversas formais e informais. Assim, realizou-se consultas aos agentes institucionais ligados à SEPLAN, membro da Associação Habitacional Nova da Terra e representantes do setor de habitação da CEF, com o intuito de identificar os agentes que atuam no PMCMV e na produção do espaço urbano de Governador Valadares, além de buscar mais informação sobre os empreendimentos construídos.

Para o levantamento de dados sobre a localização dos conjuntos construídos, realizou-se visitas nos empreendimentos. Todas as etapas do trabalho de campo foram realizadas no mês de julho de 2015 e, as informações coletadas referem-se a esse limite temporal.

A pesquisa de campo inicialmente identificou a existência<sup>1</sup> de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos presentes nos bairros onde estão localizados os empreendimentos do PMCMV (LYNCH, 2009). Para selecionar quais seriam os equipamentos e serviços urbanos pesquisados foram utilizados os requisitos normativos do PMCMV, fixados no artigo 5º da Lei n. 11.977/11, sendo esses divididos em seis categorias de análise, quais sejam: equipamentos de saúde, educação, lazer e cultura, segurança pública<sup>2</sup>, comércio e infraestrutura básica. Investigou-se ainda, outras quatro categorias assistência social, adequação ambiental<sup>3</sup> e cultural<sup>4</sup>, mobilidade<sup>5</sup> e acessibilidade<sup>6</sup> (MOURA, 2014).

Posteriormente, realizou-se o registro fotográfico dos equipamentos existentes, bem como a demarcação desses, por meio de *Global Positioning System* (GPS), visando obter suas distâncias em relação aos empreendimentos. As informações sobre os empreendimentos e seus entornos foram sistematizadas e suas localizações mapeadas. Para tanto, a cartografia foi utilizada como metodologia, com a construção de mapas temáticos, visando representar a realidade concreta desses espaços, a partir da realidade visível.

Nesse sentido, o território analisado é representado por mapas, como objeto de poder, através do uso de metáforas espaciais da cartografia, ressalta-se que o seu grau de pormenorização depende da escala (SANTOS, 1988). Esses mapas traçam inexoravelmente o perfil dos bairros em que estão localizados os empreendimentos, estabelecendo os caminhos do lugar e contando a história da cidade (PEIXOTO, 2003).

Na pesquisa, a abordagem multiescalar foi utilizada como a “boneca russa” de Haesbaert (2008). Na escala internacional foi analisado o direito à moradia a partir do reconhecimento desse direito, pelos tratados internacionais. Na escala federal foi considerada a legislação brasileira, a evolução histórica das políticas públicas habitacionais no Brasil e o PMCMV. Na escala municipal foi estudada a formação histórica do território, a legislação municipal, a política habitacional e estado atual dos empreendimentos do PMCMV construídos em Governador Valadares. Na escala local, do bairro e do empreendimento analisou-se a existência de serviços, infraestrutura e equipamentos.

---

<sup>1</sup> A existência ou não de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos.

<sup>2</sup> Segurança pública enquanto a existência de posto policial e/ou delegacia.

<sup>3</sup> A adequação do empreendimento a legislação municipal, bem como a observância de restrições urbanísticas e ambientais.

<sup>4</sup> Permitir a expressão da identidade e da diversidade cultural da habitação.

<sup>5</sup> Mobilidade enquanto deslocamento de pessoas na cidade seja de ônibus, de carro, a pé ou de bicicleta.

<sup>6</sup> Acessibilidade no sentido de possibilitar que pessoas com deficiências ou mobilidade reduzida acessem a sua moradia, observou-se a existência, em todos os residências, de calçadas com rampas de acesso para cadeira de rodas e unidades térreas adaptadas.

Após a coleta, as informações foram transferidas para o programa de planilha eletrônica Microsoft Excel (ANEXO 1). Criou-se planilhas para cada empreendimento, sendo as mesmas armazenadas em banco de dados da autora. Posteriormente, esse banco de dados foi enviado por e-mail para Jhonatan Paulo Oliveira de Souza, bolsista de Iniciação Científica do Sistema Integrado de Gestão e Observatório Interdisciplinar do Território (SIG-OBIT), da Univale.

O SIG-OBIT e sua equipe visam divulgar os resultados científicos através do uso da geocartografia. Essa, por sua vez, é o conjunto de estudos e operações científicas, técnicas e artísticas que orientam os trabalhos de elaboração de cartas geográficas e o geoprocessamento, que conforme Souza (2016) refere-se ao processamento informatizado de dados georreferenciados<sup>7</sup>.

Baseado no serviço disponibilizado pela empresa Google que calcula o itinerário entre um ponto de partida e um ponto de chegada, foi desenvolvido um software, o Sistema Address2Coords (QGIS), que importa lotes de endereços de planilhas Excel e, através desse serviço calcula a distância entre um ponto fixo e um grupo de endereços.

Com a transferência das informações contidas no banco de dados para o software QGIS foram desenvolvidos mapas temáticos que exibem cada conjunto habitacional e a sua distância em km dos equipamentos e serviços em sua proximidade. Ressalta-se que os mapas foram confeccionados pelo bolsista de iniciação científica do SIG-OBIT, da Univale, estudante do 5º de Sistemas de Informação, Jhonatan Paulo Oliveira de Souza.

O Sistema de Informação Geográfica (SIG), QGIS fez uso das coordenadas obtidas no trabalho de campo para a criação dos *shapefiles* (polígonos) de cada conjunto habitacional para o cálculo de distância. O cálculo não é feito em linha reta, uma vez que o este tipo de cálculo muitas vezes não é capaz de demonstrar a distância real que deve ser percorrida de um ponto ao outro em se tratando de perímetro urbano. O software leva em consideração as ruas que deverão ser percorridas até o ponto de destino.

O Sistema Address2Coords utiliza o aplicativo do Google, que funciona recebendo endereços em forma tabular e depois retornando os em forma de coordenadas que correspondem a este endereço. Quando há algum erro na interpretação do endereço, o aplicativo do Google não retorna as coordenadas daquele endereço e retorna com o erro “NOT\_FOUND”. Foi o que ocorreu com alguns equipamentos localizados próximos aos

---

<sup>7</sup> Com base na localização geográfica.



empreendimentos Porto das Canoas e Vitória, ou seja, não foi possível interpretar aqueles endereços.

Impende destacar que o aplicativo utilizado pelo QGIS está com algumas imagens desatualizadas, percebe-se que a região se expandiu, ruas foram abertas, loteamentos criados, mas a imagem do mapa ainda é um vazio. Ademais, quando dois pontos, equipamentos e/ou serviços têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

As virtudes dessa metodologia superam em muito as supracitadas limitações, pois facultaram o acesso a uma gama de informações indispensáveis a análise dos empreendimentos construídos pelo PMCMV na cidade de Governador Valadares, para as famílias de baixa renda, segundo a localização dos empreendimentos em relação à cidade e disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos. A partir dessa pesquisa exploratória foi possível comparar os residenciais entre si com relação à distância dos empreendimentos do centro da cidade, aos equipamentos presentes nos entornos (serviços públicos, lazer, mobilidade e acessibilidade e comércio), a adequação cultural e a infraestrutura.

A dissertação está dividida em quatro capítulos. O primeiro analisa inicialmente o direito à moradia a partir do reconhecimento pelo Estado, em função dos tratados internacionais e da legislação brasileira, como direito humano fundamental. Em seguida ao estudo jurídico discutiu-se a fundamentação teórica do conceito de direito à moradia adequada.

O segundo capítulo apresenta uma breve análise da evolução histórica das políticas públicas habitacionais no Brasil, do Banco Nacional de Habitação (BNH) até o PMCMV. Apresenta-se ainda, o histórico e os mecanismos de operação do programa.

No terceiro capítulo demonstra-se uma análise sobre a cidade de Governador Valadares, a formação histórica do território urbano, finalizando com a discussão da política municipal de habitação, sua operacionalização e o estado atual dos empreendimentos do PMCMV na cidade.

O capítulo quatro apresenta o resultado do trabalho de campo, as conclusões do levantamento de dados, incluindo a medição das distâncias das moradias em relação à cidade e a disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos. A finalidade da pesquisa descritiva foi de identificar, registrar e analisar a existência (ou não) dos equipamentos de saúde, assistência social, educação, lazer e cultura, segurança pública e comércio, infraestrutura, adequação ambiental e cultural, mobilidade e acessibilidade, por

empreendimento. Na sequência, analisaram-se comparativamente, com base nos resultados obtidos, os empreendimentos, bem como se averiguou se os parâmetros estabelecidos na Lei n. 11.977/09 são atendidos.

Nas considerações finais fez-se uma avaliação do resultado da pesquisa em relação às críticas mais frequentes do PMCMV.

## CAPÍTULO 1

### 1 O DIREITO À MORADIA ADEQUADA

O direito à moradia deve ser visto, inicialmente, pelo princípio do reconhecimento estabelecido pelos tratados internacionais e pela legislação brasileira, que o considera um direito humano fundamental. Em seguida, busca-se abordar o fundamento teórico do “direito à moradia adequada”. Faz-se mister, sob o ponto de vista conceitual, diferenciar os termos direitos humanos e direitos fundamentais, buscando a clareza terminológica, mesmo sem embrenhar-se à profundidade, para o bom desenvolvimento dessa dissertação.

Apesar dos direitos humanos e direitos fundamentais serem muitas vezes empregados como sinônimos, não devem ser considerados assim (CANOTILHO, 1992). Conforme destaca Sennet (1998), os direitos humanos devem ser garantidos a todas as pessoas, independente dos usos e costumes. Canotilho (1992), ao utilizar a expressão “direitos do homem” ao invés de “direitos humanos”, explica como os dois termos poderiam ser diferenciados:

[...] **direitos do homem** são direitos válidos para todos os povos e em todos os tempos (dimensão jusnaturalista-universalista); **direitos fundamentais** são os direitos do homem, jurídico-institucionalmente garantidos e limitados espaciotemporalmente. Os direitos do homem arrancariam da própria natureza humana e daí o seu carácter inviolável, intemporal e universal; os direitos fundamentais seriam os direitos objetivamente vigentes numa ordem jurídica concreta (CANOTILHO, 1992, p. 529) (grifo nosso).

Sarlet (2009) destaca que os direitos fundamentais são direitos positivados pelo Estado limitados no tempo e no espaço. Para Canuto (2010) existem direitos humanos fundamentais, mas o contrário não. Portanto, os direitos humanos são direito inerentes à própria condição humana e os direitos fundamentais são direitos que surgem a partir da positivação de um ordenamento jurídico.

Silva (1989a, p. 159) elucida que a terminologia mais adequada seria “direitos fundamentais do homem”, mas “do homem” enquanto pessoa humana ou “direitos humanos fundamentais”, conforme artigo 17 da Constituição Federal. Os direitos humanos são direitos fundamentais à vida, à liberdade, ao trabalho, à educação e à livre expressão e opinião, inerentes a todos os seres humanos, a qualquer tempo, sem qualquer tipo de discriminação

(SILVA, 1989a; CANOTILHO, 1992; CANUTO, 2010). Como esclarece Canuto (2010, p. 148), na Constituição da República Federativa do Brasil, no Título II, os Direitos e Garantias Fundamentais estão assim garantidos: “individuais e coletivos (artigo 5º), direitos sociais (artigos. 6º a 11), da nacionalidade (artigos 12 e 13) e políticos (artigos 14 a 17)”. Esses direitos fundamentais encartados têm “existência jurídica incondicionada e inviolável e são de eficácia e aplicabilidade imediatas”.

O direito à moradia deve ser considerado um direito humano fundamental, como condição social necessária a todos os seres humanos, a qualquer tempo, sem qualquer tipo de discriminação. Entretanto, é preciso considerar a positivação do ordenamento jurídico, tanto no plano internacional como no interno.

### 1.1 O DIREITO À MORADIA NO PLANO INTERNACIONAL

O direito à moradia foi reconhecido como direito humano pela primeira vez em 1948 pela Assembleia Geral da Organização das Nações Unidas (ONU), quando da aprovação da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), marcando o início de um longo processo de afirmação desse direito.

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle (ONU, DUDH, 1948, Art. 25, item 1).

O direito à moradia, em virtude da sua importância para que se alcance um padrão de vida adequado, encontra-se consubstanciado no sistema internacional de proteção dos direitos humanos por meio de declarações, pactos, tratados e convenções sobre os direitos humanos. Para Junior (1999) a DUDH foi a base desse sistema. Ainda em 1949 a Convenção de Genebra sobre proteção de civis em tempo de guerra trouxe em seu texto a semente do que mais tarde floresceria como direito à moradia adequada. No seu artigo 49 garantiu que as “pessoas protegidas sejam recebidas em instalações apropriadas” e “em condições satisfatórias de higiene, sanidade, segurança” (ONU. Convenção de Genebra, 1949)<sup>8</sup>. O artigo

---

<sup>8</sup>ONU. **Convenção de Genebra**, 1949. Artigo 49: “As transferências forçadas, em massa ou individuais, bem como as deportações de pessoas protegidas do território ocupado para o da Potência ocupante ou para o de qualquer outro país, ocupado ou não, são proibidas, qualquer que seja o motivo. Contudo, a Potência ocupante

85 descreve minuciosamente como devem ser as instalações dos alojamentos/dormitórios, a fim de garantir condições de higiene e salubridade.

Para Osório (2014) um dos instrumentos internacionais de direito humano mais importante para o direito à moradia é o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC), adotado em 1966, pela Assembleia Geral da ONU, cujo artigo 11, item 1, declara o direito de todos a um padrão de vida adequado para si e sua família, incluindo alimentação, vestuário, moradia adequada e melhoria continuada das condições de vida. Em 1985 é criado o Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (CDESC) com a finalidade de avaliar o cumprimento do PIDESC pelos países signatários<sup>9</sup>. Osório (2014) chama atenção para o preâmbulo do CDESC que reconhece que o direito à moradia está associado ao princípio constitucional da dignidade humana.

No entanto, é com o Comentário Geral (CG) n.4 do CDESC, de 1991, que o direito à moradia adequada se torna concreto. O direito à moradia passa a ser interpretado de forma ampla, haja vista que esse direito não se restringe há apenas um teto, mas exige determinadas condições para se tornar satisfatório. O direito à moradia deve ser entendido “como o direito de viver em algum lugar em segurança, paz e dignidade” (ONU, CDESC, CG n.4, art. 11, § 7º, 1991). Estabeleceu-se o conceito de moradia adequada, definida como aquela que atende a sete requisitos essenciais, conforme previsto no parágrafo 8º do referido Comentário Geral, possibilitando, assim, uma melhor compreensão das condições que precisam ser satisfeitas:

- a) **Segurança jurídica da posse** pode ser garantida de diversas formas, de acordo com o sistema jurídico de cada país. Todas as pessoas têm o direito de possuírem um grau de segurança da posse contra despejo forçado e outras ameaças.
- b) **Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura** essenciais para a saúde, segurança, conforto e nutrição, bem como ter acesso sustentável aos recursos naturais e comuns, água potável, energia elétrica, instalações sanitárias e de limpeza, meios de armazenamento de alimentos, eliminação de resíduos, local de drenagem e de emergência.

---

poderá proceder à evacuação total ou parcial de uma dada região ocupada, se a segurança da população ou imperiosas razões militares o exigirem [...]. A Potência ocupante, ao realizar estas transferências ou evacuações, deverá providenciar, em toda a medida do possível, para que as pessoas protegidas sejam recebidas em instalações apropriadas, para que as deslocamentos sejam efetuadas em condições satisfatórias de higiene, sanidade, segurança e alimentação e para que os membros de uma mesma família não sejam separados uns dos outros. [...]”. Disponível em: <<http://www.gddc.pt/direitos-humanos/textos-internacionais-dh/tidhuniversais/dih-conv-IV-12-08-1949.html>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

<sup>9</sup> Disponível em: <<http://www.prr4.mpf.gov.br/pesquisaPauloLeivas/index.php?pagina=CDESC>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

- c) **Acessibilidade dos custos financeiros para aquisição** de moradia, a fim de que não comprometa ou ameace a garantia e satisfação de outras necessidades básicas.
- d) **Habitabilidade da moradia**, em termos de proporcionar aos habitantes a segurança física, espaço adequado para protegê-los do frio, umidade, calor, chuva, vento ou outras ameaças para a saúde, riscos estruturais, e vetores de doenças.
- e) Acesso à moradia adequada com a **priorização dos grupos desfavorecidos**, como os idosos, as crianças, os deficientes físicos, os indivíduos HIV positivos, com doenças terminais, com problemas persistentes médicos, os doentes mentais, as vítimas de desastres naturais, pessoas que vivem em áreas sujeitas a desastres e outros grupos; deve ser assegurado algum grau de consideração prioritária na área da habitação.
- f) **Localização** que permita o acesso a opções de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outros serviços sociais, bem como a habitação não deve ser construída em locais poluídos, nem na proximidade imediata de fontes de poluição que ameaçam o direito à saúde dos habitantes.
- g) **Adequação cultural** com relação à forma de construir a moradia, os materiais de construção utilizados e as políticas devem permitir a expressão da identidade e da diversidade cultural da habitação (ONU. CDESC, CG n.4, § 8, 1991).

O CG n.7 do CDESC, de 1997, aborda não só do direito à moradia adequada, mas, principalmente, o impedimento das remoções e despejos forçados. Isso não se refere somente aos atos praticados de forma ilegal, mas inclui também aqueles legais supostamente justificados pelo desenvolvimento e progresso urbanos. Nesse mesmo sentido, o Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos (PIDCP), adotado em 1966, no seu artigo 17, parágrafo 1º já garantia o direito de ter seu domicílio protegido das interferências arbitrárias ou ilegais.

O direito à moradia também foi reconhecido em outras esferas e dimensões humanas, que o inclui como condição necessária. Esse é o caso da Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial, adotado em 1965, cujo artigo 5º garante a todos direito à igualdade de tratamento sem nenhum tipo de distinção. O artigo 14, h assegura a todos o gozo de condições de vida adequada, “particularmente nas esferas da habitação, dos serviços sanitários, da eletricidade e do abastecimento de água, do transporte e das comunicações”. Nesse mesmo sentido dispõe o artigo 14, 2, h, da Convenção Sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Contra a Mulher, adotado em 1979. O mesmo acontece com a Convenção sobre os Direitos das Crianças, de 1989, ratificada pelo

Brasil em 1990, cujo artigo 27, 3, visa garantir que os Estados-partes, caso necessário, ajudem aos pais ou responsáveis pela criança, de acordo com suas possibilidades, “auxílio material e programas de apoio, nomeadamente no que respeita à alimentação, vestuário e alojamento”.

Destaca-se ainda, a Convenção Relativa ao Estatuto dos Refugiados, adotada em 1951, no artigo 21 e a Convenção Internacional para a Proteção dos Direitos de todos os Trabalhadores Migrantes e Membros de suas Famílias de 1990, que em seu artigo 43, 1, garantiu aos trabalhadores migrantes o direito de “igualdade de tratamento em relação aos nacionais do Estado do emprego em relação ao [...] (d) acesso à moradia, incluindo projetos de moradia social, e proteção contra exploração em relação a alugueis”.

O PIDESC de 1966 foi ratificado pelo Brasil através do Decreto Legislativo n.226, de 12/12/1991 e promulgado pelo Decreto 591/1992<sup>10</sup>. Reconhecendo assim, o direito à moradia como direito humano fundamental, bem como assumindo perante a comunidade internacional a responsabilidade de que o referido Pacto “será executado e cumprido tão inteiramente como nele se contém” (BRASIL, 1992, Art. 1º). Nesse viés, é importante salientar que por força do § 2º, do artigo 5º da Constituição Federal de 1988, os direitos e garantias expressos nessa Constituição não excluem outros decorrentes “dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte”. Contudo, esse tema será retomado na próxima seção, na qual se discutirá o direito à moradia na legislação brasileira.

A Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento, realizada em 1992 no Rio de Janeiro (ECO 92) adotou a Agenda 21<sup>11</sup>, que não só ratifica o direito à moradia, inserido na DUDH e no PIDESC, mas declara que é dever dos Estados “[...] proteger e melhorar as moradias e vizinhanças”. Aqui aparece um acréscimo, pois não trata apenas da unidade residencial, mas inclui seu entorno como condição de sua própria adequação. Gazola (2008, p. 39), ao se referir ao item 6, do capítulo 7, afirma que o direito à moradia “sadia e segura é essencial para o bem-estar econômico, social, psicológico e físico da pessoa humana e deve ser parte fundamental das ações nacionais e internacionais”.

A Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos, Agenda Habitat II, realizada em Istambul em 1996, enfatizou a necessidade do acesso à moradia sadia e segura e aos serviços básicos como essenciais ao bem estar das pessoas, sem nenhum tipo de discriminação (parágrafo 39). Formulou ainda, o conceito de moradia adequada:

---

<sup>10</sup> BRASIL. **Decreto 591 de 06 de julho de 1992**. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/D0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/D0591.htm)>. Acesso em: 20 mar. 2015.

<sup>11</sup> ONU. **Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento**, 1992. Agenda 21. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/responsabilidade-socioambiental/agenda-21/agenda-21-global>>. Acesso em: 02 dez. 2015.

Moradia adequada significa mais do que ter um teto sobre a cabeça. Significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança da posse; estabilidade e durabilidade estrutural; iluminação, calefação e ventilação adequadas; infraestrutura básica adequada tal como serviços de abastecimento de água, esgoto e coleta de lixo, qualidade ambiental e fatores relacionados à saúde apropriados; e localização adequada no que diz respeito ao local de trabalho e aos equipamentos urbanos: os quais devem estar disponíveis a um custo razoável [...] Fatores relacionados ao gênero e à idade [...] devem ser considerados (ONU, Agenda Habitat II, 1996, parágrafo 60).

Nos diversos pactos, acordos, conferências e documentos internacionais foi ratificado o conceito de moradia digna e adequada, com o compromisso assumido pelos países signatários de enfrentar os problemas causados pelo crescimento das cidades e pela exclusão urbana. Infelizmente, ratificar os compromissos internacionais é bem diferente de colocá-los em prática. Assim, é preciso contextualizar a questão na legislação brasileira.

## 1.2 O DIREITO À MORADIA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA.

O Brasil, em virtude da obrigação assumida perante a comunidade internacional, incluiu o direito à moradia no artigo 6º da Constituição Federal, por força do disposto na Emenda Constitucional de n.26, de 14 de fevereiro de 2000: O artigo 6º passou a ter a seguinte redação: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (grifo nosso) (BRASIL, 1988, art.6º). Entretanto, antes mesmo dessa importante conquista social, o direito à moradia já estava previsto na Constituição de 1988 (BRASIL, 1988), ainda que implicitamente, no artigo 5º, artigo 7º, inciso IV<sup>12</sup> e artigo 23, inciso IX<sup>13</sup>, bem como no princípio constitucional da dignidade da pessoa humana.

O princípio da dignidade da pessoa humana, expresso no artigo 1º, inciso III da Constituição de 1988, constitui um dos fundamentos do Estado Democrático de Direito. A concretização dos direitos sociais é o pressuposto mais importante da dignidade da pessoa humana (BONAVIDES, 2007). Assim, sendo a moradia adequada essencial para uma vida

<sup>12</sup> “IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim;”

<sup>13</sup> “IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.



digna, o princípio da dignidade da pessoa humana é o pressuposto para a promoção do direito à moradia. Estão implícitos nos parágrafos do artigo 5º, acerca das garantias e direitos fundamentais, e humanos, inclusive os internacionais. O § 1º prevê que as normas definidoras dos direitos e garantias fundamentais têm aplicabilidade imediata, ou seja, tem força normativa máxima. O constituinte tencionou que os aplicadores do direito não deixassem de aplicar os direitos fundamentais diante da omissão legislativa.

O rol de direitos fundamentais é enunciativo e não taxativo, uma vez que o § 2º do mesmo artigo 5º da Constituição garante que os direitos e garantias ali expressos, não excluem outros previstos em documentos internacionais, ainda que não expressamente arrolados. Nesse sentido, o § 3º, incluído via a Emenda Constitucional de n. 45, de 2004, determina que os tratados e convenções internacionais sobre direitos humanos que forem aprovados, “em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros”, equivalerão às emendas constitucionais.

O direito à moradia também está implícito no artigo 7º, inciso IV da Constituição Federal, tendo em vista que a moradia é uma das “necessidades vitais básicas” dos trabalhadores urbanos e rurais e de suas famílias que devem ser atendidas pelo salário mínimo. Pelo artigo 21, inciso XX, a União tem competência para estabelecer diretrizes para a habitação, saneamento básico e transportes urbanos. Nesse viés, a União tem a competência para instituir normas gerais que deverão orientar os estados e municípios ao executarem suas políticas urbanas, ou seja, para fixar o piso mínimo de proteção. Enquanto os estados e municípios têm competência para fixarem o teto de proteção, visando atender aos seus interesses regionais e locais. Já o artigo 23, inciso IX, dispõe que todos os entes da Federação, de forma comum e cumulativa, têm a obrigação de “promover programas de construção de moradias e de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”. A Constituição ao tratar de usucapião, nos artigos 183 e 191, reconheceu a necessidade de garantir moradia a toda população.

Percebe-se então, que o direito à moradia inquestionavelmente sempre esteve presente nesses dispositivos constitucionais muito antes de sua expressa inclusão em 2000. José Afonso da Silva (1989), no seu livro publicado em 1989, ou seja, anterior a promulgação da Emenda Constitucional de n. 26 já havia chegado a conclusão que o direito à moradia já estava previsto na Constituição Federal de 1988, ainda que implicitamente.

Os direitos sociais, como dimensão dos direitos fundamentais do homem, são prestações positivas estatais, enunciadas em normas constitucionais, que

possibilitam melhores condições de vida aos mais fracos, direitos que tendem a realizar a igualdade de situações sociais desiguais (SILVA, 1989a, p.253).

O Direito Constitucional determinou ao Estado brasileiro a responsabilidade pela implantação de políticas públicas habitacionais. Entretanto, no decorrer dos diversos governos que se seguiram a promulgação da Constituição de 1988, foram poucos os programas públicos que viabilizaram a efetivação, em larga escala, do direito à moradia. Nesse contexto, o PMCMV foi a primeira iniciativa de grande envergadura destinada a garantir acesso à moradia para as famílias com renda de zero a três salários mínimos.

Gazola (2008) destaca que para concretizar o direito à moradia é necessário planejamento urbano, visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O poder público não só tem a responsabilidade de assegurar a efetividade do direito à moradia, através de políticas públicas de habitação, mas, principalmente, adotar medidas necessárias para impedir ações e projetos que excluam a população pobre do acesso a uma moradia adequada (OSÓRIO, 2004).

Os artigos 182 e 183 da Constituição de 1988, inseridos no capítulo sobre a Política Urbana, referem-se à necessidade de elaboração de lei federal e municipal para regulamentar o planejamento urbano, através de condições próprias e instrumentos a serem utilizados pelo Poder Público, destacando a aprovação do plano diretor pelos Municípios. Nesse diapasão a Carta Magna dispõe que o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e de expansão urbana (art. 182, § 1º), bem como determina que a propriedade urbana cumpra sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor (art. 182, § 2º).

Percebe-se a aplicação do princípio da função social enquanto limite ao direito de propriedade na normatização dos planos diretores. O Direito Constitucional brasileiro inovou ao consolidar o princípio da função social à propriedade, ou seja, essa passou a ser vista atrelada aos fundamentos do Estado Democrático de Direito e ao princípio da dignidade da pessoa humana. A Constituição permitiu, assim, a administração pública municipal, através do plano diretor, exigir que o proprietário dê uma destinação concreta ao seu imóvel a fim de atender um interesse social. Nesse sentido, Gazola (2008, p.77) elucida que a Constituição Federal, nesse artigo, atribui à lei municipal específica “o poder de dizer qual é a função social da propriedade privada” sob pena de sanção pela não observância da função social. As sanções previstas no § 4º do art. 182 são sucessivamente:

- I - Parcelamento ou edificação compulsória;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais (BRASIL, 1988).

Entretanto, vários dos artigos da Constituição precisariam de legislação complementar, para virem a ter eficácia plena. Esse é o caso dos artigos 182 e 183, que necessita de lei infraconstitucional para sua regulamentação. Procrastinado por mais de uma década de negociações, o Projeto de Lei n.5.788/1990, complementar ao capítulo de Políticas Públicas Urbanas da Constituição. Em 10 de julho de 2001, vem a lume, o Estatuto da Cidade (EC), Lei n.10.257, com o intuito de regulamentar os referidos artigos, estabelecendo normas de ordem pública e de interesse social, como o intuito de construir cidades sustentáveis, onde ocorra efetivamente à universalização dos direitos a moradia, ao saneamento básico, a terra urbana, aos transportes, aos serviços públicos, ao trabalho, ao lazer, a terra urbana e a infraestrutura urbana.

É importante observar que o referido Estatuto inovou em muitos dos instrumentos, principalmente no que se refere a função social que a propriedade deve ter, como preconiza a Constituição Federal de 1988, cujo artigo 5º, nos incisos XXII e XXIII, não só garante o direito de propriedade como afirma que “a propriedade atenderá a sua função social”. No art. 1º do EC se lê: “em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.

Para Silva (1989a, p.239), “não há como escapar ao sentido de que só garante o direito de propriedade que atenda sua função social”. A Constituição Federal reafirmou no seu art. 170, incisos II e III, que a ordem econômica deverá observar a função social da propriedade, não deixando dúvidas de que a propriedade “embora esteja prevista entre os direitos individuais, ela não mais poderá ser considerada puro direito individual” (SILVA, 1989a, p 239).

É necessário entender, a função social da cidade e a cidade como bem público. Para Rodrigues (2012, p.20), a cidade enquanto bem público só é possível “quando e se o direito à cidade fosse realidade, o que implicaria novas formas de produção e apropriação da cidade como direito coletivo”. Rodrigues (2012, p. 21) afirma ainda que “se a função social da cidade estivesse incluída na categoria de bem público, poderia permitir a implantação mais equitativa de um padrão de vida urbano”, enquanto acesso a equipamentos e infraestrutura.

Para Canuto (2010) o legislador definiu de forma genérica os requisitos para que a propriedade urbana cumpra sua função social, sendo necessária a combinação § 2º com o § 4º do artigo 182 da Constituição de 1988 para se inferir que o “solo urbano não cumpre a sua função social se for subutilizado, ou não utilizado, ou não edificado” (CANUTO, 2010, p. 256). O poder público municipal pode dar consequência á isso quando obriga que os proprietários dêem uma destinação concreta do seu imóvel a fim de atender a uma função social, em benefício da coletividade, através do plano diretor e do Estatuto da Cidade, sob pena de sanções tributárias, financeiras, jurídicas e políticas (OSÓRIO, 2004).

Na prática, constatada a irregularidade o município deve notificar o proprietário para que no prazo de um ano proceda ao parcelamento e edificação. Não ocorrendo, pode ser aplicado o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, em cinco anos consecutivos (art.7º, EC) e, posteriormente, à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública. (art.8º, EC) (RODRIGUES, 2012). A aplicação da norma encontra dificuldade operacional nas exigências e procedimentos burocráticos, permitindo ao proprietário a continuidade da especulação imobiliária durante anos, antes de dar uma destinação concreta ao seu imóvel. Destarte “a propriedade privada da terra urbana continua sendo um obstáculo intransponível para se aplicar instrumentos que visem obter a função social da cidade” (RODRIGUES, 2012, p.24).

No entanto, Costa (2006) afirma ser necessário romper com o paradigma da propriedade absoluta, individual para que a função social da propriedade se torne uma realidade.

Ao conferir lhe função social, a propriedade deverá passar a ser compreendida, para além do conceito individual, aquele que permite com que seja utilizada como seu dono bem entender ou até mesmo que não seja utilizada se esta for a sua vontade. A função social não vai apenas obrigar à propriedade a constituir uma base de produtividade, nem deverá ser confundida com uma simples limitação administrativa. Atribuir à propriedade uma função social é passar a entendê-la como verdadeiro suporte da vida humana, onde todos estabelecem seu direito de sobrevivência, e utilizar este princípio nas atividades estatais, tanto legislativa, quanto executiva e judiciária (COSTA, 2006. p. 1643).

Destarte, a efetividade do direito à moradia passa pela delimitação da função social da propriedade. Ademais, a função social da propriedade urbana é à base da função social da cidade, conseqüentemente, de sua sustentabilidade, porquanto não há como se falar em cidade sem propriedade urbana (CANUTO, 2010). Apesar de Canuto (2010), não pretender definir o que é a função social, busca teorizar a ideia sobre o que é a função social.

A função social da propriedade urbana significa e compreende a utilização racional, adequada, econômica e socialmente útil do imóvel, destinando-o a atividades lícitas, ao uso sadio e conveniente ao bem-estar social, resguardados o equilíbrio socioambiental e o patrimônio histórico e artístico, sobre elevado, sempre, o interesse público (CANUTO, 2010, p.71).

Enfatiza-se que a função social da propriedade goza de um status de princípio jurídico (MORAES, 1999, p.64), pautado na solidariedade (art.3º, I, CF.), com o objetivo de garantir a dignidade da pessoa humana. Nesse sentido, o cumprimento da função social da propriedade está vinculado à ideia de justiça social, a fim de que seu uso seja em prol do interesse coletivo em detrimento do interesse individual.

O referido Estatuto buscou harmonizar o direito de propriedade como o direito à moradia ao dispor sobre o significado da função social da cidade e da propriedade no seu artigo 39. Nesse viés, a cidade e a propriedade cumprem sua função social quando atendem as exigências expressas no plano diretor, assegurando as necessidades concretas dos cidadãos, dentro de uma ordem econômica capitalista, mediante algumas diretrizes, como: garantia do direito a cidades sustentáveis, gestão democrática por meio da participação da população, cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade, planejamento do desenvolvimento das cidades, etc. (BRASIL, 2001, art. 2º e 39).

O plano diretor “estabelece os objetivos a serem atingidos, o prazo em que estes devem ser alcançados [...], as atividades a serem executadas e quem deve executá-las”.(SILVA, 1997, p. 134). Trata-se de um plano “geral e global”, com objetivos gerais e específicos. Para o autor o seu objetivo geral “é o de instrumentar uma estratégia de mudança no sentido de obter a melhoria da qualidade de vida da comunidade”. Enquanto, os específicos “traduzem-se em objetivos concretos de cada um dos projetos que integram o plano” (SILVA, 1997, p. 134).

Entretanto, Silva (2010) esclarece que, alguns municípios não possuem competência e técnica para elaborar o plano em epígrafe, o que quase ocasionou o fracasso do planejamento urbanístico em nível municipal. Para Rodrigues (2012, p. 21), ainda que haja a participação da população esta não interfere na “lógica do planejamento e, mais do que isso, na produção do espaço urbano”. Conforme Maricato (2000, p. 124), o plano diretor é “discurso pleno de boas intenções, mas distante da prática”.

Outro aspecto ressaltado por Rodrigues (2012) é que, apesar do plano diretor ser obrigatório apenas para os municípios com mais de 20 mil habitantes, integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. O mesmo, também é obrigatório para os demais municípios que pretendam exigir que o proprietário promova seu adequado aproveitamento,

sob pena dos instrumentos previstos no § 4º do artigo 182 da Constituição Federal, conforme artigo 41 do Estatuto da Cidade.

Embora o direito humano à moradia ser diretamente associado ao direito à cidade, não são sinônimos. Deve-se ir além do direito de moradia, pensado aqui como regularização fundiária e construção de novas moradias, mas principalmente a efetiva participação popular na gestão democrática da cidade, a fim de garantir o “acesso aos bens materiais e simbólicos que traduzem a ideia de cidade” (FERNANDES; AFONSIN, 2014, p.13).

De acordo com o filósofo francês Henri Lefebvre (2008), o direito à cidade vai muito além do acesso aos bens materiais. É o direito de uso da cidade como um todo, isto é, é a apropriação que se faz do espaço urbano em várias dimensões (humana, social, econômica e cultural). Nesse sentido, Lefebvre (2008, p.134) destaca que:

O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à *obra* (à atividade participante) e o direito à *apropriação* (bem distinto de direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade.

Maricato (2013, p. 1) explica que o direito à cidade é um conceito francês que garante a todos o direito à vida urbana, entendido como direito ao uso da cidade, a festa urbana e do encontro. A autora esclarece que a cidade enquanto festa urbana significa “a cidade que expressa diversidade e que utiliza seus espaços mais valorizados para oferecer lazer, cultura e serviços à população”. David Harvey (2014, p.28), com base no pensamento de Robert Park, afirma que a cidade que queremos não está distante do tipo de pessoas que somos ou do que buscamos para nossa vida. Para ele o direito à cidade “é um direito de mudar e reinventar a cidade mais de acordo com nossos mais profundos desejos”. Por isso, trata-se de um direito coletivo, exercido pela participação social dos atores sociais, ou seja, o poder coletivo é a única forma de se poder construir um Estado Democrático de Direito e, conseqüentemente, de proceder a implementação dos direitos humanos e fundamentais (RAFFESTIN, 1993; HARVEY, 2014).

O direito à cidade para Guimarães (2009, p.44), significa o “direito às necessárias condições de reprodução da vida, entre as quais está a participação do jogo político e das determinações dos valores culturais e simbólicos”. A autora destaca que a defesa do direito à cidade depende da participação direta de todos enquanto cidadãos não só na política e na economia, mas, principalmente, na construção da cidade simbólica e cultural. Nesse viés, a participação popular visa compatibilizar os interesses, público e privado, existentes na cidade

a fim de possibilitar a gestão democrática da cidade enquanto organização e planejamento urbanístico, bem como “administração dos problemas e interesses urbanos mediante ações implementadas pelo Poder Público para atendimento aos verdadeiros anseios das comunidades locais” (CARVALHO FILHO, 2009, p. 299).

A participação popular é um instrumento para promoção da igualdade, na medida em que ela é fundamental para a adequação das políticas públicas às necessidades dos cidadãos. No entanto, sem essa participação não como se falar em gestão democrática (GAZOLA, 2008). E essa é a base de toda estrutura jurídica do Estatuto da Cidade, sem essa a estrutura rui (GAZOLA, 2008 *apud* BUCCI, 2008). O direito à participação popular é requisito constitucional para o planejamento municipal, de acordo com o parágrafo único do artigo 1º combinado com o inciso VII do artigo 29 da CF. Corroborando, o parágrafo 4º do artigo 40 do EC torna obrigatória a participação popular em todas as fases do plano diretor, com o estabelecimento de alguns mecanismos, como:

- I – A promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
- II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidas;
- III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos (BRASIL, 2001).

Nesse sentido, visando garantir a gestão democrática da cidade por meio da participação da população, o artigo 43 do EC elenca alguns dos instrumentos que deverão ser utilizados, quais sejam:

- I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- II – debates, audiências e consultas públicas;
- III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal;
- IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (BRASIL, 2001).

A função social da cidade e da propriedade urbana está vinculada à ordenação da cidade expressa no plano diretor. Entretanto, como a política pública é definida pelo planejamento urbano, cuja função é a manutenção da reprodução do capital, não há menor possibilidade de se atingir a função social da cidade (RODRIGUES, 2012). Para mudar esse círculo vicioso é necessário que o município associe a questão da moradia no âmbito das discussões locais, bem como promova ações que estimulem a participação da população e das entidades, reforçando a sua importância, promovendo a aproximação entre o cidadão e a lei, visando garantir a função social da propriedade na gestão democrática da cidade.

No município de Governador Valadares o plano diretor foi aprovado por meio da Lei Complementar n. 03, de 02 de junho de 1993, sendo substituído posteriormente pela Lei Complementar n. 095, de 27 de dezembro de 2006. O plano diretor se coloca como instrumento básico da Política de Desenvolvimento e de Expansão Urbana, cujos diversos objetivos estão elencados no artigo 3º. Como preconiza o arcabouço jurídico brasileiro, o plano diretor de Governador Valadares contempla a função social da propriedade urbana, com um escopo, no mínimo, ousado. O plano diretor define seus indicadores, “apontando os meios e as áreas para intervenção, com vistas à justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes das obras de infraestrutura e serviços urbanos e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária resultante da ação do Poder Público” (GOVERNADOR VALADARES, 2006, art. 3º, VII), bem como garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana, pública ou privada e o pleno acesso de todos os cidadãos (“à propriedade imobiliária urbana e à moradia; aos serviços públicos essenciais e aos equipamentos urbanos e comunitários; ao bem-estar físico e ambiental das zonas urbanas através de sua utilização compatível com as normas urbanísticas”) (GOVERNADOR VALADARES, 2006, art. 3º, IX). Assim, o Plano Diretor de Governador Valadares está em consonância com a Constituição Federal e com o Estatuto das Cidades.

Infelizmente, ratificar tratados e pactos internacionais, criar leis e incluir o direito a moradia na Constituição Federal de 1988 não é suficiente para garantir na prática sua eficácia. Para Maricato (2013), o problema social do direito à moradia não é a falta de legislação, mas o desinteresse do poder político em criar mecanismos para o cumprimento e fiscalização das normas existentes.

Destarte, estabelecidas as bases jurídicas do direito à moradia no âmbito internacional e na legislação brasileira, torna-se necessária uma abordagem mais contextualizada do assunto. Com esse propósito, a seção seguinte aborda o fundamento teórico do direito à moradia adequada e digna.

### 1.3 O CONCEITO DE DIREITO À MORADIA DIGNA E ADEQUADA

Apesar do direito à moradia estar expresso na Constituição Federal de 1988, por força da Emenda Constitucional de n.26, de 14 de fevereiro de 2000, essa não o definiu, nem muito menos determinou quais seriam os seus parâmetros. Entretanto, a doutrina que emerge dos



pactos, convenções e tratados internacionais, contribui para a construção de um conceito (COSTA, 2006). O direito à moradia é assunto discutido por diversos organismos internacionais, cuja orientação se encontra na opinião expressa por Rolnik (2014, p.27), que atuou como Relatora Especial da ONU para o direito à moradia adequada: trata-se de um reconhecimento vinculado ao direito do ser humano a uma condição adequada de vida, isto é, a moradia não pode e nem deve ser entendida como apenas um teto, apenas a estrutura física, mas requer outros atributos que atendam a dignidade humana: serviços de abastecimento de água e esgoto; rede de energia elétrica; coleta de lixo; meio ambiente saudável; serviços de saúde, educação e transporte; condições de mobilidade e lazer; e, “principalmente, o acesso à terra, ao trabalho, enfim, à renda”.

Para Osório (2014, p.37) o direito à moradia adequada significa:

[...] um direito de todos de ter acesso a alguma forma de acomodação segura, acessível e habitável para viver em paz, com segurança e dignidade. Sua natureza e característica dependem de fatores sociais, econômicos, culturais, climáticos e outros, mas certos elementos devem ser tomados em conta em qualquer circunstância e em todas as situações, a fim de cumprir a exigência de “adequação”: **segurança da posse, disponibilidade de serviços, custos acessíveis, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural.** (Grifo nosso.)

Conforme Gazola (2008, p.113), o direito à moradia digna vai muito além do aspecto físico, pois “implica a construção de um espaço psicológico e humano”. A autora destaca que não há como garantir o direito à moradia digna sem combater as causas da pobreza, para tanto faz se necessário a melhorar as condições de renda da população. O cidadão tem que ter condições mínimas de manter os custos de sua moradia. De acordo com Canuto (2010, p.174), originalmente a função da moradia era proteção, segurança e privacidade, no entanto, recentemente, a moradia como um direito fundamental “deve ser construída em local adequado, com qualidade ambiental e potencial investimento”. Para a autora a moradia adequada tem que respeitar a diversidade cultural e os padrões habitacionais do local e da época.

Le Corbusier (1971, p.67) denomina de “prolongamentos da morada” serviços exteriores a moradia, essenciais ao cotidiano do ser humano, e que “devem estar ao seu alcance imediato”. Para o autor, a função tempo-distância, ou seja, à distância (proximidade) desses serviços na medida de tempo (horas do dia) gera o conforto ou o desconforto.

Os prolongamentos da moradia são de duas naturezas: primeiro essencialmente material: abastecimento, serviços domésticos, serviço sanitário, manutenção e melhoria física do corpo. Em seguida, de alcance mais propriamente espiritual: creche, escola maternal, escola primária, a oficina da juventude.

Para melhor compreensão do conceito de moradia adequada, de acordo com princípio da dignidade humana, não é possível prescindir dos requisitos incluídos no CG n.4, parágrafo 8º do CDESC da ONU (1991) elenca sete elementos essenciais para a efetivação do direito à moradia adequada. O conceito de adequação implica particularidades de cada país, porém em todos os casos são fatores de natureza social, econômica, cultural, ecológica, entre outros<sup>14</sup>. Os elementos constitutivos são: segurança jurídica da posse, disponibilidade de serviços, equipamentos e infraestrutura, preços acessíveis, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural. Para Rolnik et al. (2015, p.392) o Estatuto da Cidade definiu o direito à moradia “como parte do direito à cidade, juntamente com o direito à terra urbana, ao saneamento ambiental, ao transporte, à infraestrutura, ao trabalho, ao lazer, etc.”.

No entanto, o objetivo desta dissertação é analisar os empreendimentos do PMCMV construídos na cidade de Governador Valadares, para as famílias de baixa renda – faixa 1. A questão central que se investigou refere-se à localização dos empreendimentos em relação à cidade e disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, conforme os critérios<sup>15</sup> estabelecidos na Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011.

Superada à discussão do fundamento teórico do direito à moradia frente aos tratados internacionais e a legislação brasileira, torna-se necessária uma análise da evolução histórica das políticas públicas habitacionais no Brasil. Com esse propósito, o capítulo seguinte trará uma breve análise da evolução histórica das políticas públicas habitacionais no Brasil, do Banco Nacional de Habitação (BNH) até o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Para então, apresentar as principais características do PMCMV.

---

<sup>14</sup> ONU. **Agenda Habitat II**, 1996, parágrafo 60.

<sup>15</sup>Localização do terreno em área urbana ou em expansão, adequação ambiental, existência de infraestrutura básica (água, luz e esgoto), além de exigir a garantia de acesso à educação, saúde, lazer e transporte público.

## CAPÍTULO 2

### 2 PROGRAMAS HABITACIONAIS

O capítulo dois propõe uma breve análise da evolução histórica das políticas públicas habitacionais no Brasil, do BNH até o PMCMV, com o objetivo de compreender as principais diferenciais, características e mecanismos de operação desse programa. Rodrigues (1997) destaca que o Brasil, até a década de 1930, não possuía uma Política Habitacional. Sem a presença do Estado a produção de moradias era um problema exclusivamente das famílias e do setor privado.

Entretanto, no início do século XX o Estado não era totalmente ausente, pois a interferência estatal se fazia presente para induzir a produção de casas “higiênicas” e, ao mesmo tempo, para atuar no combate aos cortiços e as casas coletivas (CARDOSO et al., 2013). Entre o final do século XIX e as primeiras décadas do seguinte, com a expansão urbana no Brasil se deu a formação das favelas no Rio de Janeiro (ou aglomerados subnormais, conforme nomenclatura oficial do IBGE) e a constituição dos aglomerados nas áreas inadequadas para edificações e, por isso, negligenciadas pelo mercado imobiliário das cidades em crescimento, que se denominam de “periferia”: local onde vivem a população de menor renda, por se apresentar como única alternativa para se edificar uma moradia, mesmo que precária (SILVA, 1989b).

As primeiras iniciativas estatais no campo da habitação ocorreram depois da Revolução de 1930 (Era Vargas, entre 1930-1945). É desse período a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões<sup>16</sup>, cujas carteiras imobiliárias viabilizaram os primeiros investimentos no setor habitacional. No período de 1937 a 1964, conforme Rodrigues (1997, p. 56), foram construídos 279 conjuntos habitacionais, num total de 47.789 moradias e, ao mesmo tempo, foram financiadas 72.236 habitações, cujos atendidos eram os beneficiários do respectivo instituto (comerciários, bancários, industriais etc.).

---

<sup>16</sup> Depois de 1930, foi criado o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Marítimos (IAPM), em junho de 1933, ao qual se seguiram o dos Comerciários (IAPC), em maio de 1934, o dos Bancários (IAPB), em julho de 1934, o dos Industriários (IAPI), em dezembro de 1936, e os de outras categorias profissionais nos anos seguintes. Em fevereiro de 1938, foi criado o Instituto de Previdência e Assistência aos Servidores do Estado (IPASE). A presidência desses institutos era exercida por pessoas livremente nomeadas pelo presidente da República. Confira essa e mais informações sobre os Institutos de Aposentadoria e Pensões no site da FGV/CPDOC, disponível em: <<http://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/AEraVargas1/anos30-37/PoliticaSocial/IAP>>. Acesso em: 27 mar. 2016.

A Lei do Inquilinato de 1942 (Decreto-Lei n.4.598, de 20 de agosto de 1942) congelou os aluguéis no valor de 31 de dezembro de 1941. Isso beneficiou os inquilinos e prejudicou os locadores, em função desvalorização da moeda causada pela situação criada pela Segunda Guerra Mundial. Em relação aos novos alugueis, no entanto, ocorreu uma alta expressiva do valor da locação. Assim, o Estado Novo colocou a casa própria “como o horizonte de referência para o trabalhador, como única alternativa de morar na cidade” (SILVA, 1989b, p. 40).

O Decreto-Lei n.9.218, de 1º de maio de 1946, criou a Fundação da Casa Popular (FCP), com o objetivo de atender a população de menor renda, independente de categoria profissional. Esse foi o primeiro órgão de âmbito nacional para enfrentar os problemas da habitação no país, porém construiu apenas 19 mil unidades no período de 18 anos, em sua maioria na região sudeste, até ser extinta após o golpe militar de 1964 (RODRIGUES, 1997).

## 2.1 BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO E SISTEMA FEDERAL DE HABITAÇÃO

Em 27 de agosto de 1964 é instituído o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Federal de Habitação (SFH), pela Lei n.4.380, de 21 de agosto de 1964, absorvendo a Fundação da Casa Popular e extinguindo as Carteiras Imobiliárias dos IAPs. O objetivo do SFH foi “promover a execução de planos habitacionais ou financiá-los, inclusive assisti-los para se candidatarem aos empréstimos do BNH ou das sociedades de crédito imobiliário”. O governo pretendia, além de financiar a compra da casa própria, extinguir as favelas, fomentar o setor da construção civil, estimular a poupança privada e o investimento (RODRIGUES, 1997; BONDUKI, 2014). Conforme Valença (2014), no período de vigência do BNH/SFH foram construídos grandes conjuntos habitacionais nas periferias das cidades, quase sempre sem infraestrutura e serviços urbanos.

O BNH operacionalizava o SFH com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança (SBPE)<sup>17</sup>. O BNH se tornou, rapidamente, o “segundo maior banco do país” (SILVA, 1989b, p.53). Os recursos do FGTS foram usados para financiar as habitações destinadas à população de baixa renda; os recursos

---

<sup>17</sup> O FGTS se constitui a partir da arrecadação compulsória de 8% do salário dos empregados e o SBPE captava os depósitos em cadernetas de poupança e de venda de letras imobiliárias, a partir das Sociedades de Crédito Imobiliário (SCIs), Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) e Caixas Econômicas (Rodrigues, 1997, p. 58).

do SBPE financiaram residências e apartamentos para as classes de renda média e alta (ARRETCHE, 1990). O Ministro do Planejamento Roberto Campos (1964-1967), na justificativa de criação do SFH, afirma que a casa própria funcional como estímulo para a poupança e contribui para a estabilidade social, uma vez que “o proprietário da casa própria pensa duas vezes antes de se meter em arruaças ou depredar propriedades alheias e torna-se um aliado da ordem” (RODRIGUES, 1997). Segundo Silva (1989b, p.49), as palavras do primeiro Ministro do Planejamento do regime militar explicitam uma ideologia da casa própria, entendida como meio para “comprometer os trabalhadores com a propriedade e com o regime”. No momento EM que os trabalhadores perdiam a lei que garantia a estabilidade do emprego, segundo Rodrigues (2012), o governo oferece a remota possibilidade de os trabalhadores comprarem a casa própria.

Segundo Azevedo e Andrade (1982), para cada segmento de renda havia um agente específico. Para as classes populares, a faixa de interesse social se subdividia em duas. A primeira para as famílias com renda de um a três salários mínimos, depois ampliados para cinco salários, os agentes eram as Companhias Habitacionais (COHABs). Para as famílias com renda de três a seis salários, limite também estendido posteriormente, tem as Cooperativas Habitacionais (INOCOOPs). Para a classe média, com renda familiar a acima de seis salários mínimos, os agentes eram as Sociedades de Crédito Imobiliário (SCIs), Associações de Poupança e Empréstimo (APEs) e as Caixas Econômicas.

Os programas das COHABs e INOCOOPs eram construção de conjuntos habitacionais, “financiamento de material de construção para edificação ou reforma (FICAM); urbanização e financiamento de lotes em áreas loteadas e servidas por infraestrutura básica (PROFILURB) e o financiamento do Programa de Erradicação de Favelas (PROMORAR)” (RODRIGUES, 1997, p. 59). O PROMORAR foi criado em 1980 pelo BNH para recuperar favelas, mocambos e palafitas e construir habitações, bem como promover “as áreas de infraestrutura e de equipamentos” e o “financiamento para aquisição do lote e da casa” (RODRIGUES, 1997, p. 41). Segundo Rodrigues (1997), apesar ter sido bastante difundido, o PROMORAR não teve resultados significativos, porque a favela não era consequência do problema de falta de moradia. Em 1997, com 21 anos de existência, o BNH havia beneficiado 43.940 famílias com os financiamentos de material de construção, através do Financiamento de Construção, Aquisição ou Melhoria da Habitação de Interesse Social (FICAM); financiado 39.182 unidades (1.651 estavam em construção); liberado recurso pelo Programa Nacional de Autoconstrução – Projeto João de Barro – para 3.575 unidades (RODRIGUES, 1997, p. 33).

Apesar da afirmação de que a prioridade da política habitacional era as classes de baixa renda, foram as classes médias as mais favorecidas em termos de volume de investimento. O valor médio dos contratos imobiliários nesses segmentos era substancialmente maior do que os que predominam entre as classes populares (AZEVEDO; ANDRADE, 1982; SILVA, 1989).

Para Cardoso e Aragão (2013) o SFH funcionou muito bem até a crise econômica que assolou o país na década de 1980. Crise essa agravada pela combinação da política recessiva adotada pelo regime militar com a elevação contínua da inflação, a partir de 1980, que essa mesma política buscava controlar. A depressão do início da década e a instabilidade que se seguiu, tornou o desemprego crônico e provocou crescente inadimplência dos financiamentos, em meio a uma situação de contínua diminuição dos depósitos tanto no FGTS quanto no SBPE, bem como de aumento do resgate do FGTS, afetando drasticamente a liquidez do SFH. Esse quadro foi responsável pela decisão do presidente José Sarney de extinguir o BNH (Decreto-Lei n.2.291, de 21 de novembro de 1986) e transferir suas atribuições e recursos para a CEF (SILVA, 1989b; RODRIGUES, 1997).

Assim a Caixa Econômica Federal tornou-se o principal agente promotor da política habitacional, bem como “herdou” uma inadimplência de Cz\$ 4,5 bilhões, das sociedades de créditos imobiliários (cadernetas de poupança), cooperativas habitacionais, bancos comerciais e associações de poupança e empréstimo” (RODRIGUES, 1997, p.59). Apesar da redução da capacidade de financiamento nesse período, Cardoso e Aragão (2013, p.23) destacam que a criação da Carta de Crédito para o FGTS e para o SBPE, que “aumentou o poder de barganha dos tomadores de empréstimos frente às empresas construtoras e aos vendedores de imóveis em geral”<sup>18</sup>.

Entre o fim da ditadura militar e os primeiros anos da Nova República o sistema nacional de habitação passou por uma crise institucional considerável, porém nesse período aumentou a preocupação dos municípios com a questão da habitação. Isso permitiu novas experiências relacionadas à habitação, marcadas “pela diversidade de iniciativas, com grande heterogeneidade e pouco articuladas em decorrência da ausência de uma política pública nacional” (CAMPOS; MENDONÇA, 2013, p.68). Essa tendência foi consagrada pela Constituição Federal de 1988, ao descentralizar a gestão administrativa entre os entes da Federação (União, Estados/ Distrito Federal e Municípios). De forma comum e cumulativa, os três entes federativos passaram a ter a obrigação de “promover programas de construção de

---

<sup>18</sup> Os autores ressaltam que a Carta de Crédito não significou a ampliação do crédito, tendo em vista a alta taxa de juros desta época.

moradias e de melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico” (BRASIL, 1988, art. 23).

O governo Collor (1990-1992) com relação aos investimentos na habitação manteve o padrão institucionalizado no Governo Sarney (1985-1990), marcado pelo clientelismo ou favorecimento de aliados na alocação de recursos. Segundo Azevedo (1996), o Plano de Ação Imediata para a Habitação (PAIH), lançado em 1990, é um exemplo dessa prática. Para Bonduki (2008), a utilização desmedida dos recursos do FGTS foi a causa da suspensão de qualquer financiamento, entre 1992 e 1995.

Nos termos da nova orientação criada pela Constituição de 1988, no Governo Itamar Franco (1992-1994) foi implantado o Programa Habitar-Brasil, para os municípios com mais de 50 mil habitantes, e o Programa Morar-Município, para municípios de menor porte. Esses dois programas foram financiados com recursos vindos do Orçamento ou do Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira (IPMF) (RIBEIRO, 2007)

Segundo Cardoso (2013, p. 4), os programas desse período possuem como características, além da descontinuidade administrativa, “metas limitadas e baixa efetividade”. Em 1991 foi criado o Programa Nacional da Habitação (PRONATH), vinculado ao Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade (PBQP), visando rearticular a área da habitação. Três anos depois era criado o Programa de Tecnologia de Habitação (HABITARE)<sup>19</sup>, com o objetivo de gerar conhecimento, bem como colaborar com a redução do déficit habitacional, com foco na qualidade da moradia de interesse social (ABIKO; COELHO, 2009).

O governo do presidente Fernando Henrique Cardoso (FHC) (1995-2002) estabeleceu uma Política Nacional de Habitação (PNH) que integrou vários programas, entre os quais o Programa Pró-Moradia, o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Programa de Subsídio Habitacional e o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). Entretanto, a política urbana não recebeu atenção (VALENÇA, 2014).

O governo FHC cria o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), através da Lei Federal 9.514 de 20 de novembro de 1997, com o objetivo de promover o financiamento imobiliário brasileiro. A SFI possibilitou a criação de companhias securitizadoras, que poderiam emitir um novo título de crédito, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Esses dão liquidez imediata a receitas futuras dos empreendimentos. Permitiu também que os bancos securitizassem seus créditos com maior flexibilidade. Em 1998 foi criada a

---

<sup>19</sup>HABITARE. **Programa de Tecnologia de Habitação.** Disponível em: <[http://www.habitare.org.br/programa\\_historico.aspx](http://www.habitare.org.br/programa_historico.aspx)> Acesso em: 09 abr. 2015.

Companhia Brasileira de Securitização (CIBRASEC), como o objetivo de atuar como a “*Fannie Mae*” e a “*Freddie Mac*”, isto é, a semelhança de empresas dos Estados Unidos que são autorizadas e garantidas pelo governo para fornecer e garantir empréstimos. Ressalta-se que a tentativa de reproduzir o modelo americano ainda não se concretizou, ou seja, de se criar um sistema de financiamento de grande porte. Outra característica relevante foi a instituição da alienação fiduciária de imóveis, como instrumento fundamental para a garantia das operações de financiamento imobiliário (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p.27).

Campos e Mendonça (2013) destacam que, o governo FHC assumiu a incapacidade do governo federal de financiar sozinho a expansão urbana e, ao mesmo tempo, fomentou a parceria público-privada para a provisão e produção de moradias. Essa tendência se manteve inalterada no governo seguinte. Entretanto, a partir de 2003 as mudanças que se delineavam na política urbana e de habitação se intensificaram, com a criação do Ministério das Cidades. Surgiram o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH), o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), o PMCMV, o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) (BONDUKI, 2009; DIAS, 2011).

Essas mudanças possuem relação com o Projeto Moradia, proposto em 2000, pelo Instituto Cidadania, coordenado por Luiz Inácio Lula da Silva. O projeto sugeria, entre as várias medidas: Gestão Democrática da Política Habitacional e Urbana; retomada do financiamento habitacional; criação do Sistema Nacional de Habitação sob a coordenação de um novo ministério - Ministério das Cidades; e instituição do Fundo Nacional de Habitação. Os recursos seriam provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) e do FGTS (BONDUKI, 2009).

Proposta pelo governo, a Medida Provisória n.252, de 15 de junho de 2005, também conhecida como “MP do bem”, trouxe vários mecanismos de renúncia fiscal que beneficiaram em grande parte o setor imobiliário (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). O primeiro estabeleceu a elevação do valor de isenção do imposto de renda sobre ganho de capital auferido na alienação de bens e direitos de pequeno valor (art. 35). O segundo benefício foi da desoneração do imposto de renda incidente sobre ganho de capital auferido na alienação de um ou mais imóveis residenciais, desde que o alienante utilize tais recursos na aquisição de outras moradias (art. 36). O terceiro instituiu um Fator de Redução ao ganho de capital



apurado na alienação de bens imóveis (art.37)<sup>20</sup>. Cardoso e Aragão (2013, p. 29) destacam que além desses pontos da “MP do bem”, o aumento da segurança dos investidores do setor imobiliário através “dos mecanismos da alienação fiduciária nas transações imobiliárias e da instituição do princípio do patrimônio de afetação que retira dos bens mantidos sob custódia em caso de falência os imóveis residenciais financiados”.

O Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) foram criados em 2005, pela Lei Federal n.11.124, visando integrar todos os programas habitacionais de interesse social de todas as esferas governamentais (DIAS, 2011). O FNHIS instalado em 2006 foi resultado da “mobilização de movimentos populares urbanos com o argumento de que o Estado deve suprir a moradia dos trabalhadores com recursos de outras fontes e não apenas os do FGTS” (RODRIGUES, 2012, p 15). O FNHIS possibilitou os recursos diretos do Governo Federal para subsidiar à habitação de baixa renda (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). Para tanto, “os estados e municípios deveriam se comprometer com a criação de um fundo de habitação, a ser gerido por um conselho com participação popular, além da elaboração de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)” (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p.31).

O Plano Nacional de Habitação (PlanHab) foi elaborado de julho de 2007 à janeiro de 2009, através de um processo participativo, coordenado pela Secretaria Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, com o objetivo “de formular uma estratégia para equacionar no período de 15 anos as necessidades habitacionais do país” (CARDOSO, 2009, p.7). Para Rodrigues (2012, p.15), o PlanHab e o Sistema Nacional de Habitação “concentram suas propostas na produção de moradias e em critérios de financiamento para a compra da casa”.

No entanto, segundo Bonduki (2009) a crise econômica internacional e a vontade do governo de impulsionar o setor da construção civil e infraestrutura foram fatores determinante para o Governo Federal lançasse, em 25 de março de 2009, o PMCMV, acelerando algumas propostas do PlanHab. Conforme Maricato (2009), o estímulo a este setor cria não só demandas “para trás” (ferro, vidro, cerâmica, cimento, areia, etc.) como “para frente” (eletrodomésticos, mobiliários), bem como gera significativo aumento na oferta de empregos. Assim, torna-se fundamental compreender as principais características e os mecanismos de operação desse programa.

---

<sup>20</sup>BRASIL. **Medida Provisória 252** de 15 de junho de 2005. Disponível em: <[http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=B4080CC9008F1CBA59398A0CD76D9282.proposicoesWeb1?codteor=353822&filename=MPV+252/2005](http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=B4080CC9008F1CBA59398A0CD76D9282.proposicoesWeb1?codteor=353822&filename=MPV+252/2005)>. Acesso em: 22 jan. 2016.

## 2.2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O PMCMV<sup>21</sup>, lançado em 2009, projetou investimentos da ordem de R\$ 34 bilhões<sup>22</sup>, com objetivos diversos: criação mecanismos de distribuição de renda; inclusão social; gerar empregos; mitigar os impactos da crise econômica internacional; e propiciara produção e a aquisição de novas unidades habitacionais (UHs) para famílias com renda de zero a dez salários mínimos, a fim de reduzir o déficit de moradias (HIRATA, 2011). Segundo Caio Amore (2015, p. 15) o PMCMV é, “antes de tudo, uma ‘marca’, sob a qual se organiza uma série de subprogramas, modalidades, fundos, linhas de financiamento, tipologias habitacionais, agentes operadores, formas de acesso ao produto ‘casa própria’”.

O PMCMV é estruturado operacionalmente por subprogramas: o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR, respectivamente, voltados para as áreas urbana e rural, respectivamente. Na modalidade do PNHU estão o PMCMV-FAR, PMCMV-FGTS, MCMV Entidades e MVMC abaixo de R\$50.000,00. No caso deste trabalho, no entanto, serão analisados apenas os aspectos do PMCMV1 e 2, referentes aos empreendimentos localizados na área urbana, construído com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e destinados a faixa 1, de menor renda familiar.

O PNHU “tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas UHs, ou a requalificação de imóveis urbanos” (Decreto n.7.499/2011, art.5º). Segundo § 1º do artigo 5º, para a implementação do PNHU, “a União disponibilizará recursos na forma prevista nos incisos I, II e III do art. 2º”, senão vejamos:

- I - Concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional;
- II - participará do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS de que tratam, respectivamente, a Lei n.10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei n.8.677, de 13 de julho de 1993; (Inciso com redação dada pelo Decreto n.7.795, de 24/8/2012);
- III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em municípios com população de até cinquenta mil habitantes; (Brasil, Decreto n. 7.499/2011, art.2º).

<sup>21</sup>O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi aprovado pela Medida Provisória n, 459, de 25 de março de 2009, convertida na da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, sendo regulado pelo Decreto n. 6.962, de 17 de setembro de 2009. Posteriormente, alterado pela Medida Provisória n. 514, de 1º de dezembro de 2010 e pela Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, regulamentada pelo Decreto n. 7.499 de junho de 2011.

<sup>22</sup> Do total e investimentos previstos, R\$ 25,5 bilhões viriam do Orçamento Geral da União, R\$ 7,5 bilhões do FGTS e R\$ 1 bilhão do BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

As metas da primeira fase do programa (2009-2011) foram produzir cerca de um milhão de novas residências, reservando 800 mil unidades para as duas faixas de menor renda (de zero a três salários mínimos e de três a seis salários mínimos) e as 200 mil unidades restantes para a faixa de seis a dez salários mínimos, através de uma parceria em União, estados, municípios, empreendedores e movimentos sociais<sup>23</sup>.

Com a meta de construir um milhão de moradias, o PMCMV se destaca no cenário histórico das políticas de habitação implantadas no Brasil, desde a década de 1930. A meta de construir 400 mil unidades habitacionais demonstra, à primeira vista, o reconhecimento por parte do Estado da necessidade de sua intervenção direcionada à população com renda de zero a três salários mínimos, com a finalidade de garantir o direito à moradia.

No entanto, Bonduki (2009) destaca que a distribuição das unidades por faixa de renda não obedece ao perfil do déficit habitacional. Segundo o autor, a meta de 400 mil unidades habitacionais (UH) para a faixa de renda de zero a três salários mínimos atende apenas 6% do déficit habitacional acumulado nessa faixa. No entanto, as metas para as faixas 2 e 3 podem chegar a atender às necessidades demográficas (Tabela 1).

Tabela 1 - Déficit acumulado e as metas do programa Minha Casa, Minha Vida. Distribuição do déficit por faixa de renda.

Faixa de Renda (R\$)	Déficit Acumulado (%)	Metas do Programa (%)	Déficit Acumulado (1.000)	Metas do Programa (1.000)	Déficit Atendido (%)
Até 1.395	91%	40%	6.550	400	6%
1.395 a 2.790	6%	40%	430	400	93%
2.790 a 4.600	3%	20%	210	200	95%
	100%	100%	7.200	1.000	14%

Fonte: Bonduki, 2009, p.8, anexo 1. (Dados baseados na Fundação João Pinheiro e em folheto de divulgação do Programa Minha Casa, Minha Vida).

Contratada a meta de um milhão de moradias estabelecida em 2009, em setembro de 2011 foi lançada a segunda da fase do PMCMV (2011-2014), cuja meta foi contratar dois milhões de moradia, 1,2 milhão casas para famílias que ganham até R\$ 1.600,00 por mês; 600 mil habitações serão para famílias com renda de até R\$ 3.100,00; 200 mil unidades serão para as famílias com renda até R\$ 5.000,00. A novidade dessa fase foi que o programa passa adotar valores fixos em reais e não mais em salários mínimos. Outra mudança dessa fase foi que governo ampliou o valor médio das moradias para a população de mais baixa renda, que

<sup>23</sup>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <[http://www.adh.pi.gov.br/minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.adh.pi.gov.br/minha_casa_minha_vida.pdf)>. Acesso em: 20 set. 2014.

passou de R\$ 42 mil a R\$ 55 mil, bem como aumentou o limite de renda dos beneficiados pelo programa (até R\$ 1.600,00; de até R\$ 3.600,00; e de até R\$ 5.000,00)<sup>24</sup>.

A meta da terceira fase do PMCMV (2015-2018) é de construir três milhões (AQUINO; LIMA, 2104). No entanto, o governo afirma que apesar da terceira fase do programa estar garantida, será em um patamar menor e mais devagar, vez que a prioridade é terminar as unidades habitacionais já contratadas<sup>25</sup>.

O PMCMV dispõe de formatos e taxas diferentes de acordo com a faixa de renda comprovada pelo candidato. Os benefícios são, por exemplo, subsídios de acordo com a renda, reduções no seguro habitacional e taxas diferenciadas (ROTONDI, 2014). Para a faixa 1, até três salários mínimos, o financiamento com recurso do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Para faixa 2 e 3 os recursos são do FGTS e da União. Destaca-se que as fontes de recurso para o financiamento do PMCMV são garantidas pelo Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab), que é lastreado por recursos da União, eliminando assim, os seguros no custo das operações (AMORE, 2015).

O FGHab é um fundo privado com patrimônio próprio dividido em cotas, regido por Estatuto e pelas disposições legais que lhe forem aplicáveis. É administrado e representado pela Caixa Econômica Federal (CEF). Ressalta-se que o referido fundo tem como finalidade garantir o pagamento aos agentes financeiros da prestação mensal de financiamento habitacional, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, bem como assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente (MIP), e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel (DFI) (Capítulo1, item 1.1.1, Manual de normas e procedimentos operacionais do FGHab)<sup>26</sup>. O FGHab garantirá até 2.000.000 (dois milhões) unidades habitacionais, contratados no âmbito do PMCMV, para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 5.000,00 (Capítulo1, item 1.2, Manual de normas e procedimentos operacionais do FGHab).

O FAR é um fundo financeiro criado com o “fim exclusivo de segregação patrimonial e contábil dos haveres financeiros e imobiliários” para operacionalização do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) (art. 2º). O PAR foi criado pela Lei n.10.188, de 12 de

---

<sup>24</sup> OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Desafios para a política habitacional: 2ª etapa do programa Minha Casa, Minha Vida.** Disponível em: <<http://observatoriodasmetrolopes.net>>. Acesso em: 25 mar. 2015.

<sup>25</sup> Disponível em: <<http://agenciabrasil.etc.com.br/economia/noticia/2015-09/terceira-fase-do-minha-casa-minha-vida-tera-um-ritmo-mais-devagar-diz>>. Acesso em: 27 fev. 2016.

<sup>26</sup> CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Manual de normas e procedimentos operacionais do FGHab.** Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/Downloads/fghab-legislacao/MNPO\\_FGHab\\_V009.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/fghab-legislacao/MNPO_FGHab_V009.pdf)>. Acesso em: 15 nov. 2015.

fevereiro de 2001, sendo que a sua gestão cabe ao Ministério das Cidades e sua operacionalização à CEF. O FAR é utilizado em operações contratadas “diretamente pelas prefeituras, pelas construtoras ou em parcerias com seus agentes” (AMORE, 2015, p.20).

O programa com recursos do FAR se aplica somente as regiões metropolitanas determinadas em lei ou/e municípios com mais 50 mil habitantes, tendo em vista a maior contrapartida pública, destina-se ao financiamento de moradias para as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, produzidas por construtoras, prefeituras ou em parcerias firmadas entre eles (NASCIMENTO et al., 2015).

Cardoso e Aragão (2013) ilustram o fluxo de operação do PMCMV – FAR de acordo com a figura 1 a seguir:

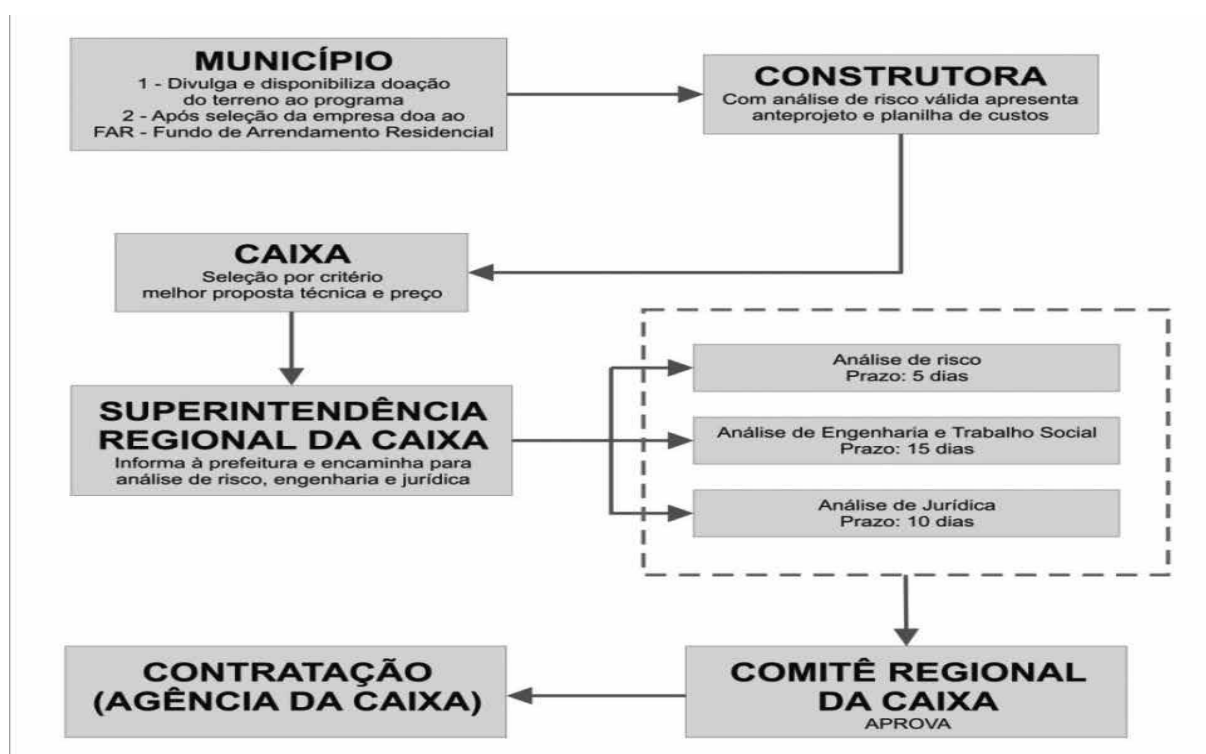


Figura 1 - Habitação para famílias com renda até três salários mínimos. Fluxo operacional com doação de terra pelo Estado/Município.

Fonte: Cardoso e Aragão (2013, p. 37).

A Portaria n.465, de 03 de outubro de 2011<sup>27</sup>, define as diretrizes gerais para aquisição de imóveis com recursos do FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do PMCMV-2. Estabelece também, os valores máximos para a aquisição de UHs por estado e pelo número de habitantes. Para o Estado de Minas Gerais são de no

<sup>27</sup> BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria nº 465 de 03 de outubro de 2011. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/sites/default/files/PORTARIA%20465%20MCIDADES%2003102011%20COMPACTADA.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

máximo R\$ 57.000,00 para apartamentos e R\$ 56.000,00 para casas na capital e respectiva região metropolitana. Para os demais municípios, R\$52.000,00 para apartamentos e casas. Para os municípios entre 20 e 50 mil habitantes os valores são de R\$ 46.000,00 para casas, apartamentos e villages.

Nesses valores incluem o terreno, edificação, custos do sistema de aquecimento solar nas edificações unifamiliares, infraestrutura interna, equipamentos de uso comum, quando em condomínio, tributos, despesas de legalização e trabalho social (item 7.3 e 7.3.1 da Portaria n.465/11). No entanto, no caso do terreno ser doado ou oferecido uma contrapartida financeira pelo poder público, “o valor limites das unidades poderá ser mantido, e a UHs poderá ser melhorada ou ampliada em relação ao padrão mínimo estabelecido” (SOARES et al., 2013, p.60).

O FDS, é regido pela Lei n.8.677, de 13 de julho de 1993, “tem por finalidade o financiamento de projetos de iniciativa de pessoas físicas e de empresas ou entidades do setor privado” (art.2º, parágrafo único)<sup>28</sup>. Os recursos do FDS destinam-se a construção de moradias da faixa I do PMCMV, as entidades sem fins lucrativos (associações e cooperativas) habilitadas junto ao Ministério das Cidades apresentam o projeto para CEF, em parceria ou não com estado e município. A CEF analisa e encaminha para Ministério das Cidades, que por sua vez, seleciona e reencaminha para a CEF. A entidade encaminha para a CEF a lista de beneficiados (SOARES et al., 2013; AMORE, 2015).

A contratação com recursos do FDS pode se dar de duas formas. Numa a Entidade promove a construção das moradias, como a construtora no FAR. Nesse caso, após a construção que as unidades são alienadas as famílias. Na segunda forma, as famílias indicadas pela Entidade são as responsáveis pela construção de suas moradias (SOARES et al., 2013). Amore (2015) esclarece que, essa modalidade lembra a produção “autogetionária” promovida pelos governos locais na década de 90.

Cardoso e Aragão (2013) ilustram o fluxo de operação do PMCMV- Entidades de acordo com a figura 2 abaixo:

---

<sup>28</sup>BRASIL. **Lei nº 8.677**, de 13 de julho de 1993. Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8677.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8677.htm)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

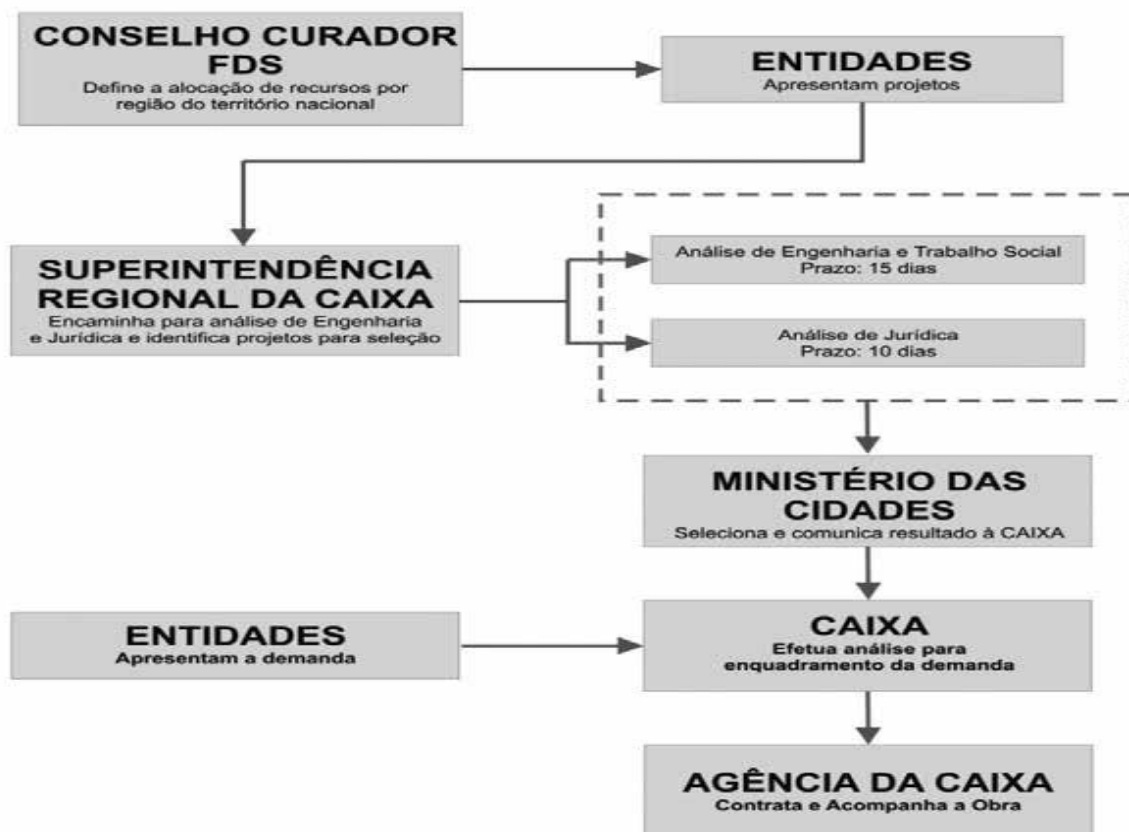


Figura 2 - Habitação para famílias com renda até três salários mínimos. Fluxo operacional do PMCMV Entidades.

Fonte: Cardoso e Aragão (2013, p. 37).

A Instrução Normativa n.34, de 28 de setembro de 2011<sup>29</sup>, regulamenta a Resolução n.182, de 18/08/2011, do Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social (CCFDS), que cria o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades (MCMV-E). Estabelece também os valores máximos para a aquisição de UHs por estado e pelo número de habitantes. Para o estado de Minas Gerais são de no máximo R\$57.000,00 para apartamentos e R\$ 56.000,00 para casas na capital e respectiva região metropolitana. Para os demais municípios, R\$52.000,00 para apartamentos e casas. Para os municípios entre 20 e 50 mil habitantes os valores são de R\$ 38.000,00 para casas, apartamentos e villages. Para os municípios até 20 mil habitantes R\$36.000,00.

O PMCMV tanto com recursos do FAR quanto do FDS agrega ainda várias medidas, como redução de tarifas e acesso ao crédito. Para quem tem renda até três salários mínimos subsídio máximo de até 96% do valor do imóvel, com isenção de seguro. Destaca-se que as

<sup>29</sup> BRASIL. **Ministério das Cidades**. Instrução Normativa 34 de 2011. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/sites/default/files/IN%2034%20MCIDADES%20DE%2028092011.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

parcelas do financiamento serão de no mínimo R\$ 25,00 até o limite de 5% da renda mensal da família, e o financiamento terá a duração de até 10 anos (120 meses) (ROTONDI, 2014).

No entanto, para quem tem renda mensal entre 3 e 6 salários mínimos o governo subsidia, com recurso do FGTS, até R\$ 25 mil da entrada do financiamento, bem como redução do seguro habitacional ou taxas de juros diferenciadas e acesso ao Fundo Garantidor, os financiamentos podem chegar ao máximo de 30 anos com comprometimento de renda de 20%. Já quem ganha de 6 a 10 salários mínimos tem descontos no seguro do financiamento, taxa de juros melhor do que em outros bancos e acesso ao Fundo Garantidor (ROTONDI, 2014).

O programa pressupõe uma interação entre a União (Ministério das Cidades), os estados e municípios, a Caixa Econômica Federal, as construtoras e/ou incorporadoras e os beneficiários. O Ministério das Cidades é o agente gestor, tendo em vista que estabelece as regras e diretrizes que regem a aplicação dos recursos destinados ao programa, define os parâmetros de priorização de projetos, estabelece os critérios de elegibilidade e seleção dos beneficiários do Programa, regula, por meio de Termo de Adesão, a participação do Distrito Federal, estados e municípios no âmbito do PMCMV e acompanha e avalia o desempenho do Programa (PORTARIA MCIDADES 465/2011).

A União disponibiliza os recursos do FAR, FDS e FGTS. A CEF é o agente responsável por operacionalizar o programa, pela aprovação do projeto, acompanhamento da execução da obra junto à construtora/entidades, liberação recursos e comercialização das unidades. Os municípios são responsáveis pela realização do cadastramento, a seleção das famílias e, quando possível, disponibilização do terreno (SOARES et al., 2013). Cardoso e Aragão (2013) ressaltam que o poder público (municipal e estadual) também poderá atuar como agente promotor do PMCMV. Neste caso, terá o poder de definir o público-alvo, o projeto, a localização do empreendimento e a realização de licitação para a execução do projeto. Cabendo a construtora vencedora apenas a execução da obra.

À iniciativa privada foi conferido o poder de definição e implantação dos empreendimentos financiados, ou seja, onde será construída a faixa de renda dos beneficiários e as características construtivas dos imóveis, restando aos administradores públicos e a sociedade, um papel secundário (CARDOSO et al., 2013). Percebe-se aqui, uma tendência de se privilegiar os interesses imobiliários (HIRATA, 2011), provavelmente provenientes do uso empresarial do território apresentado por Santos e Silveira (2006).

Ribeiro et al. (2014) ressaltaram, que o setor imobiliário brasileiro nunca teve o crescimento tão pujante como nos últimos anos, nem muito menos tantos estímulos do poder



público. Os autores enfatizaram ainda, que o investimento imobiliário superou a rentabilidade de todos os outros investimentos financeiros, bem como rendeu cinco vezes acima da inflação de 2008 a 2013.

Nesse sentido, Somekh (1997, p.112) explica que se “o espaço é produto social e seu valor é produzido pelas atividades da sociedade”, logo “o preço da terra urbana é criação social”. Nesse viés, concluiu que o valor da terra urbana é estruturado e manipulado pelo mercado imobiliário. Para Lefebvre (1991 *apud* SOMEKH, 1997), o mercado imobiliário produz imóveis e moradias supervalorizadas, ou seja, sua produção, “por estar subordinada ao capital de circulação, faz com que estabeleçam relações espaciais com o espaço urbano, marcadas por uma articulação entre mecanismos de valorização e propriedade privada” (SOMEKH, 1997, p.112).

Segundo Ribeiro et al. (2014, p. 2), a expansão urbana é direcionada pela valorização imobiliária e, em consequência, o trabalhador é colocado num impasse: ou se sujeita a pagar o dobro e até mesmo o triplo do valor do aluguel que pagava, comprometendo a renda familiar; ou se muda (é expulso) para a periferia da cidade, muitas vezes para locais precários e de risco; ou vai morar com algum parente (coabitação). Ribeiro (2003, p.3) já definira antes esse fenômeno como “segregação residencial” e afirmando que ele tem relação com fenômenos da “destituição social” e do “efeito vizinhança”, ou seja, “concentração de grupos em situação de vulnerabilidade em territórios crescentemente homogêneos, na medida em que neles cria-se uma dinâmica de causação circular da pobreza”.

O problema da localização em áreas precárias poderia ser evitado, conforme Bonduki (2009, p.6), se fossem incorporadas pelo PMCMV as várias recomendações do PlanHab, particularmente o “subsídio localização” que concederia um valor adicional aos empreendimentos habitacionais localizados em áreas mais consolidadas. O autor alerta sobre os possíveis impactos negativos dos empreendimentos do PMCMV, tendo em vista a decisão de localização dos empreendimentos em áreas não consolidadas, particularmente ressalta a elevação do preço dos terrenos desocupados, que ao serem loteados significaria a “transferência do subsídio para a especulação imobiliária”.

A primeira fase do PMCMV produziu cerca de um milhão de moradias sem considerar parâmetros que poderiam ter evitado os problemas apontados acima. Entretanto, apesar da Lei n.11.977/09 não adotar o “subsídio localização” previsto no PlanHab, já estava presente a intenção de evitar os erros cometidos no passado, principalmente com relação à localização do empreendimento. Essa questão foi enfrentada explicitamente pela segunda fase do PMCMV, através da Lei n.º12.424/11, que não apenas exigiu melhora no padrão construtivo

das unidades, mas também determinou a observação de quatro parâmetros para a implantação do projeto: a localização do terreno em área urbana ou em expansão; a adequação ambiental; a existência de infraestrutura básica (água, luz e esgoto); e o “compromisso do poder público com a instalação ou ampliação do acesso à educação, saúde, lazer e transporte público” (BRASIL, 2009).

O PMCMV adotou a proposta do PlanHab ao “incentivar, com prioridade no acesso aos recursos, os municípios que adotassem políticas fundiárias e urbanas corretas” (BONDUKI, 2009, p.6). Nesse sentido, o Decreto n.7.499/11, no artigo 4º, prioriza o atendimento aos municípios que doarem terrenos localizados em área urbana consolidada para implantação de empreendimentos, implementando medidas de desoneração tributária para as construções destinadas à habitação de interesse social e utilizam os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, a fim de combater a retenção das áreas urbanas em ociosidade e a especulação imobiliária (BRASIL, 2011). Ocorre que os municípios não regulamentam seus Planos Diretores.

Além dos parâmetros para priorização de projetos de habitação do artigo 4º do Decreto n.7.499/11, a Caixa Econômica Federal destaca que, para os empreendimentos destinados para as famílias da faixa 1, é imperioso que poder público municipal e estadual cumpram alguns outros critérios, como menor valor de aquisição das UHs, atendimento a regiões que recebam impacto de grandes empreendimentos de infraestrutura, tais como: usinas, hidrelétricas, portos etc. e atendimento às áreas atingidas por catástrofes definidas pela defesa civil (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2014)<sup>30</sup>.

Também merece destaque que, para contratação do serviço de construção de habitações para famílias com renda de até três salários mínimos, a CEF determina que é necessária as empresas (construtoras) cumpram algumas condições, como a aquisição de empreendimentos na planta com especificações e custos definidos, tenham análise de risco aprovada pela CEF, realizada a menos de 12 meses, o terreno seja pago à vista ao empreendedor, liberação de recursos mediante execução das etapas da obra, possibilidade de antecipação do recurso equivalente à primeira parcela, mediante apresentação de garantias bancárias ou reais, concluído o empreendimento, as moradias são alienadas aos beneficiários finais, sem seguro de término de obra, exigência de contratação do seguro de risco de engenharia, desoneração do Regime Especial de Tributação (RET) pelo Governo Federal e

---

<sup>30</sup> CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <[http://www.adh.pi.gov.br/minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.adh.pi.gov.br/minha_casa_minha_vida.pdf)>. Acesso em: 20 set. 2014.

dos impostos municipais e estaduais, a critério dos municípios e estados<sup>31</sup>. Percebe-se aqui a preocupação com a capacidade financeira da empresa (construtora) para executar o empreendimento.

O programa determina que os empreendimentos sigam algumas especificações técnicas, características e custos pré-definidos, limitado até 500 UHs para empreendimentos horizontais e até 250 unidades para condomínios verticais. No entanto, as construtoras encontraram uma forma de contornar esse limite de unidades fixado, através de empreendimentos adjacentes promovidos por uma mesma construtora (CARDOSO; ARAGÃO, 2013) ou não. Essa lógica passou a ser utilizada pelas construtoras nos novos empreendimentos, ainda em construção, em Governador Valadares.

Rolnik et al. (2015b, p.135) definiram “a categoria de empreendimentos contíguos, produzindo-se dados de porte a partir da agregação das UHs integrantes das operações contíguas como se formassem um mesmo empreendimento”. Em nota, destacam ainda a existência de “agrupamento” em bairros e regiões em que ocorre uma “grande concentração de empreendimentos do programa, de mesma construtora ou não, revelando a formação de regiões com grande potencial de gerar áreas de monofuncionalidade e homogeneidade social” (ROLNIK et al., 2015b, p.152).

Os empreendimentos podem ser dois tipos de padronização, a “Tipologia 1” é para casa térrea de no mínimo 32 m<sup>2</sup> e a “Tipologia 2” é para apartamento de no mínimo 37 m<sup>2</sup>, de acordo com a IN 44/09. A segunda fase do programa trouxe várias inovações como o aumento o tamanho mínimo da área construída das casas, de 32 m<sup>2</sup> para 38 m<sup>2</sup>, e dos apartamentos, de 37 m<sup>2</sup> para 42 m<sup>2</sup>, conforme as IN 34/11 e 45/12.

Bonduki (2009) destaca que o PlanHab oferecia um leque de alternativas habitacionais, e critica a adoção de uma única solução habitacional do PMCMV (apartamentos ou casas). Para Cardoso e Aragão (2013), as alternativas do PlanHab só seriam possíveis se houvesse com a articulação do poder público com o privado nesse sentido. Essa falta de diversidade do PMCMV é duramente criticada por Rolnik et al. (2015). Conforme os autores, os empreendimentos construídos pelo programa não observam as diversidades regionais, não só em virtude das estratégias empresariais de redução de custos, mas, principalmente, pela pouca flexibilidade do PMCMV que define a metragem e os números de cômodos.

---

<sup>31</sup> CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do Programa Minha Casa Minha Vida**. Disponível em: <[http://www.adh.pi.gov.br/minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.adh.pi.gov.br/minha_casa_minha_vida.pdf)>. Acesso em: 20 set. 2014.

A segunda fase do programa interferiu nas opções de acabamento, ao exigir azulejos em todas as paredes da cozinha e do banheiro, piso cerâmico em todos os cômodos, cobertura para área do tanque e portas e janelas maiores. Outra mudança do PMCMV-2 foi a possibilidade de regularização fundiária de assentamentos em situação irregulares, como favelas, ocupações, loteamentos informais ou sem registro definitivo na prefeitura, predominantemente ocupados por população de baixa renda. A lei estabelece como condição a efetiva posse: “em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, cinco anos” (art. 47, VII, a). O PMCMV-2 possibilitou, ainda, a aquisição de imóveis em processo de desapropriação, nos casos de operações de urbanização de favelas e assentamentos precários. “Nesses casos, é possível a aquisição e cessão dos direitos de posse. Ao final do processo de desapropriação, o direito de propriedade do imóvel será transferido às famílias beneficiárias”<sup>32</sup>.

O PMCMV-2 inseriu também a proibição da venda do imóvel até sua quitação (art.6, § 4º, II), sendo “consideradas nulas as cessões de direitos, promessas de cessões de direitos ou procurações que tenham por objeto a compra e venda ou promessa de compra e venda ou a cessão de imóveis adquiridos sob as regras do PMCMV” (Lei n.12.424/11, art.6, § 5º). Ressalta-se que as unidades habitacionais somente podem ser utilizadas para fins residenciais, sendo proibido, em qualquer hipótese, o seu uso com finalidade comercial ou outra atividade com que vise aferir lucro<sup>33</sup>. “Para a CEF, instalar comércio e serviço nos empreendimentos significa que alguém irá aferir lucro com recursos destinados à habitação” (NASCIMENTO et al., 2015, p. 218).

A restrição acima repercute negativamente, pois nesse viés, conclui-se que o empreendedorismo dos moradores está tolhido ou impedido de manifestar-se. Aos moradores, no entanto, é permitido ampliar, reformar e modificar as moradias sem alterar a finalidade de residência, desde que respeite o projeto padrão, garantindo as “perfeitas condições de habitabilidade”<sup>34</sup>. Andrade (2015) observa que as “práticas socioespaciais” dos moradores criam e adéquam seus espaços de moradias de acordo com suas necessidades. Afirma ainda, que o aumento dessas modificações pode chegar ao grau de complexidade de “conjuntos

<sup>32</sup> Disponível em: <<http://blog.planalto.gov.br/minha-casa-minha-vida-2-tem-novas-regras-e-prioriza-populacao-de-baixa-renda/>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

<sup>33</sup> Disponível em: <<http://www.piraquara.pr.gov.br/Familias+habilitadas+no+Programa+Minha+Casa+Minha+Vida+recebem+definicao+de+suas+unidades+4+4347.shtml>> . Acesso em: 22 jan. 2016.

<sup>34</sup> Disponível em: <<http://minhacasaminhaveda.pro.br/>>. Acesso em: 22 jan. 2016.

habitacionais construídos em outras épocas”<sup>35</sup>. Essa “readequação autogerida dos espaços de moradia é uma realidade no Brasil” (ANDRADE, 2015, p. 176).

O PMCMV-2 fez uma mudança importante, mesmo que limitada, ao alterar os padrões de uso e ocupação do solo, por meio da autorização para o uso comercial no térreo dos empreendimentos verticais, “devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio” (art. 6ºA, § 1). Nascimento et al. (2015, p.128) destaca que “na fase 2 do Programa, o uso misto é permitido no empreendimento desde que a parte comercial e/ou de serviço seja executada com recurso da construtora (ou de outra fonte)”.

Essa limitação é explicitada por Nascimento et al. (2015, p.128), ao explicar a contradição suscitada, pois ao reconhecer a existência de “algumas atividades relacionadas à geração de renda ocorrem dentro das unidades habitacionais”, a CEF, por outro lado, “não vê uma forma de o PMCMV agenciar e até mesmo favorecer ou legitimar essas atividades”. Para os autores, a prefeitura concorda com o uso misto nos empreendimentos, “mas ainda vê problemas com relação à gestão dessa questão”. Apesar da obrigatoriedade do uso exclusivamente residencial, Rolnik et al. (2015b, p. 152) explicita “o irrealismo das formas de ocupação do solo de caráter monofuncional”, como demonstra os diversos usos mistos nos empreendimentos estudados.

O PMCMV-2 criou um cadastro das pessoas beneficiadas por programas habitacionais urbanos e rurais, a fim controlar a concessão dos subsídios. Diferente do primeiro, não existe o limite de construção estipulado de cinco pavimentos para prédios de apartamentos populares, a fim de aumentar a oferta de UHs<sup>36</sup>. Com relação a seleção das famílias beneficiárias, a legislação federal, determina que deverão ser selecionadas as famílias que se enquadrem no maior número de critérios, a serem escolhidas por sorteio. Entretanto, na segunda fase os estados, municípios e distrito federal receberam o direito de fixar outros adicionais, além daqueles estipulados no art. 3º da Lei n. 11.977/09 pela Portaria do Ministério das Cidades n. 595/13 (NASCIMENTO et al., 2015). A Lei n. 12.424, de 16 de junho de 2011, determinou a comprovação da renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil seiscientos e cinquenta reais); as faixas de renda para cada uma das modalidades de operações; a priorização do atendimento das famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas; das famílias com mulheres responsáveis pela

---

<sup>35</sup> Andrade (2015, p. 176) faz referência aos conjuntos habitacionais do IAPI e do BNH, localizados no bairro de Padre Miguel, no Rio de Janeiro.

<sup>36</sup> Disponível em: <<http://www.programadogoverno.org/minha-casa-minha-vida-2/>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

unidade familiar; e/ com pessoas com deficiência. Os critérios estabelecidos pelo município de Governador Valadares serão analisados no terceiro capítulo<sup>37</sup>.

Ao incorporar a questão de gênero, o PMCMV significou um importante fator de empoderamento feminino, pois além de priorizar o financiamento habitacional para as mulheres chefes de família, como determinou que os contratos e registros efetivados no âmbito do PMCMV fossem formalizados, preferencialmente, em nome da mulher (Lei n.11.977/09, art. 35). A Lei n.12.424/11 assegurou o registro ou transferência título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do programa, na constância do casamento ou da união estável, independentemente do regime de bens aplicáveis, quando da dissolução de união estável, separação ou divórcio, exceto nos casos que envolvam recursos do FGTS (Lei n.11.977/09, art. 35A). Entretanto, o parágrafo único do referido artigo garante ao homem a proeminência nos “casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro”. Nesse caso, “o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido” (Lei n.11.977/09, art. 35A, parágrafo único). Outra inovação do programa são as isenções cartoriais, para a faixa 1 e a redução do valor em 90% e 80% para a faixa 2 e 3, respectivamente. Além disso, os prazos são alterados, conferindo uma maior celeridade à obtenção do registro definitivo do imóvel (Lei n.12.424/11, art.43).

Percebe-se a preocupação do legislador com os mais vulneráveis, bem como com a acessibilidade das pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e aos idosos. Nesse sentido, o artigo 73 da referida Lei n. 11.977/09 determina que os empreendimentos tenham condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, disponibilidade de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiência, com mobilidades reduzidas e idosos, de acordo com a demanda, condições de sustentabilidade das construções e utilize novas tecnologias construtivas.

Com o objetivo de reafirmar o compromisso com a acessibilidade o PMCMV-2 através da Lei n. 12.424/11 incluiu o parágrafo único no artigo 73, citado antes, assegurando “que, do total de unidades habitacionais construídas no âmbito do PMCMV em cada Município, no mínimo, 3% (três por cento) sejam adaptadas ao uso por pessoas com deficiência” (artigo 73, §único da Lei n. 12.424/11). O programa também inovou, primeiro ao estimular a utilização de soluções energéticas sustentáveis e, na segunda fase, ao obrigar a instalação “de equipamentos de energia solar ou que contribuam para a redução do consumo

---

<sup>37</sup>Impende destacar que desde a publicação da referida lei o caput do artigo 3º teve sua redação modificada por três vezes, primeiro pela Medida Provisórias n. 514 de 2010, depois pela Lei n.º 12.350 de 2010 e posteriormente, com a redação que vigora atualmente.

de água em moradias”, evidenciando a preocupação do Poder Público com a crise de abastecimento de energia elétrica e o aumento do valor das tarifas, que se agravaram depois dos blecautes (“apagões”) ocorridos em janeiro de 2011.

O PMCMV contabiliza expressivos resultados positivos, particularmente para o fomento da construção civil, geração de empregos e renda, contribuição na manutenção do nível das atividades econômica, redução do déficit habitacional e melhoria das condições de moradia de uma parcela expressiva da população, que não teria alternativa. Entretanto, conforme Afshar e Tuszal (2014), criticar o PMCMV se tornou um “esporte nacional”, em artigos e matérias jornalísticas no qual não se perguntou a opinião dos beneficiados nem se verificou de quais condições saíram e para quais novas condições entraram. Segundo os autores, as abordagens demonstram uma falta de empatia de quem nunca passou por dificuldades em relação àqueles que as viveram cotidianamente, por serem a parcela mais vulnerável da população brasileira. A maioria da produção acadêmica examinada na pesquisa bibliográfica pode ser enquadrada na categoria de críticas ao programa.

A Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, por meio do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), realizou pesquisa de satisfação junto aos beneficiários da primeira fase do PMCMV, na qual se pediu que atribuíssem notas de zero a 10. No critério satisfação com os imóveis a média da nota atribuída pelos entrevistados 8,77; perguntados se houve aumento do bem estar, a média alcançada foi a nota 8,62; no critério inserção urbana houve menor nota (7,81); a satisfação com o entorno da moradia obteve nota 8,20; e, quando perguntados sobre intenção de se mudar do imóvel, na escala de zero a dez, a média para “sem intenção de se mudar do imóvel” foi de 9,44, comprovando a satisfação dos beneficiados (BRASIL, 2014).

Entretanto, isso não isenta o PMCMV de crítica, particularmente as formuladas por Rolnik e Klink (2011), da falha do atual modelo de política habitacional em atingir a faixa mais necessitada da população, formada pelos que possuem renda de zero a três salários mínimos. Outra crítica importante se refere à falta de preocupação em regular a expansão urbana, que continua se dando de forma desordenada e fracionada. Os autores destacam ainda:

Hoje, o mercado imobiliário, aquecido pela enorme injeção de recursos para a produção habitacional por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (2009), afirma encontrar dificuldades para implementar novas unidades, por falta de terrenos com infraestrutura adequada. Os empreendedores cobram dos municípios a provisão de infraestrutura básica de urbanização. O Estado, por sua vez, não está estruturado para desenvolver políticas de produção de cidades *ex-ante*- é diminuta a capacidade de financiamento local da urbanização - mesmo em contextos de grande dinâmica econômica - e menor ainda as possibilidades de planejamento e gestão. A exceção

dos subsídios - já mencionados - para produção de casas, a maior parte dos recursos injetados em urbanização na década de 2000 foram destinados a programas de intervenção em assentamentos precários - procurando remediar as precariedades produzidas pelo modelo em curso (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 14).

Para Hirata (2013, p.2) os que realmente mais lucraram com o programa foram os proprietários de terras e a especulação imobiliária, “a partir do momento do anúncio do programa, ocorreu quase que imediatamente uma elevação escandalosa dos preços dos imóveis e da terra em todo o país”. Em decorrência disso se deu a formação de novos loteamentos na franja da cidade, pressionando a capacidade dos municípios em ofertar os serviços básicos e garantir a infraestrutura urbana, pois os loteamentos se localizaram às margens da malha urbana, sem nenhuma ou quase nenhuma infraestrutura, produzindo o fenômeno da “urbanização sem cidade” (HIRATA, 2013, p.1).

Pode-se utilizar a expressão de Lefebvre (1999), ao se referir a implosão-explosão, que em parte redefine a centralidade social e os papéis político e comercial ao mesmo tempo em que desloca as pessoas para a periferia. A cidade “implodiu sobre si mesma e sua periferia explodiu sobre o entorno sob a forma de tecido urbano” dificultando a identificação e a delimitação das fronteiras da cidade e do campo (LEFEBVRE, 1999, 2008; MONTE-MÓR, 2006, p. 9). Essa expansão do tecido urbano integrou centralidades e periferias urbanas, bem como estendeu “as relações de produção (capitalista) urbano-industrial por todo o espaço nacional” (MONTE-MÓR, 2003, p. 261).

Sendo que é a partir dessa dominação da cidade sobre o campo que surge a sociedade urbana de Lefebvre (1999). Do conceito de sociedade urbana (ou urbano) o autor explica as fragmentações atuais do tecido urbano, vez que o urbano não está acabado no tempo, mas é um contínuo, tanto que “para atingi-lo, isto é, para realizá-lo, é preciso em princípio contornar ou romper os obstáculos que atualmente o tornam impossível” (LEFEBVRE, 1999, p. 28). O urbano se impõe sobre o espaço.

Nesse sentido, Monte-Mór (2006, p.9) explica que:

A cidade expressa a divisão socioespacial do trabalho, e Henri Lefebvre propõe pensar sua transformação a partir de um *continuum* que se estende da cidade política ao urbano, onde se completa a dominação sobre o campo. A efetiva passagem da cidade ao urbano foi marcada pela tomada da cidade pela indústria, trazendo a produção – e o proletariado – para o espaço do poder.

A construção de diversos novos loteamentos na periferia, bem longe do centro, tem consequências nefastas para todos, vez que não só aumenta os custos com a extensão das infraestruturas e com a mobilidade urbana, mas perpetuam o urbanismo segregador



(ROLNIK, 2009). Para Giddens (1997, p.34), “a cidade é uma máquina de filtragem e discriminação que, sob formas ainda não inteiramente compreendidas, seleciona da população, como um todo, os indivíduos mais bem preparados para viverem em determinada região”.

Apesar de ter-se esperado por quase 25 anos pela retomada dos investimentos em habitação e saneamento, ampliação do mercado imobiliário, das obras e dos empregos, para Maricato (2014, p.12), “erros antigos e largamente constatados estão sendo reeditados”, como a localização inadequada dos empreendimentos, o aumento do preço da terra e dos imóveis desde o lançamento do PMCMV e inclusão da classe média no programa.

Os trabalhos encontrados sobre o PMCMV inicialmente conduziram para uma primeira impressão de que os empreendimentos são construídos na periferia das cidades em locais desprovidos de serviços e infraestrutura, segregados da cidade, corroborando como o que Rolnik (2009) chamou de ‘sem cidade’. Mas, e em Governador Valadares?

Superada à discussão a cerca da evolução histórica das políticas públicas habitacionais no Brasil, bem como a análise das principais características do PMCMV, torna-se necessária nessa pesquisa uma abordagem territorial na perspectiva de Raffestin (1993), Haesbaert (2005; 2007; 2008), Lefebvre (1991; 1999; 2008) entre outros, bem como entender a formação histórica do território, para então, analisar a política habitacional de Governador Valadares.

## CAPÍTULO 3

### 3 A POLÍTICA HABITACIONAL DE GOVERNADOR VALADARES E SUA OPERACIONALIZAÇÃO

O capítulo três analisa a política habitacional de Governador Valadares, sua operacionalização e o estado atual dos empreendimentos, mas antes, procura pontuar alguns aspectos da abordagem territorial, considerados importantes, a partir da perspectiva de Raffestin (1993), Haesbaert (2005; 2007; 2008) e Lefebvre (1991; 1999; 2008). Antes de tratar especificamente da política habitacional também se busca os traços fundamentais da formação espacial da cidade de Governador Valadares, com base em estudos disponíveis que tratam da formação histórica do território urbano.

#### 3.1 A PERTINÊNCIA DA ABORDAGEM TERRITORIAL

Apesar da polissemia do termo território, determinada conceituação abarcada por ele se torna importante para melhor entendimento sobre o objeto dessa dissertação. Trata-se da “noção que compreende o território para além da designação de um determinado recorte espacial ou de uma delimitação geográfica ou representação cartográfica de uma unidade espacial política sob a soberania de um determinado Estado”, nos termos tradicionais da definição de Friedrich Ratzel (RAFFESTIN, 1993, p. 12).

É importante compreender que o território se constitui de múltiplas relações, envolvendo heterogêneos sujeitos e poderes. Conforme explica Raffestin (1993, p. 7-31), os estudos tradicionais do território se concentravam numa problemática morfofuncional descritiva (querer ver, saber ver, poder ver), porém era preciso passar a uma problemática relacional. “Na qual o poder é a chave - em toda relação circula o poder que não é nem possuído nem adquirido, mas simplesmente exercido”. Na problemática relacional os atores têm participação ativa e, portanto, que descrever, trata-se do “querer existir, saber existir, poder existir”. Os elementos constitutivos da relação são: a) os atores, cada um com sua política; b) o conjunto das intenções (finalidades dos atores); c) as estratégias que os atores

utilizam para alcançar suas finalidades; d) os diversos códigos utilizados pelos diferentes atores; e) os componentes espaciais e temporais da relação. Destarte, os territórios devem ser distinguidos a partir dos sujeitos que os constroem. Saquet (2003, p. 24), tendo como referência Raffestin, propõe a seguinte conceituação:

O território se dá quando se manifesta e exerce-se qualquer tipo de poder, de relações sociais. São as relações que dão o concreto ao abstrato, são as relações que consubstanciam o poder. Toda relação social, econômica, política e cultural é marcada pelo poder, porque são relações que os homens mantêm entre si nos diferentes conflitos diários. Se considerarmos que onde existem homens há relações, tem-se ao mesmo tempo territórios. As relações são o poder e o poder são as relações.

De acordo com Raffestin (1993, p. 144) é importante fazer a distinção entre território e espaço, uma vez que esses não são termos equivalentes. O autor denomina de espaço a dimensão espacial preexistente a qualquer ação humana, portanto anterior ao processo de territorialização. Nas palavras do autor, “o território se apóia no espaço, mas não é o espaço. É uma produção, a partir do espaço. Ora, a produção, por causa de todas as relações que envolve, se inscreve num campo de poder”. O território como espaço socialmente apropriado (concreta ou abstratamente), envolve relações de poder. “Qualquer projeto no espaço que é expresso por uma representação revela a imagem desejada de um território, de um local de relações”. Entretanto, para Santos e Silveira (2006, p. 19-20), o território deve ser entendido como espaço utilizado, ou seja, a categoria uso é essencial na definição do que é o território, entendido pelos autores como realidade empírica (o território usado se torna “empiricizável”) e, nesse sentido, é sinônimo de “espaço geográfico”. Assim, o que interessa discutir, para Santos e Silveira (2006) é o “território usado”, no qual as ações que se desenvolvem no seu interior dependem de sua própria constituição (territorialidade) e, conseqüentemente, reforçam o papel ativo do território que se por um lado é produzido, por outro, condiciona o seu processo de produção.

Outro elemento importante a ser considerado na abordagem territorial, além das relações de poder e do uso, refere-se à dimensão subjetiva/cultural, pois o território compreende também o processo de apropriação simbólica (espaço vivido), sendo essa dimensão tão significativa como a de dominação (político-econômica) de um espaço socialmente partilhado (SOUZA, 1995, p.97 *apud* HAESBAERT; LIMONAD, 2007, p. 42).

Haesbaert (2007) agrupa o conceito de território em três vertentes: 1) na política o território é um espaço delimitado e controlado, através do qual se exerce poder; 2) na cultural o território é produto de apropriação simbólica de um grupo em relação ao seu espaço vivido;

e na econômica o território é fonte de recursos. Para o autor, abordagem territorial deve ser integradora, no sentido de articular essas múltiplas dimensões do território.

Raffestin (1993, p. 59-60) dedica todo um capítulo ao papel chave do poder para o estudo do território. Ele entende o poder não somente como expressão do Estado, mas como uma dimensão presente em todas as relações e constitutivas da própria relacionalidade entre os atores (organizações). Os atores mobilizam recursos (trunfos) de diversas ordens, conforme as capacidades diferenciais de que são potencialmente dotados, colocando-os todos ou em parte nas relações, com vista a atingirem suas finalidades. “O território é um trunfo particular, recurso e entrave, continente e conteúdo, tudo ao mesmo tempo. O território é o espaço político por excelência, o campo de ação dos trunfos”. Para Arendt (2004, p. 22; 27), o poder é um “instrumento de dominação”, posto que corresponde à habilidade humana de agir em concerto enquanto grupo, sendo que apenas essa união pode investir de poder alguém para atuar em nome do grupo. No que se refere ao urbanismo, conforme Lacaze (1993), o poder é uma vontade de ação capaz de modificar o espaço da cidade. Foucault é a referência para o entendimento do poder, para além de uma dimensão restrita a política.

O poder não existe. Quero dizer o seguinte: a ideia de que existe, em um determinado lugar, ou emanando de um determinado ponto, algo que é um poder, me parece baseada em uma análise enganosa e que, em todo caso, não dá conta de um número considerável de fenômenos. Na realidade, o poder é um feixe de relações mais ou menos organizado, mais ou menos piramidalizado, mais ou menos coordenado (FOUCAULT, 1995, p. 248).

O conceito ampliado de poder, como condição mediadora das relacionalidades entre atores, possibilita Raffestin (1993, p. 58) considerar o território como “a cena do poder e o lugar de todas as relações”, porém, o geógrafo ressalta que “sem a população, ele (território) se resume a apenas uma potencialidade, um dado estático a organizar e a integrar numa estratégia”. Pode-se afirmar, portanto, que as relações de poder não apenas estão presente na constituição do território, mas o utilizam como trunfo no jogo relacional do poder. Em Governador Valadares essa constatação não é diferente. Pelo contrário, é importante para se entender o mercado imobiliário e de como esse atua no direcionamento da expansão urbana, configurando e reconfigurando áreas inteiras, bem como afetando diretamente a vida das pessoas, famílias e firmas, particularmente forçando o deslocamento das famílias de trabalhador para a periferia das cidades (RIBEIRO et al., 2014, p. 2). Logo, é correto afirmar que a ação do poder imobiliário é produtora de desterritorialização e reterritorialização, segundo a lógica financeira (valorização do espaço urbano), por mecanismos de territorialização que são, ao mesmo tempo, físicos ou simbólicos.

O território, em qualquer acepção que se tome sua definição, tem a ver com poder, como reconhece Haesbaert (2005), porém, é preciso considerar que a noção de poder não se reduz apenas ao tradicional sentido político. Refere-se tanto ao poder no sentido concreto (dominação), quanto ao poder no sentido simbólico (apropriação). Assim, o espaço se territorializa pela sua imersão em relações de domínio e apropriação, por meio da presença e da ação humana:

[...] não há indivíduo ou grupo social sem território, [...] ou seja, um homem territorial, cada momento da História e cada contexto geográfico revelam sua própria forma de desterritorialização, quer dizer, sua própria relação de domínio e/ou apropriação do espaço, privilegiando assim determinadas dimensões do poder (HAESBAERT, 2007, p. 339 – 340).

O território na concepção geopolítica implica considerar a territorialidade como “estratégia geográfica para controlar/atingir a dinâmica de pessoas, fenômenos e relações através da manutenção do domínio de uma determinada área (HAESBAERT; LIMONAD, 2007, p. 44). Entretanto, pode-se recorrer a Lefebvre (1991, p. 416-417), quando esse distingue dominação de apropriação, pois no primeiro conceito tem-se um sentido de fechamento, esterilização e vazio; diferente do segundo que reporta ao “espaço vivido”. O conceito de apropriação está ligado ao processo simbólico vinculado à prática cotidiana e ao uso que se faz no/do espaço.

Como decorrência desse raciocínio, Haesbaert (2007, p. 95-96) afirma que o território “desdobra-se ao longo de um *continuum* que vai da dominação político-econômica mais ‘concreta’ e ‘funcional’ à apropriação mais subjetiva e/ou ‘cultural-simbólica’”. Assim, enquanto “*continuum*” o território e a territorialização devem ser pensados dentro de uma concepção de multiplicidade, ou melhor, multiterritorialidades.

Saquet (2009, p. 213) ressalta o conceito de territorialidade, no entanto, a dinâmica econômica centrada em *seus* agentes sociais. Portanto, ao extrapolar tanto a definição fundada nas relações de poder político como as que centram-se nos simbolismos dos diferentes grupos sociais, o autor procura realçar que a territorialidade é marcada pelo movimento de reprodução de relações sociais e por uma complexidade cada vez maior nas forças produtivas. O território, portanto, deve ser pensado como conceito amplo, que aborda múltiplas dimensões. Haesbaert (2007) enfatiza no capítulo sobre Deleuze e Guattari a compreensão dos dois autores sobre o território como processos contínuos de territorialização, desterritorialização e reterritorialização, em múltiplas dimensões humanas e naturais, envolvendo considerar diferentes escalas.

Nas diferentes abordagens, quando se referem ao processo de produção e apropriação do espaço, reafirmam a noção do território com base nas relações de poder. Essa noção é importante para se entender o espaço como objeto de disputa, cujo resultado é as desigualdades socioespaciais e a tendência de se reproduzir as disparidades em contextos de contradições socioespaciais que caracterizam o território. No que se refere à cidade, essa tendência reafirma o processo de periferação e a contraditória produção de espaços preenchidos e espaços vazios na malha urbana, como estratégia do mercado imobiliário de forçar a valorização do terreno urbano por meio da especulação imobiliária. A valorização do terreno urbano, ao mesmo tempo em que atrai segmentos mais abastados da população, funciona como fator de expulsão das famílias de trabalhadores assalariados e populações pobres, em geral, num contínuo de desterritorialização-reterritorialização, ou seja, ao movimento de perda do território segue o de construção de novo território.

No primeiro, há a perda do território inicialmente apropriado e construído, “a superação dos limites, das fronteiras”, [...] e no segundo, uma reprodução de elementos do território anterior, em algumas de suas características. O *velho* é recriado no *novo*, num movimento concomitante de descontinuidade e continuidade, de superações. Os processos de territorialização-desterritorialização-reterritorialização (T-D-R) não estão desligados: condicionam-se mutuamente. A territorialização está na desterritorialização, e vice-versa; são concomitantes e estão articuladas (SAQUET, 2009, p. 214).

Para Paz et al. (2015, p. 276) um dos principais desafios a ser enfrentado pelos moradores que são obrigados a deixar os lugares onde residiam e se estabelecer em novos locais, que a princípio não possuem significados existenciais, ou seja, são não-lugares, é a difícil tarefa de reterritorializar. A mudança para um condomínio de apartamentos populares coloca o desafio pelas “novas tessituras que se formam em torno do processo de reterritorialização: novas convivências e novas sociabilidades que reconfiguram as relações privadas e públicas, dentro e fora do apartamento, dentro e fora do condomínio”.

O PMCMV oferece para as famílias casas ou apartamentos localizados em empreendimentos construídos em locais que estão quase sempre nas franjas da malha urbana. A princípio são locais vazios de gente, que começam a ser ocupados no dia da inauguração pelas autoridades, com a presença dos beneficiados, ou seja, das famílias contempladas dentro dos critérios do programa, em sua configuração municipal. Nesses locais, que ainda não se tornaram lugares, temos a diferenciação dada por Raffestin entre espaço e território, como dito anteriormente. Esse espaço, enquanto empreendimento, no momento em que é apropriado pelas famílias beneficiadas, começa a ser reterritorializado por relações sociais, práticas

sociais e processos de apropriação de diversas formas e intensidades, transformando-o em um “lugar para si”, apropriando-se dele física e simbolicamente, dando-lhe identidade e fazendo-o um “próprio”, no sentido dado por Certeau et al. (2009, p. 184).

Um *lugar* é a ordem (seja qual for) segundo a qual se distribuem elementos nas relações de coexistência. Aí se acha portanto excluída a possibilidade, para duas coisas, de ocuparem o mesmo lugar. Aí impera a lei do “próprio”: os elementos considerados se acham uns *ao lado* dos outros, cada um situado num lugar “próprio” e distinto que define. Um lugar é portanto uma configuração instantânea de posições. Implica uma indicação de estabilidade.

O conceito de lugar destacado por Saquet (2003, p. 25), está “ligado ao *viver* e ao *estar no espaço*”, à relação do seu humano com seu habitat. “É um território e um espaço onde se materializa diferentes modos de vida e múltiplas territorialidades e temporalidades”. Yi-Fu- Tuan (1983) ressalta que o lugar é um espaço que foi apropriado afetivamente, a partir do momento em que o indivíduo passa a conhecê-lo melhor e o atribui valor. O tempo é um fator fundamental na construção desse lugar, pois o indivíduo necessita experimentar o ambiente, estabelecendo vínculos (GIDDENS, 2002).

Nesse sentido, essa dissertação considera essa abordagem territorial para afirmar que os empreendimentos do PMCMV adquirem identidade a partir do momento que se inicia o processo de apropriação do espaço, anteriormente produzido pela empresa construtora, segundo projeto alheio aos futuros moradores. No momento em que o espaço começa a ser praticado pelos moradores, ou seja, que se inicia a efetiva vivência/convivência cotidiana, esse deixa de ser um não-lugar e passa a ser um lugar, ou seja, passa a ter um significado importante na história de vida individual ou coletiva da nova comunidade que inicia seu processo de constituição. Esse é um processo de atribuir identidade, de tornar-se *lugar*. Castells (2000, p. 22) entende “por identidade o processo de construção do significado com base num atributo cultural, ou ainda um conjunto de atributos culturais inter-relacionados, o(s) qual (is) prevalece(m) sobre outras formas de significado”.

Lacaze (1993) esclarece que a repetição dos gestos e hábitos diários dos moradores constroem aos poucos os sentimentos de apropriação, tornando seu espaço um lugar familiar para si. Essa abordagem “participativa” valoriza “as gratificações afetivas que o espaço pode trazer a cada um dos habitantes considerando na realidade de suas percepções e de sua vida psíquica pessoal” (LACAZE, 1993, p. 59).

As conceituações apresentadas pelos autores ilustram a complexidade do debate que envolve o processo de deslocamento de grandes contingentes de famílias para empreendimentos habitacionais, que a princípio não possuem significado para os novos

moradores, exceto a emoção de receber sua casa/ apartamento próprio. Complexidade, principalmente, pelo fato dos laços entre as famílias serem fracos ou inexistentes. A articulação das diversas perspectivas sobre território possibilita compreender a importância dos processos sociais marcados por relações de poder, uso, trabalho, produção, acessibilidade, identidade e simbolização, entre outros.

### 3.2 A FORMAÇÃO HISTÓRICA DE GOVERNADOR VALADARES

Antes de discutir a implantação, funcionamento e dinâmica do PMCMV na cidade de Governador Valadares, convém contextualizar os aspectos da formação história e expansão urbana da cidade do interior do estado de Minas Gerais, situada às margens do rio Doce, no seu curso médio, no ponto central da bacia hidrográfica. A cidade é o centro de um eixo rodoferroviário importante da região Sudeste do Brasil, formada pela Estrada de Ferro Vitória-Minas (EFVM), da mineradora VALE S.A. (antiga Companhia Vale do Rio Doce); pelas rodovias federais BR-116 (Rio-Bahia); BR-381; BR-259; e BR-451. A cidade se encontra 317 km de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais, e 353 km de Vitória, capital do Espírito Santo, a 594 km da cidade do Rio de Janeiro e 1.051 km de Salvador. A condição de eixo rodoferroviário fez da cidade pólo regional e local obrigatória de passagem, funcionando como “corredor migratório” (BRITO et al., 1997, p. 65). Parte dessa população se estabeleceu na cidade, forçando sua rápida expansão nas décadas de 1950 e 1960.

A cidade está localizada na microrregião do mesmo nome, pertence à mesorregião do Vale do Rio Doce. Em 2015 o município de Governador Valadares estava formado por 13 distritos<sup>38</sup>, com uma população estimada de 278.363, com cerca de 94% concentrado na cidade de Valadares, na conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (BRASIL, 2015a). A cidade está no centro da região, que no raio de 140 km se encontram três importantes cidades de porte médio: Ipatinga (105 km a Oeste), Caratinga (120 km ao Sul) e Teófilo Otoni (138 km ao Norte).

A cidade se formou no local onde se situou um quartel das Sexta Divisão Militar do Rio Doce, criado em 1818, encarregado da guerra ofensiva contra os índios botocudos e de promover a navegação do rio Doce. O quartel de nome Dom Manoel deu origem a um

---

<sup>38</sup> Distritos do município de Governador Valadares, além do distrito sede: Alto de Santa Helena, Baguari, Brejaubinha, Derribadilha, São José do Goiabal, Penha do Cassiano, Santo Antônio do Pontal, São José do Itapioan, São Vitor, Vila Nova Floresta, Chonim de Cima, Chonim de Baixo (PMGV).



povoado miserável, perdido no interior da selva tropical, as margens do rio Doce e dependente difícil navegação do rio, por meio de canoas. O nome oficial não foi de uso corrente, pois o topônimo, que aparece nas documentações mais antigas, é Figueira (ESPINDOLA, 1988).

O arraial de Figueira pertencia ao Distrito de Peçanha do município do Serro Frio. Em 1878 Peçanha se emancipou com o nome de Suaçuí, tendo em Figueira o ponto extremo de ocupação humana, dentro da zona florestal. Nesta época, para garantir a integridade de seu território, Peçanha conseguiu que Figueira fosse transformada em distrito, pela lei n. 3.077, de 6 de novembro de 1882, com a denominação de Baguarí. Houve um equívoco do legislador, ao nomear o novo distrito, que foi corrigido, com a lei n. 3.198, de 23 de setembro de 1884, com a mudança da denominação para Figueira. (ESPINDOLA, 1998, p. 150-151)

No final do século XIX o pequeno povoado era formado por um aglomerado de casebres junto às margens do rio Doce, cuja única via de contato era por navegação fluvial. Com cerca de 200, 500 ou 700 habitantes, conforme diferentes relatos, Figueira se encontra no centro de uma vasta e pouco conhecida área florestal, cuja soma total dos habitantes, pela sinopse censitária de 1900, era estimada em pouco mais de mil. Devido a sua posição estratégica, tornou-se um acanhado entreposto comercial de mercadorias indispensáveis para a sobrevivência da população, particularmente o sal (ESPINDOLA, 1999). A vila recebeu, em 1885, a visita do explorador inglês William John Steains, que subia o rio Doce da foz até acima da cachoeira da ponte Queimada. Steains faz um breve comentário sobre Figueira, no qual destaca o preço do sal, cujo valor da saca de 60 libras no Rio de Janeiro era de um *shilling* e 8 *pence* (1s. 8d.), mas em Figueira custava algo em torno de 16s. 8d. (“*Figueira it can command something like 16s. 8d*”) (ESPINDOLA, 2015).

Com a chegada de Estrada de Ferro Vitória a Minas (EFVM) e inauguração da estação ferroviária de Figueira, em 1910, a posição de entreposto comercial foi muito reforçada, particularmente porque as obras da ferrovia continuaram muito vagarosas depois dessa data. Com a ferrovia o número de habitantes cresceu rapidamente, conforme depoimentos e memorialistas que deixaram seus registros: “Era uma correria! Brotava gente de todo lado”. Cresceu o fluxo de tropas de carga, vindas de lugares próximos e distantes, e aumentou expressivamente o fluxo de lavradores pobres e alguns criadores de gado, constituindo uma expressiva frente de expansão demográfica (ESPINDOLA, 2015, p. 178). Essa frente era procedente da própria bacia do Rio Doce, da Zona da Mata Mineira, no Norte de Minas, do Jequitinhonha, do Espírito Santo, da Bahia e do exterior (GUIMARÃES, 2009).

Por volta de 1915 o topógrafo Olympio de Caldas Freitas, auxiliado pelo carpinteiro José Serra Lima, executando a encomenda da Câmara Municipal de Peçanha, do qual Figueira era distrito, elaborou a planta urbana com o traçado das ruas e quarteirões. Além da planta foram fixados os “piquetes obedientes às ordens técnicas daquele titulado profissional” (FONSECA, [198-], p. 38). Conforme relato de 1936 (SIMAN, 2008 *apud* GRESBRECHT, 1936, p. 83), o traçado urbano foi realizado com base nos eixos Norte-Sul e Leste-Oeste, como um tabuleiro de xadrez, a exemplo de Belo Horizonte. Vejamos:

Figueira está edificada sobre um solo muito plano, tendo suas ruas traçadas e demarcadas até 2000 m de extensão. A orientação das ruas, que se cortam em ângulo reto, é Sul-Norte e Leste-Oeste. Foram projetadas 67 ruas, quase todas demarcadas, embora não em toda a extensão dividida em 177 quarteirões. A largura das ruas é de 20 m e a largura da avenida que corta todas as ruas transversais, do Sul a Norte é de 30m. A área demarcada de 300 hectares.

Destaca-se que, com marcação das ruas e quarteirões, os lotes começaram a ser comercializados, demonstrando a preocupação da Câmara Municipal de Peçanha em ordenar a ocupação, tendo em vista o aumento do número de habitantes após a chegada da EFVM, conforme relato de Fonseca ([198-], p. 38): “ficou Serra Lima autorizado a cobrar das partes R\$ 10\$000 (dez mil reis) pela localização de cada lote requerido à Câmara Municipal de Peçanha que deferia de acordo com a planta oficial do patrimônio, de autoria do Dr. Olympio”. Na Figura 3 pode-se observar como se encontrava ocupada a planta original da cidade, em 1955, conforme registrou o geógrafo Ney Strauch para o guia da excursão n.2, realizada por ocasião do XVIII Congresso Internacional de Geografia, que ocorreu no Rio de Janeiro (GUIMARÃES, 2009, p. 54).

Nesse diapasão, é relevante observar que Governador Valadares, nas suas primeiras décadas, era bem diferente do que é hoje. No início da década de 1930 era uma vila erma, empoeirada e sem calçamento. Tinha “quase” que uma rua só, a Direita (Pudente de Moraes), cuja parte de cima dava para um largo cheio de toras de madeiras e a parte de baixo para a fazenda da família Cabral, próximo de uma cachoeira, tendo à direita o matadouro e a esquerda o cemitério. Os postes ficavam no meio da rua com apenas alguns fios passando. A estrada de ferro passava em paralelo com a Rua Prudente de Moraes (SANTOS, 2000).

As ruas da futura área central já estavam traçadas no papel, mas na realidade a ocupação foi progressiva. As ruas que já existiam nada mais eram do que “pequena variação com início na incipiente rua detrás da estação: Marechal Deodoro, Minas Gerais e Peçanha” (FONSECA, [198-], p. 39).

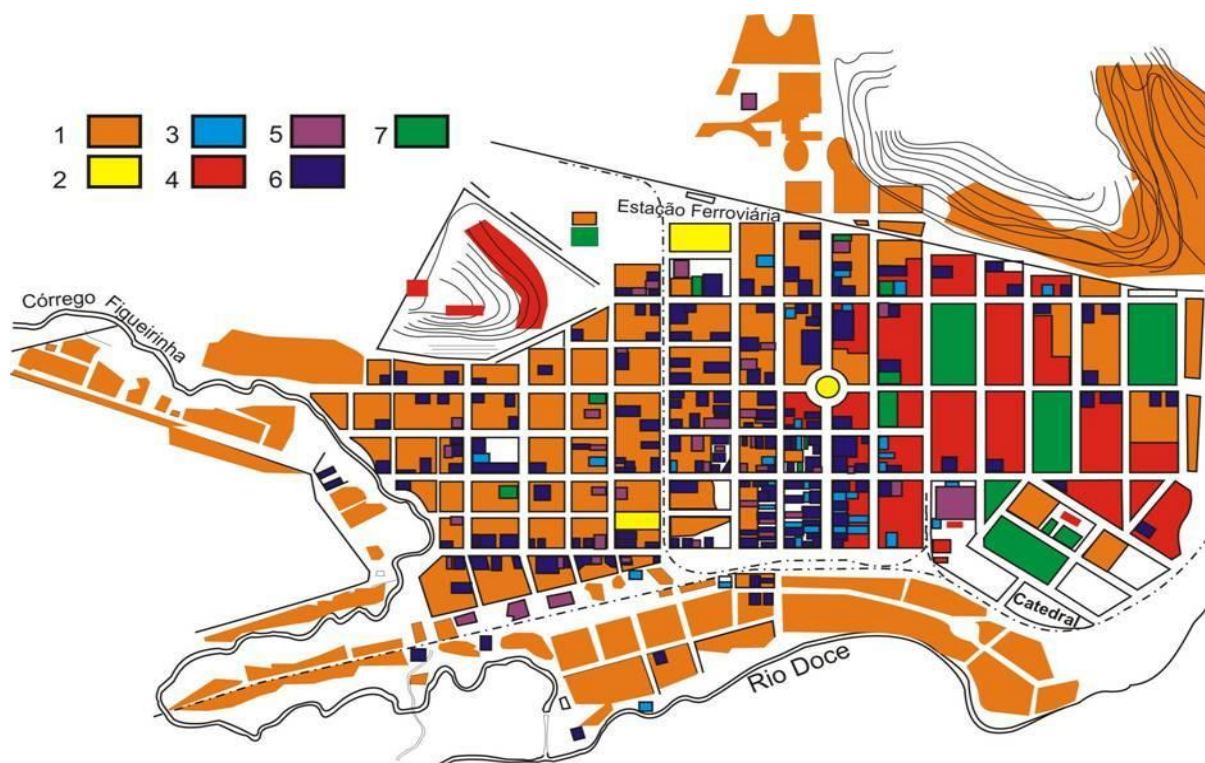


Figura 3 - Traçado urbano de Governador Valadares.

Legenda: 1. casas classe pobre e operária; 2. praças; 3. comércio varejista e artigos de alimentação; 4. casas classe média e alta; 5. indústrias; 6. comércio e artigos manufaturados; 7. serviços públicos, administrativos, escolas, etc.

Fonte: Guimarães (2009, p. 54), do original de Ney Strauch. Zona Metalúrgica de Minas Gerais e Vale do Rio Doce. (Guia da excursão n.2, realizada por ocasião do XVIII Congresso Internacional de Geografia. Rio de Janeiro, Conselho Nacional de Geografia, 1958).

A vila Figueira e, depois de 1938, a cidade de Governador Valadares era apenas a atual área central, nada, além disso. É interessante o relato de Fonseca, pois permite visualizar a paisagem urbana da vila de Figueira ainda marcada pela presença marcante da floresta tropical, no início da década de 1930 (FONSECA, [198-], p. 38 e 39):

Assim, a rua única era “de baixo” do Cabral até a casa do Orlando José Pinto; desta até a praça fronteira à estação, era o “centro” e daí até o João Simão (Simões) era a rua “de cima”.

Na segunda transversal da rua de cima, começava a Rua do “sabuco” que rumava a esquerda para o rio. E que, quando mais próxima deste e da prainha de cima, tanto mais heterogênea ou suspeita se tornava a sua habitabilidade.

O “sabuco” era uma pálida amostra da devassa Rua do “torresmo”<sup>39</sup> da qual se dizia tratar do mini-mangue carioca em plena selva, de cujo modelo assimilava os requintes de prostituição e afluxo faroeste decorrente.

Era o “torresmo” a única via de acesso ao centro local para quem vinha do sertão; e tinha a rua sentido diagonal a partir da confluência das hoje ruas Israel Pinheiro e Belo Horizonte, tortando enviesada as ruas S. Paulo, Mal. Deodoro e Castro Alves, ia até à porteira da “fazenda da firma” e olaria do Alfredo Fabri.

Ladeavam o “torresmo” a capoeira densa e, pouco além, a mata virgem. Ai se caçavam pacas cotias, macacos, jaús, nhambus, maritacas, tudo em profusão,

<sup>39</sup> Torresmo era a zona de meretrício.

contando os arredores com a incidência da fauna de grande porte como caetitús, capivaras, antas e onças de tamanho espantoso e coloração variada, estas de avaliação possível pela comercialização de seus couros.

Impende salientar igualmente que sua emancipação do município de Peçanha, pelo ato do governador Benedito Valadares, ocorreu em 31 de dezembro de 1937, tendo em 1938 seu nome foi alterado de Figueira para Governador Valadares, pelo decreto lei n.148 de 17 de dezembro desse ano. A cidade inicialmente não possuía abastecimento de água, retirando-a diretamente do rio Doce, nem havia saneamento básico e eletricidade, exceto um gerador elétrico que funcionava de 18 as 22 horas. Sofria com diversas doenças parasitárias e, particularmente como malária, leishmaniose e esquistossomose. No campo econômico o comércio era a atividade mais importante, além da produção de madeira e de café, que eram exportados pela EFVM (ESPINDOLA, 1999). No início da década de 1940, a floresta ainda dominava a paisagem, inclusive o Pico da Ibituruna (com seus 1123 metros de altitude), na margem esquerda do rio Doce (SANTOS, 2000).

Na década de 1940 e, principalmente na década seguinte, a cidade cresce vertiginosamente, transformando radicalmente sua paisagem urbana e econômica. A chegada da indústria da madeira traz consigo as grandes serrarias e, ao mesmo tempo, se implantam indústrias de beneficiamento de mica, exportada para os EUA. A cidade se transforma num polo comercial e de serviços da região, se expandindo no ritmo da ocupação do médio rio Doce. Além da madeira, pedras preciosas, mica, se formam extensas pastagens de capim colônião, com enormes fazendas de engorda de gado bovino (ESPINDOLA, 1999, p.23).

Com a chegada de um número crescente de migrantes e com as novas atividades econômicas, a cidade começa a expandir sua malha urbana, por meio do surgimento de novos bairros. Em resposta a precárias condições de saneamento e higiene decorrentes, principalmente, do aumento vertiginoso da população sem a estrutura prévia, nesse período, é criado na cidade o Serviço Especial de Saúde Pública (SESP) para o tratamento de água e combate a doenças, principalmente a malária (VILARINO, 2008). Destaca-se que a melhora no serviço de saúde foi essencial para o desenvolvimento da cidade, na década de 1940-1950. O Serviço Especial de Saúde Pública (SESP) foi criado em 1942, como parte do esforço de guerra e entrada do Brasil ao lado dos aliados, em decorrência dos Acordos de Washington. Pelos acordos assinados pelos governos do Brasil, Grã-Bretanha e EUA, ficaram garantidos os programas de saneamento dos vales do Rio Doce e do Amazonas. Nas cidades do Vale do Rio Doce, particularmente ao longo da EFVM, foram implantados os Serviços Autônomos de Água e Esgoto (SAAE) (GUIMARÃES, 2009).

O processo de crescimento populacional chegou ao auge entre nas décadas de 1940 e 1970. Entre 1950 e 1960 a população saltou de 20.357 habitantes para 70.494 habitantes. Apesar da diminuição do ritmo a população continuou a crescer atingindo 125.174 habitantes em 1970 (Tabela 2).

Tabela 2 - Crescimento populacional em Governador Valadares.

<b>Ano</b>	<b>N. de habitantes</b>
1930	2.103
1940	5.743
1950	20.357
1960	70.494
1970	125.174

Fonte: Elaborado pela autora com dados de Espindola, (1999)

Com o crescimento da população e, conseqüentemente, com a expansão da malha urbana da cidade, aumenta a demanda de moradia e infraestrutura. Nesse sentido, na década de 1950, para atender àquela demanda o prefeito Raimundo Albergaria, por meio do mecanismo de aforamento, promoveu a abertura dos bairros “Nossa Senhora das Graças, São Tarcisio, Alto do Carapina, Esgoto, Bairro de Lourdes e Santa Terezinha” (SOARES, 1983 *apud* GUIMARÃES, 2009, p. 50).

O crescimento do número de bairros não foi acompanhado pela expansão da infraestrutura urbana. As áreas aforadas, as ocupações irregulares e novos loteamentos começam a ser ocupados sem ruas calçadas, rede fluvial, saneamento básico e rede de abastecimento, que era restrito à área central da cidade e os bairros adjacentes, excetos os de ocupação irregular como favelas que se formaram nas partes baixas (aluviais) junto ao rio Doce e no único moro localizado na área central (favela do Carapina). Entretanto, progressivamente, o SAAE estende seu serviço aos novos bairros, porém deixando de fora as áreas de ocupação irregular.

Na vila de Figueira, inicialmente, a energia elétrica era fornecida de forma precária por uma caldeira, depois passou a ser gerada por motor à diesel, constituindo um dos principais entraves para o crescimento econômico no início da década de 1950 (ESPINDOLA, 1999). O problema só foi resolvido no governo de Juscelino Kubitschek (1951-1955), quando se deu a inauguração da usina elétrica de Tronqueiras, em 1954 (SANTOS, 2000).

Na década de 1960, a economia da cidade sofre os primeiros efeitos negativos do esgotamento dos recursos naturais e o fim das atividades madeireira e de mineração de mica (ESPINDOLA, 1999; GUIMARÃES, 2009). O declínio da economia regional acarretou um

expressivo fluxo migratório, sendo que parte dos migrantes, que saíam do campo ou das cidades pequenas se fixaram em Governador Valadares. Essa pequena parcela que decidiu permanecer na região, residindo em Valadares, garantiu a manutenção do crescimento urbano da cidade: passou de 125.174, em 1970, para 230.403 habitantes, em 1991; saltando para 263.689 habitantes, em 2010 (um aumento de 84% nas duas primeiras décadas, diminuindo significativamente para 14% nas duas décadas seguintes). O crescimento da população urbana de Governador Valadares, mesmo com a diminuição do ritmo, ocorreu nas quatro décadas mencionada acima, como no período anterior a 1970, sem um ordenamento territorial garantidor da compatibilidade entre expansão urbana/população e oferta de serviços públicos e infraestrutura urbana, particularmente moradia (GUIMARÃES, 2009).

A emigração internacional é uma particularidade da cidade de Governador Valadares que merece menção, pela importância que o fenômeno tem para a configuração urbana, particularmente nas décadas de 1970 e 1980. O forte movimento emigratório e, conseqüentemente, a remessa de dólares, que impactou diretamente o setor imobiliário. Na década de 1980, por exemplo, enquanto a construção civil passava por uma crise, em todo Brasil, em Governador Valadares o cenário era outro, graças às remessas dos imigrantes. Isso porque o investimento preferencial dos emigrantes foi a aquisição de imóveis (SIQUEIRA, 2009). Margolis (1994) destaca a forte influência do dólar na cidade, na década de 1980 e início da década seguinte, tendo encontrado sua livre circulação no mercado, inclusive com transações comerciais efetuadas na moeda estrangeira. O dólar funcionava como uma moeda paralela, conferido, assim, o apelido de “Valadólare”. Para Martes e Soares (2006), o mercado imobiliário valadarense teve sua dinâmica fortemente associada ao dólar, principalmente no final dos anos 1980 e início dos anos de 1990. Os valores remetidos pelos emigrantes levantaram o preço dos imóveis urbanos e rurais na região, principalmente na cidade de Governador Valadares. Um efeito desse movimento foi o aumento da malha urbana, pelos novos loteamentos, além da verticalização da cidade.

### 3.3 A POLÍTICA HABITACIONAL DE GOVERNADOR VALADARES, SUA OPERACIONALIZAÇÃO E O ESTADO ATUAL DOS EMPREENDIMENTOS

O traçado da cidade começa a se modificar com a mudança da linha da Estrada de Ferro Vitória a Minas (EFVM) para o local que está hoje e surgimento dos bairros Esplanada

e a Ilha dos Araújo. Novos bairros aparecem, para além daqueles aforados na década de 50, em virtude dos 40 loteamentos realizados entre 1955 e 1972, sem qualquer planejamento, apenas para atender o crescente mercado imobiliário (GUIMARÃES, 2009). Apesar de Governador Valadares ter sido planejado como um tabuleiro de xadrez, o que se percebe quando se observa o mapa da cidade (Figura 4) é que o rio Doce e as rodovias federais BR-381 e BR-116 (Rio-Bahia) que cortam a cidade foram os vetores da expansão urbana desordenada. As áreas urbanas se expandiram ao longo do rio e das rodovias, que ao serem associada com a linha da EFVM, produzem uma cidade fragmentada, cuja expansão recente deixa vazios que favoreceram a especulação imobiliária.

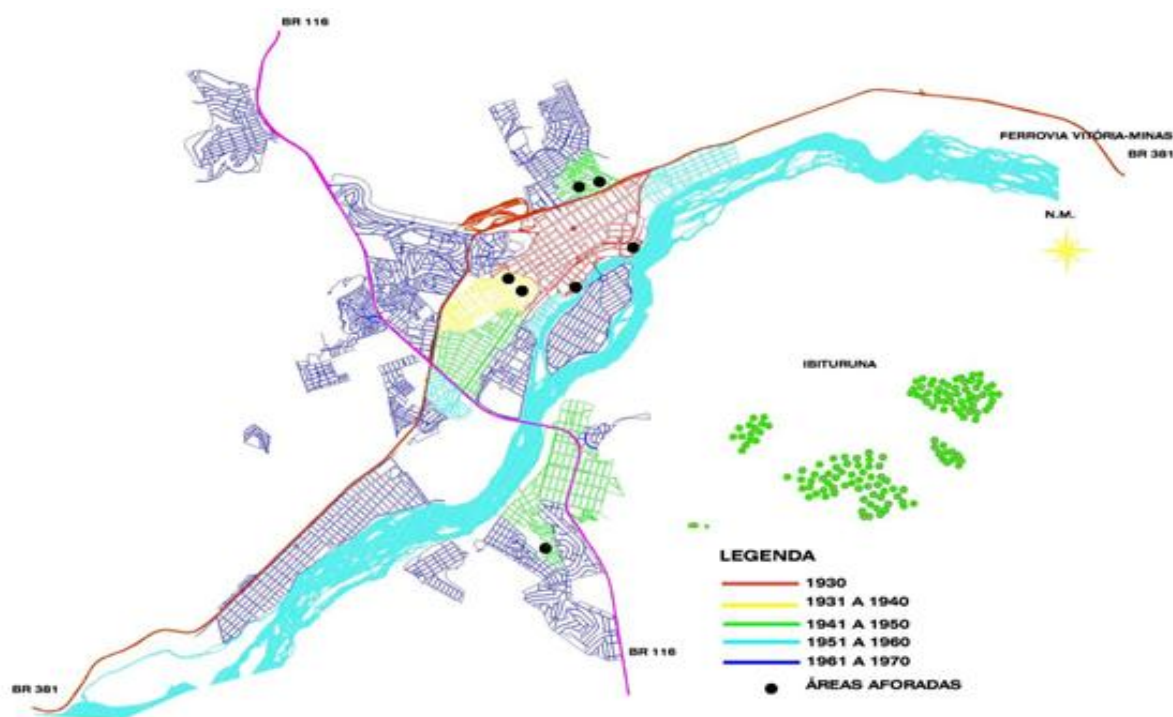


Figura 4 - Mapa da expansão da ocupação até a década de 1970 em Governador Valadares. Fonte: Guimarães (2009, p.60).

Entre as décadas de 1960 e 1980, foram construídos em Governador Valadares alguns conjuntos habitacionais pela Companhia de Habitação (COHAB), juntamente com o BNH, como órgão financiador. No entanto, os programas não conseguiram atingir a população com renda mais baixa, pois a preferência era privilegiar as famílias com renda mensal acima de três salários mínimos (AZEVEDO, 1988). Entretanto o padrão construtivo e a planta das casas sinalizam como o acesso a moradia era restrito e estava longe de atender a maioria da população, formada pela faixa de renda inferior a três salários mínimos. Os padrões

construtivos são inferiores aos atuais, destinado ao extrato inferior de renda. Os conjuntos habitacionais construídos pela COHAB produziram casas geminadas, com apenas um quarto, sala, cozinha e banheiro, com acabamento precário e piso grosso, destinado a famílias com a média de 4 filhos<sup>40</sup>.

No final da década de 1970 e início na década 1980, o então prefeito de Governador Valadares Raimundo Resende em conjunto com o seu vice, Ronaldo Perim, então responsável pela autarquia Serviço Municipal de Obras e Viação (SEMOV), pavimentou 500 mil metros quadrados de ruas da cidade (180 mil com asfalto e 320 mil com blocos de concreto “*uni-stein*” (SANTOS, 2000, p. 31). Posteriormente, o então prefeito Ronaldo Perim urbaniza o bairro Vila Bretas, constrói o canal do Córrego do Esgoto, pavimentou mais ruas da cidade, retoma o controle do SAAE que era subordinado a Fundação SESP, além de múltiplas melhorias urbanas e equipamentos, como parte do Programa Estadual Centros Intermediários (PROECI)<sup>41</sup>, com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) (SANTOS, 2000).

O PROECI produziu várias melhorias na cidade de Governador Valadares, nas mais diversas áreas da infraestrutura urbana e habitação, repercutindo favoravelmente no desenvolvimento do setor secundário e terciário, especialmente na saúde e educação. Um aspecto importante foi o esforço de regularização das áreas aforadas e irregularmente ocupadas, cuja população era majoritariamente de baixa renda e vulnerável. O programa atuou com financiamento de lotes e material de construção, possibilitando melhoria e ampliação das moradias populares (GUIMARÃES, 2009).

Os loteamentos surgidos na cidade até 1980 estão localizados na periferia com grandes vazios entre as áreas loteadas e a malha urbana consolidada, sem nenhuma ou com quase nenhuma infraestrutura ou espaço público (GUIMARÃES, 2009). Na década de 1980 a questão urbana torna-se uma preocupação do poder público municipal, a partir da criação da Secretária Municipal de Planejamento (SEPLAN), no início do governo do prefeito Ronaldo Perim (1983). Essa foi uma década marcada pela especulação imobiliária, favorecida pelas remessas de dólares dos emigrantes valadarenses nos EUA, pelas melhorias urbanas promovidas pelo PROECI e pela nova forma de gestão implantada pelo prefeito Ronaldo Perim, marcada por ativa participação popular, por meio de associações de bairro. A tensão

---

<sup>40</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

<sup>41</sup> O referido programa visava diminuir os desequilíbrios regionais e, principalmente, funcionar para conter o fluxo migratório em direção as capitais, retendo-os nas cidades de porte médio (intermediárias), que deveriam funcionar como “cidades-diques”.



entre a regulação pública e o mercado imobiliário se torna uma constante, a partir de então, tendo em vista a aprovação do Código de Obras (Lei n.2.782/84)<sup>42</sup>, impondo condições mínimas de segurança, conforto e salubridade aos usuários das edificações; a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei n.2.790/84), substituído 4 anos depois pela Lei n.3.158 de 1988, disciplinando os loteamentos (GUIMARÃES, 2009).

Cumprindo a determinação da Constituição Federal de 1988 que tornou obrigatório o Plano Diretor para as cidades com mais de 20 mil habitantes, em 1993 é aprovado o Plano Diretor de Governador Valadares (Lei Complementar n.03/93). No mesmo ano, foi promulgada a lei de uso e ocupação do solo (Lei Complementar n.04/93), que estabeleceu regras aplicáveis às zonas urbanas. No ano seguinte, foi criado o Conselho Municipal de Habitação Popular (Lei n.3.934/94). Ressalta-se que o Plano Diretor de Governador Valadares de 1993 foi substituído pela Lei Complementar n.095, de 27 de dezembro de 2006.

O governo federal do então presidente Itamar Franco e, posteriormente, Fernando Henrique Cardoso, lança o Programa Habitar Brasil e Pró-Moradia, responsável pelo financiamento de diversos projetos em várias cidades. Em Governador Valadares financiaram o projeto de urbanização do Morro do Querosene, Monte Carmelo, Novo Horizonte e Conquista, como parte do programa de urbanização de assentamentos precários, Viver Melhor<sup>43</sup>.

De acordo com informações obtidas junto ao Departamento de Planejamento Habitacional da Prefeitura Municipal de Governador Valadares, cerca de 70% da cidade de Governador Valadares se encontra em situação “irregular” com relação à legislação em vigor. São comuns as situações de bairros formados pela ocupação mansa e continuada, tais como o bairro Jardim Primavera e a área contínua ao bairro SIR, entre a planta da indústria de papel Santher e a Avenida Moacir Paleta. Antigos bairros, surgidos na década de 1950, ainda não foram regularizados. O bairro de Lourdes, dos mais antigos da cidade, somente foi regularizado há quatro anos (2012). Mesmo o centro da cidade, cuja planta cadastral está em processo de revisão, tem muitos imóveis sem documentação e faixas de lotes sem registro de propriedade. Entre 1993 a 1996, no governo do prefeito Paulo Fernando Soares, houve um aumento considerável da ocupação irregular, desmontando-se os avanços conseguidos na década de 1970. Foram distribuídos terrenos ou permitido a livre ocupação de terrenos em diversas áreas da periferia da cidade, com destaque para a ocupação desordenada do atual

---

<sup>42</sup> O Código de Obras e Edificações de 1984 foi substituído, em 2015, pela Lei Complementar n.º 196, de 18 de junho de 2015.

<sup>43</sup> Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

bairro Turmalina, cujos graves problemas repercutem ainda hoje, apesar das diversas intervenções do poder público dos governos que se seguiram a administração do prefeito Paulo Fernando<sup>44</sup>. Apesar do arcabouço legal produzido nas esferas federal, estadual e municipal, na prática a expansão urbana seguiu os padrões costumeiros, mantendo a lógica do mercado imobiliário especulativo e a produção de situações de fragmentação e vazios urbanos, tendo a cidade se expandido com base nos mesmos vetores mencionados antes (rio, ferrovia e rodovias federais) (Figura 5).

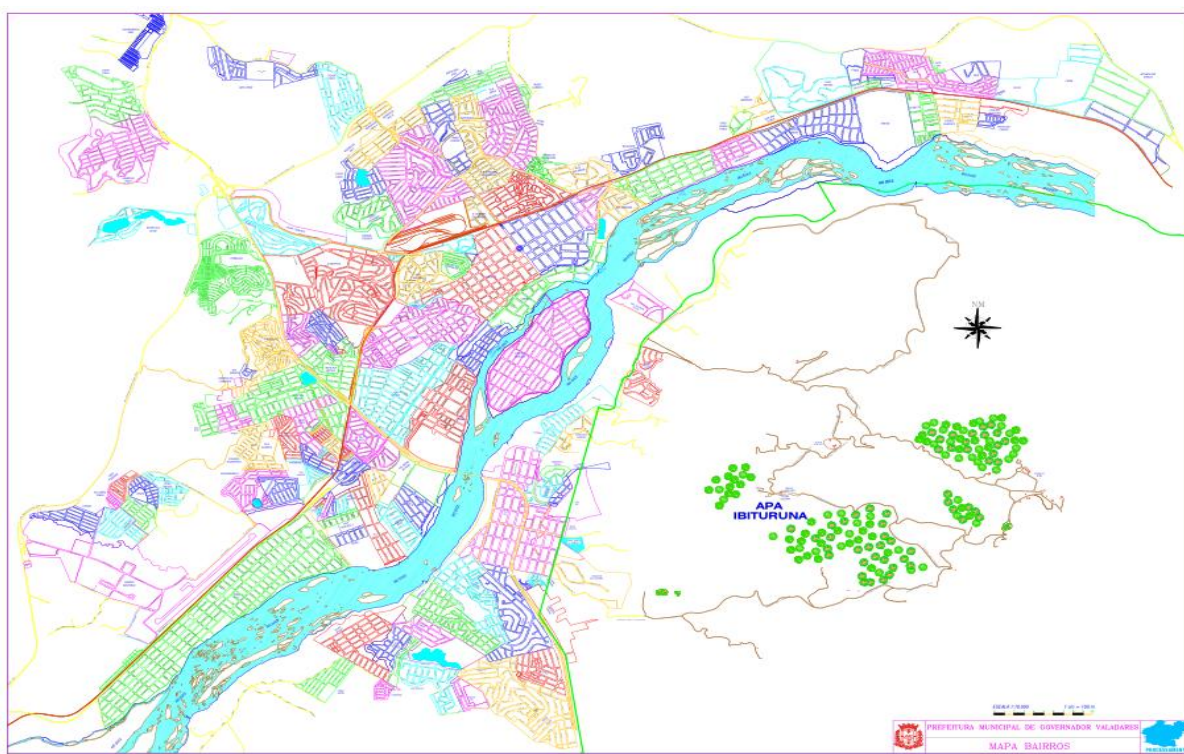


Figura 5 - Mapa da cidade de Governador Valadares.  
Fonte: PMGV (2013)

Na conjuntura dos debates e aprovação do Estatuto da Cidade, em 27 de abril de 2001, foi sancionada a Lei Complementar nº 31, dispondo acerca do Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária, criando a Zona de Habitação de Interesse Social, (ZHIS). Ressalta-se que nesse mesmo ano foram criadas as leis municipais, Lei n.4.856/2001 e 4.857/2001, referentes à criação do Conselho Municipal de Habitação e Criação do Fundo Municipal de Habitação Popular, respectivamente. Em 17 de março de 2008 foi aprovada a Lei n.5.820/08 que alterou a Lei n.4.856/2001, ajustando o Conselho Municipal de Habitação

---

<sup>44</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

de Interesse Social de Governador Valadares (CMHISGV) às diretrizes da Lei Federal n.11.124/2005. Entre outras mudanças, assegurou “25% de representação do segmento popular, transparência de seus atos pela publicação de agendas, atas e resoluções, abertura para a participação de não conselheiros na qualidade de ouvintes nas reuniões do colegiado” (PLHISGV, 2010). Nessa mesma data foi aprovada também a Lei n.5.822/2008 que alterou a Lei n.4.857/2001, sobre o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares (FMHISGV). O objetivo foi substituir o Secretário da Fazenda pelo Secretário de Planejamento, como o ordenador das despesas, coordenador e presidente do Conselho e gestor da política de habitação no âmbito do Sistema de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares (SHISGV) (PLHISGV, 2010).

As ações de política habitacional do município foram ampliadas, em 2009, com a reorganização dos núcleos do “Sem Casa” (SOUZA, 2013), cujo órgão máximo de decisões é o CMHISGV. Além das atribuições estabelecidas na Lei n.5.820/08 e no seu Regimento Interno, o CMHISGV tem a função de garantir a implementação do PHISGV, de administrar os recursos do FMHISGV, dentre outras (PHISGV, 2009). O Plano de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares (PHISGV) foi elaborado, em 2009, com ampla participação democrática dos setores populares. A coordenação da SEPLAN contou com a consultoria da firma Arquitetos Consultores Associados, pautando-se pelas diretrizes estabelecidas nas Políticas Nacional e Estadual de Habitação e no plano diretor. Em 2010 foi aprovado pela CEF (PHISGV, 2009).

O PHISGV se propõe a ser o instrumento para a implantação da “nova política de habitação no município”, no qual se privilegia a participação direta do público destinatário da política de habitação e dos atores relacionados ao objeto de tal política. O principal objetivo é planejar as ações públicas e privadas, com o propósito de formular uma estratégia para enfrentar as necessidades habitacionais de Governador Valadares (PHISGV, 2009). O PHISGV se submete às diretrizes dispostas na Lei Complementar n.095/2006, principalmente no que se refere a obrigação de propiciar à sociedade civil a participação nos processos de planejamento, gerenciamento e tomada de decisões da política de habitação, através do CMHISGV (PHISGV, 2009).

O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares (SMHISGV), criado no âmbito da Lei Complementar 095/2006, tem como objetivo principal assegurar a implementação do PHISGV, como instrumento que promoverá a condição de acesso à moradia e a melhoria das condições de habitabilidade, garantir o acesso à educação, à saúde, ao esporte, lazer e entretenimento, ao transporte coletivo, aos equipamentos

comunitários e, sempre que possível, ao trabalho, bem como estabelecer processo de gestão habitacional participativa e garantir o acesso ao terreno urbano (PHISGV, 2009).

O SMHISGV é composto pelo CMHISGV, FMHISGV, SEPLAN, Secretaria Municipal de Fazenda, Secretaria Municipal de Obras, outros Conselhos Municipais, órgãos e as instituições integrantes da administração pública, direta ou indireta, das esferas federal, estadual e municipal, e instituições regionais que desempenhem funções complementares ou afins com a habitação; fundações, sociedades, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais e quaisquer outras entidades privadas que desempenhem atividades na área habitacional, e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional (Figura 6) (PHISGV, 2009).

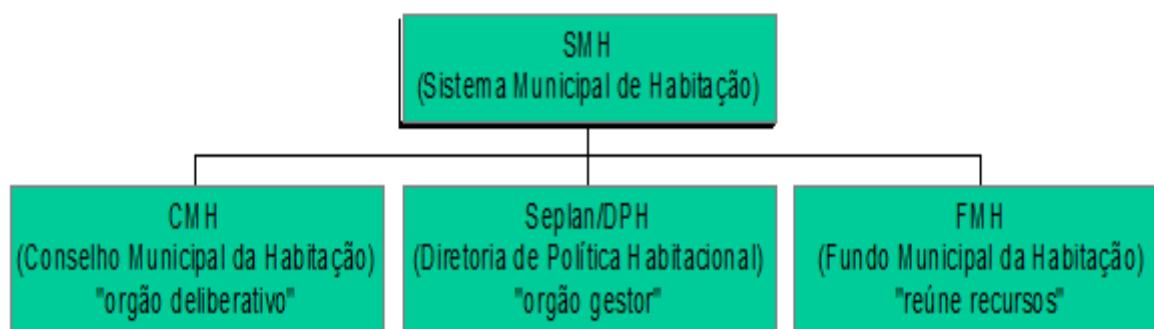


Figura 6 - Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social.  
Fonte: PMGV (nov./2013).

A SEPLAN é o órgão central do SMHISGV, que preside o CMHISGV e é responsável pela execução da Política Municipal de Habitação, pelo cumprimento do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Governador Valadares, em especial nas questões de parcelamento do solo e no atendimento ao código de obras. A Secretaria Municipal de Fazenda é a responsável por controlar a execução físico-financeira dos recursos e por prestar contas das operações realizadas com recursos do FMHISGV submetendo-as ao CMHISGV. A Secretaria Municipal de Obras é a executora direta ou por contrato das obras de interesse da municipalidade (PHISGV, 2009).

Destaca-se que os recursos financeiros do SMHISGV são provenientes do FMHISGV, que por sua vez é constituído por 1) dotações do orçamento do município, 2) recursos financeiros oriundos do Governo Federal ou Estadual e de outros órgãos públicos, recebidos diretamente ou por meio de Convênios, e por transferência do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS (Lei n. 11.124, de 16 de junho de 2005) e do Fundo Estadual de

Habitação – Fundo Estadual de Habitação (Lei 15.673, de 07 de julho de 2005 e suas alterações), 3) recursos financeiros provenientes de organismos internacionais, 4) aporte de capital decorrente da realização de operações de crédito em instituições financeiras oficiais, quando previamente autorizadas em lei específica, 5) contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais e internacionais, 6) receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do FMHISGV, e 7) outros recursos que lhe vierem a ser destinados (PHISGV, 2009).

As aplicações dos recursos do SMHISGV serão destinadas a ações que levem ao cumprimento das metas estabelecidas no PHISGV, expressamente autorizadas pelo CMHISGV, nos termos do artigo 1º da Lei n.5.820/08 (PHISGV, 2009). Os recursos do FMHISGV serão aplicados com o objetivo prioritário de garantir a execução do plano de metas estabelecido no PHISGV, em ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social, conforme descrito nos artigos 2º e 3º da Lei n.5.822, de 17 de março de 2008. No entanto, a aplicação desses recursos em áreas urbanas e rurais deve submeter-se à política de desenvolvimento urbano expressa na Lei Complementar 095, de 27 de dezembro de 2006, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Governador Valadares. Os recursos do FMHISGV poderão ser associados e/ou compor contrapartida para captação de recursos onerosos, inclusive os do FGTS, FAT, FDS bem como a linhas de crédito de outras fontes (PHISGV, 2009).

O déficit habitacional brasileiro estimado em 2012 corresponde a 5,430 milhões de domicílios, dos quais 4,664 milhões, ou 85,9%, estão localizados nas áreas urbanas. Em 2011 o percentual de unidades habitacionais consideradas déficit era de 8,7%, demonstrando uma ligeira queda. Esse decréscimo, em termo absoluto, foi de 151 mil unidades habitacionais no déficit habitacional brasileiro entre 2011 e 2012 (FJP, 2015). Na comparação com o ano de 2007 o percentual era de 10% do total dos domicílios brasileiros registrados (IPEA, 2013). Destaca-se que déficit habitacional, em 2012, na região Sudeste, o que corresponde a 2,108 milhões de unidades ou 38,8%.

Segundo os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o déficit habitacional em Governador Valadares em 2010 é de seis mil moradias (IBGE, 2015a). No entanto, o cadastramento realizado em 2009 através dos Núcleos de Habitação Sem Casa, o déficit estimado para Valadares é de 7.291 famílias sem moradia. Pelo PLHISGV (2009) a demanda habitacional da cidade seria de 7.482 moradias. Segundo a SEPLAN (PMGV, jul./2014), em levantamento realizado no mês de dezembro de 2013, junto aos Núcleos de Habitação Sem Casa, o déficit

era de cerca de 5.500 famílias, ou seja, esse era o número de famílias cadastradas, esperando ser contemplado pelo PMCMV<sup>45</sup>. A redução de aproximadamente 1.800 famílias, em relação ao montante do déficit antes da implantação do PMCMV pela prefeitura municipal no governo Elisa Costa (2009-2012; 2013-2016), resulta da construção de seis residenciais (empreendimentos), totalizando 1.355 unidades habitacionais, através do programa, por iniciativa pública associada às unidades produzidas por iniciativa privada.

Tabela 3 - Demanda habitacional de Governador Valadares.

	<b>DIAGNÓSTICO</b>	<b>DÉFICIT DOMICÍLIOS</b>
Déficit Habitacional	Domicílios improvisados, famílias conviventes, cômodos e domicílios rústicos	5.500
Inadequação de Domicílios	Domicílios sem banheiros	254
	Carência de infraestrutura	398
	Adensamento excessivo	237
	Inadequação Fundiária	345
Assentamentos	Domicílios em Setores Subnormais +Assentamentos Precários	5.691

Fonte: PMGV (jul./2014).

Ressalta-se que o valor das necessidades habitacionais é a soma do valor do déficit habitacional, “necessidade imediata de construção de novas moradias para resolução de problemas sociais e específicos de habitação, detectados em certo ponto no tempo”, com o valor da inadequação dos imóveis, “reflete problemas na qualidade de vida dos moradores, problemas não relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações, e sim a especificidades internas de um estoque dado” (FJP, 2012).

Passados sete anos do lançamento do PMCMV, oito empreendimentos de faixa I foram construídos em Governador Valadares, totalizando 2.197 moradias, entregues até 2015. Com relação à distribuição das tipologias, é possível identificar um maior número de casas entregues. Ressalta-se que, 62% das unidades produzidas são casas e 38% apartamentos distribuídos em 4 condomínios.

<sup>45</sup>Contudo é importante salientar que este dado se torna subjetivo uma vez que muitas famílias são beneficiadas na medida em que os empreendimentos são entregues, contudo novas famílias a todo tempo são inseridas nos Núcleos no intuito de serem beneficiadas. Portanto, os dados não são diretamente comparáveis servindo como referencia” (PMGV, jul./2014).

Tabela 4 - Empreendimentos em Governador Valadares, com os respectivos bairros, número de moradias entregues até março de 2015.

<b>Residencial</b>	<b>Entregue</b>	<b>Localização</b>	<b>N. de unidades habitacionais</b>	<b>Tipo (casa/apt)</b>
Residencial Atalaia	Nov./11	Bairro Atalaia	128	apt.
Residencial Figueira do Rio Doce	Dez./11	Bairro Penha	372	casa
Residencial Valadares	Out./12	Bairro Nova Vila Bretas	496	apt.
Residencial Vila do Sol I	Ago./13	Bairro Atalaia	208	apt.
Residencial Vila do Sol II	Ago./13	Bairro Atalaia		
Residencial Porto das Canoas	Nov./13	Bairro Santos Dumont II	151	casa
Residencial Vitória	Jul./14	Bairro Tiradentes	653	casa
Residencial Sertão do Rio Doce	Mar./15	Bairro Sertão do Rio Doce	189	casa
<b>TOTAL DE UNIDADES ENTREGUES ATÉ MARÇO DE 2015</b>			<b>2197</b>	

Fonte: Elaborado pela autora com dados da PMGV.

Os empreendimentos foram concebidos compatibilizando o Plano Diretor Municipal, com a Lei Complementar nº002 de 30 de dezembro de 1992, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Governador Valadares, com a Lei Complementar n. 004 de 20 de setembro de 1993, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano, com a Lei n. 3.859 de 30 de dezembro de 1993, que instituiu o Código de Obras do Município e com a Lei Complementar n.031 de 27 de abril de 2001, que dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização urbanística e fundiária e dá outras providências, bem como estão localizados dentro do perímetro urbano.

O parágrafo único do artigo 38 da Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município determina que parcelamento do solo de interesse social seja permitido apenas na Zona Residencial – 1 (ZR-1) definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo. Ocorre que o parágrafo único do artigo 40, da nova Lei Complementar nº178/2014, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Governador Valadares, determina no que as áreas de parcelamento de solo de interesse social serão transformadas em ZHIS, por meio de decreto, conforme Lei Complementar n.031/01<sup>46</sup>.

O artigo 2ª do Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária cria no zoneamento municipal a Zona de Habitação de Interesse Social (ZHIS), compreendendo as áreas não regularizadas, ocupada por populações de baixa renda, carente infra-estrutura, nas

<sup>46</sup> Dispõe sobre o programa municipal de regularização urbanística e fundiária e dá outras providências.

quais haja interesse público em promover a urbanização e regularização fundiária. O parágrafo 2º do referido artigo ressalta que as áreas caracterizadas como ZHIS, serão introduzidas no Mapa de Zoneamento da Cidade, Anexo III, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

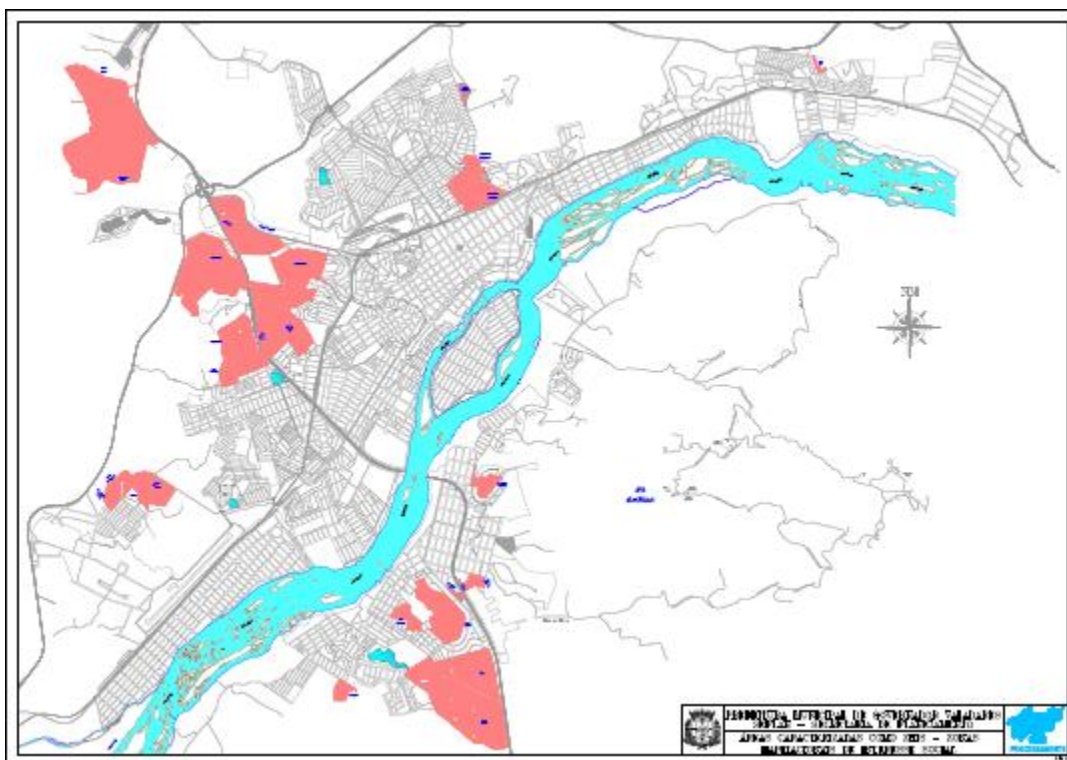


Figura 7 - Mapa de zoneamento da cidade de Governador Valadares.  
Fonte: PMGV (1993).

Para a implantação de todos os empreendimentos as áreas parceladas estavam de acordo com as normas urbanísticas municipais vigentes, bem como não estavam sujeitas a fatores de risco, haja vista que obtiveram o Licenciamento Ambiental do CODEMA – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente, conforme informação do Relatório de diagnóstico dos empreendimentos (PMGV, 2012, jul./2013, nov./2013, março/2014, jul./2014).

Ocorre que a nova lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano que estava na Câmara para ser aprovada alterará o risco da área do Residencial Porto das Canoas, principalmente porque no período de chuva de 2012, quando da construção do loteamento, 2 das 151 casas foram afetadas e, posteriormente demolidas pela construtora (PMGV, jul./2014).



Ressaltar ainda, que a Lei n. 6.136/10 autorizou ao Poder Executivo Municipal a doar ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR áreas de terras de sua propriedade correspondente à parte de Área Institucional da planta do Loteamento do Bairro Vila do Sol II com área de 5.119,88m<sup>2</sup>.

Outros nove empreendimentos estão em construção e com previsão de entrega para 2016, com um total de 2080 unidades habitacionais. Ao longo de seis anos serão entregues 4277 moradias, o que evidencia a intensa adesão da cidade ao PMCMV (Tabela 5).

Tabela 5 - Empreendimentos em Governador Valadares, com os respectivos bairros, número de moradias e estado atual.

Residencial	Fase	Previsão de entrega	Localização	N. de unidades habitacionais
Residencial Prof. Fernandão	Em construção	mai/16 <sup>47</sup>	Nova Vila Bretas	96
Residencial Zulmira Pereira	Em construção			
Residencial Maria da Penha	Em construção	mai/16 <sup>48</sup>	São Raimundo	704
Residencial Princesa do Vale	Em construção			
Residencial Sertão do Rio Doce I	Em construção	jul/16	Sertão do Rio Doce	576
Residencial Sertão do Rio Doce II	Em construção	set/16		
Residencial Dom Manuel	Em construção			
Residencial Eng. Olímpio de Freitas	Em construção	set/16	Santos Drumont II	704
Residencial Eng. Serra Lima	Em construção			
<b>TOTAL DE UNIDADES EM CONSTRUÇÃO</b>				<b>2080</b>

Fonte: Elaborado pela autora com dados da PMGV.

O artigo 1º do decreto n.10.322, de 17 de março de 2008, que dispõe sobre os critérios da participação e seleção das famílias no PMCMV em Governador Valadares, determina que deve ser aprovado pelo CMHISGV, respeitando as orientações dispostas na legislação federal que rege o programa, no que se estabelece nas portarias do Ministério das Cidades e do que se encontra no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e de Redução de Risco da Prefeitura de Governador Valadares. Impende destacar que a seleção das famílias beneficiadas foi delegada aos 41 Núcleos de Habitação dos ‘Sem Casa’, através da

<sup>47</sup> Não foram entregues até junho/2016.

<sup>48</sup> Idem.

Associação Habitacional Nova Terra<sup>49</sup>, visando fortalecer a participação da sociedade, em conformidade com PHISGV (SOUZA, 2013). Essa decisão resultou em tensões com a Caixa Econômica Federal e com a praxis de escolher por sorteio, sem considerar ordem de prioridade e a decisão autônoma dos próprios candidatos ao benefício. A Associação, que foi constituída em 02 de agosto de 2002, sede se localiza em um dos marcos mais populares e conhecidos da cidade (o mercado municipal), é responsável pela gestão dos 41 núcleos organizados, sujeita a participação ativa é decisiva na determinação dos que serão beneficiados<sup>50</sup>.

Segundo Souza (2013) a associação conta com mais de 7.000 famílias cadastradas. O interessado em participar do PMCMV deve se inscrever junto à Associação Habitacional Nova Terra, que por sua vez o encaminha para o Núcleo Habitacional mais próximo de sua residência. A escolha do beneficiário é feita pelos participantes direta dos inscritos no Núcleo Habitacional, respeitando os critérios estabelecidos pelo PMCMV, pelo Ministério das Cidades, pela legislação municipal e pelo Regimento Interno da Associação, porém considerando fundamental a participação popular.

O artigo 2º do decreto n.10.322/2015 declara quais são os critérios do PMCMV para enquadramento na escolha das famílias participantes no município, são:

- a) Renda familiar compatível com as exigências do programa;
- b) Não ter sido beneficiado anteriormente em programa de habitação social do governo;
- c) Não possuir casa própria ou financiamento em qualquer unidade federal;
- d) Os candidatos a beneficiários devem estar inscritos no cadastro habitacional que será feito por empreendimento, sendo vedada a cobrança de taxa para efetivação da inscrição (GOVERNADOR VALADARES, 2015).

O artigo. 3º do decreto citado declara quais são os critérios nacionais e os critérios adicionais para seleção das famílias participantes no PMCMV no município de Governador Valadares.

- I - Critérios Nacionais, de acordo com a Lei n.11.977/2009, e suas posteriores alterações, bem como Portaria n.412/2015 do Ministério das Cidades:
- a) famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do Ente Público;
  - b) famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por autodeclaração;
  - c) família que façam parte pessoa(s) com deficiência comprovado por laudo médico.

<sup>49</sup> GOVERNADOR VALADARES. Associação Habitacional Nova Terra de Governador Valadares (NOVATERRAGV). História. Governador Valadares, 2002. Disponível em: <<http://novaterragv.org/quemsomos.php>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

<sup>50</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

II – Critérios Adicionais, de acordo com a Portaria n.412/2015, da Lei Complementar n. 031, de 27 de abril de 2001, que dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária e dá outras providências:

- a) Não possuir outro imóvel em nome próprio, nem do cônjuge ou companheiro;
- b) Residir no Município há mais de quatro anos (GOVERNADOR VALADARES, 2015).

O departamento de habitação baseia-se também na Lei Municipal Complementar n.031, de 27 de abril de 2001, que dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária e dá outras providências, no artigo 24, incisos I, II e III, e adotamos também para a política habitacional desde o ano de 2011, que são:

- I - não possuir outro imóvel em nome próprio, nem do cônjuge ou companheiro;
- II - não ter sido beneficiado, anteriormente, por outro programa de assentamento;
- III - residir no Município há mais de 04 (quatro) anos (GOVERNADOR VALADARES, 2001).

A Associação Habitacional Nova Terra, nos artigos. 11º e 14º do seu regimento interno, aprovado em 09 de março de 2013, determina os critérios para indicação de famílias dentro dos Núcleos dos Sem Casas, são eles:

- 1º - Participação nas reuniões;
- 2º - Mulher ou homem arrimo de família;
- 3º - Condições de moradia;
- 4º - Olhar renda familiar;
- 5º - Pessoas que estejam habitando em moradias precárias, ou na condição de aluguel, favor, ou ainda, que esteja vivendo em condição subumana de habitação ou vulnerabilidade social;
- 6º - Pessoa que não possua moradia no município e nem tão pouco em todo território nacional;
- 7º - Família com maior número de filhos;
- 8º - Reserva de, no mínimo, 3% das unidades habitacionais para atendimento aos idosos, conforme Lei 10.741/2003.
- 9º - Pessoas com deficiência e àquelas que participam há mais tempo cadastro no núcleo, e sem faltas (PMGV, 2013).

Nesse sentido, o processo de seleção das famílias será compartilhado entre a Prefeitura Municipal, os Núcleos dos Sem Casa e Movimento de Moradia Popular, atendendo as diretrizes do PLHISGV, normativas do Ministério das Cidades e anuência do CMHISGV (GOVERNADOR VALADARES, 2015, artigo 4º).

Um dos principais critérios é a participação em 80% das reuniões do Núcleo dos Sem Casas. A reunião de cada núcleo acontece uma vez por mês. O coordenador do núcleo faz a chamada no início de cada reunião. O representante da família cadastrada pode faltar há no

máximo a duas reuniões consecutivas. Caso tenha faltado há três ou mais reuniões seu tempo de participação zera e começará a contar tudo de novo<sup>51</sup>.

O cadastro não só informa a frequência, mas também, quantas pessoas têm a família. A prioridade é de quem está a mais tempo cadastrado no núcleo. Quando o empreendimento está com 70% da obra concluída o Departamento da Habitação da Prefeitura solicita dos núcleos a lista com as famílias indicadas, como mais tempo de participação, bem como requer as últimas três atas, a fim de conferir a frequência das famílias<sup>52</sup>.

Para as famílias com mais de dois filhos é dada prioridade para casas e, as famílias com até dois filhos são encaminhadas para apartamento<sup>53</sup>. Atualmente, as famílias são orientadas a não escolherem por impulso a moradia que irão morar, mas muitas vezes elas não têm outra escolha, ou seja, não podem esperar pelo imóvel ideal. Souza (2013) destaca que no caso de famílias numerosas a convivência pode ser comprometida devido à própria característica do empreendimento não possibilitar ampliações.

A autora ressalta que 85% (oitenta e cinco por cento) dos beneficiados são indicados pelos Núcleos dos Sem Casas e 15% (quinze por cento) são destinados as famílias residentes em áreas de risco geológico ou vivendo em situação de risco social (SOUZA, 2013). De acordo com o artigo 5º do decreto n.10.322/2015 serão destinadas 3% das unidades habitacionais de cada empreendimento para atendimento de cada um dos seguintes segmentos:

- I - Pessoas idosas, na condição de titulares do benefício habitacional, conforme disposto no inciso I, do art. 38, da Lei n.10.741, de 1º de outubro de 2003, Estatuto do Idoso;
- II - Pessoas com deficiência, conforme disposto no inciso I, do art. 32 da Lei n.13.146, de 06 de julho de 2015, Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência ou famílias de que façam parte pessoas com deficiência (GOVERNADOR VALADARES, 2015).

Quando o responsável da família faz o cadastro na Prefeitura, são separadas as famílias de que façam parte pessoas com deficiência e com idosos acima de 65 anos ou até menos, caso tenham pessoas com graves problemas de saúde. Primeiro é realizado um sorteio como todas as famílias de que façam parte pessoas com deficiência, para as unidades adaptadas. Depois é feito um sorteio como todas as famílias de que façam parte pessoas

---

<sup>51</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

<sup>52</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

<sup>53</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

idosas, para os apartamentos no térreo. O restante das famílias selecionadas será sorteado para saber em qual unidade irá morar. Ressalta-se que o sorteio é para saber em qual casa ou apartamento a família selecionada irá morar. A família não é escolhida por sorteio, mas sim, pelo cumprimento dos critérios legais<sup>54</sup>.

No próximo capítulo traz-se à tona o resultado da pesquisa de campo realizada nos empreendimentos do PMCMV na cidade de Governador Valadares. Na sequência, analisa-se comparativamente, com base nos resultados obtidos, os empreendimentos, bem como se averigua se esses atendem aos parâmetros estabelecidos na Lei n. 11.977/09.

---

<sup>54</sup>Consulta a representante da Associação Habitacional Nova Terra e servidora da Secretária da Habitação da PMGV.

## CAPÍTULO 4

### 4 PROJETO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE GOVERNADOR VALADARES, UM ESTUDO DE CASO

#### 4.1 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

A finalidade desse capítulo é identificar, registrar e analisar para cada empreendimento a existência (ou não)<sup>55</sup> dos equipamentos de saúde, assistência social, educação, lazer e cultura, segurança pública<sup>56</sup> e comércio, infraestrutura, adequação ambiental<sup>57</sup> e cultural, mobilidade<sup>58</sup> e acessibilidade<sup>59</sup>. Na sequência, foi realizada uma análise comparativa da localização dos empreendimentos e dos serviços, infraestrutura e equipamentos públicos disponíveis.

##### 4.1.1 Residencial Atalaia

O Conjunto Residencial Atalaia foi o primeiro empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, por meio da construtora Projecon Engenharia. Foram entregues 128 apartamentos, em novembro de 2011, no bairro Jardim Atalaia, para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Destaca-se ainda, que em agosto de 2013 foram entregues 208 apartamento, dos Conjuntos Residenciais Vila do Sol I e II, à 1,8 km de distância do Residencial Atalaia.

---

<sup>55</sup>E existência de equipamentos e serviços não implica no acesso aos serviços.

<sup>56</sup>Segurança pública enquanto a existência de posto policial e/ou delegacia.

<sup>57</sup>A adequação do empreendimento a legislação municipal, bem como a observância de restrições urbanísticas e ambientais.

<sup>58</sup>Mobilidade enquanto deslocamento de pessoas na cidade, seja de ônibus, de carro, á pé ou de bicicleta.

<sup>59</sup>Acessibilidade no sentido de possibilitar que pessoas com deficiências ou mobilidade reduzida acessem a sua moradia, foi observada a existência, em todas as residências, de calçadas com rampas de acesso para cadeira de rodas e unidades térreas adaptadas.



Figura 8 - Residencial Atalaia ainda em construção e em julho de 2015.  
Fonte: Google Earth (2015) e Foto da autora (2015).

Os 128 apartamentos estão distribuídos em 8 blocos, com 16 UHs por bloco, sendo 4 unidades térreas adaptadas para as pessoas com deficiências. O empreendimento é um condomínio fechado com muros, guarita, centro social, para a convivência e lazer dos moradores, e vagas de estacionamento descobertas. Os apartamentos seguem a tipologia 2 padrão de 42,98 m<sup>2</sup>, com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço coberta.



Figura 9 - Mapa do bairro Jardim Atalaia, em amarelo, localizado na periferia da cidade; os bairros próximos estão nas outras cores.  
Fonte: PMGV (2013).

A figura 09 identifica os bairros Atalaia (em amarelo), Asteca (em vermelho), Jardim Ipê (em azul escuro), Jardim Vera Cruz (em verde), São Raimundo (em azul claro), Vila Isa, Jardim Alvorada (em lilás), Cidade Jardim (em verde), Vila dos Montes (em vermelho), Vila do Sol (em azul), Vale do Sol (em lilás), Vale do Sol II (em azul claro), entre outros<sup>60</sup>. O residencial que está localizado na parte inferior do bairro Atalaia (um retângulo em rosa), fazendo divisa ao Norte com a Rua Geraldo Bianchini, a Leste com a Rua Lateral, a Oeste com a Rua Antônio Leão e ao Sul com a Rua Trinta e Quatro, a margem esquerda da rodovia federal BR 116 (Rio-Bahia), na saída para o estado do Rio de Janeiro.

O residencial se encontra na periferia da malha urbana da cidade, a 8,9 km de distância do centro de Governador Valadares. O acesso ao bairro se dá via bairro São Raimundo, passando pelo bairro Jardim Primavera, Ipê e Asteca ou seguindo pela BR 116 (linha amarela escuro, a direita do conjunto dos bairros assinalados na figura 09). O bairro São Raimundo (em azul-claro, na parte superior da figura 09), é um dos bairros mais antigos da cidade. Todos os demais bairros da região surgiram a partir e além do bairro São Raimundo, exceto o bairro Vila Isa, que se formou entre o antigo bairro e a ponte que atravessa o rio Doce, denominada de Ponte do São Raimundo<sup>61</sup>. A área é limitada pela BR 116 de um lado e pelo Rio Doce do outro. A região urbanizada, cujo relevo alterna topografia plana (próximo ao rio e a rodovia) e com outras de declives acentuados. Destaca-se que, nessa região foram construídos dois empreendimentos do PMCMV, no bairro Atalaia, e outros três estão em construção no bairro São Raimundo (2016).

A observação de campo permitiu identificar a presença de serviços de correio, energia elétrica, iluminação pública, TV à cabo, abastecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, limpeza urbana e coleta de lixo. Destaca-se que todo residencial tem calçadas, sendo que essas são adaptadas para as pessoas com deficiência. As vias são asfaltadas e se encontravam limpas no dia da visita ao residencial.

Seguindo as recomendações de Certeau (2011), para se analisar a região, deve-se observá-lo de perto como um caminhante fazendo o percurso pelas ruas e avenidas do bairro. Andando pela Rua 17 (atual Antônio Leão) a 100 metros e a 200 metros do Conjunto

---

<sup>60</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostram aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).

<sup>61</sup> A ponte sobre o rio Doce, provavelmente, ficou pronta em 1944, sendo uma das primeiras grandes obras da engenharia brasileira. Durante a construção da ponte, a área entre o ponto de travessia do rio pela ponte e o bairro São Raimundo, foi ocupado pelo canteiro de obra responsável pela construção da rodovia Rio-Bahia e pelos serviços do DNER - Departamento Nacional de Estradas de Rodagem, incluindo o serviço de saúde. Com a conclusão da ponte sobre o rio Doce se implantou uma grande empresa madeireira denominada de IMAPEBRA S.A. Essa empresa loteou a área na década 1950, criando o bairro Vila Isa (abreviação de Imapebra S.A.).



Residencial Atalaia tem duas igrejas, sendo uma católica e outra Assembleia de Deus, virando a esquerda na Rua 30 (atual Manoel Batista dos Santos) tem outras duas a 400 metros. Percebe-se que a 300 metros tem duas mercearias (um mercadinho<sup>62</sup> e um armazém), um açougue e um sacolão. Seguindo pela Rua Candido Ferreira Silva (antiga Avenida 9) os moradores encontram diversos tipos de equipamento e serviços, sendo que distando 600 metros do residencial tem uma padaria e 700 metros tem mais uma mercearia e, nessa altura do trajeto se encontra a Escola Municipal Marilourdes Coelho, de Ensino Infantil e Fundamental, e o posto de saúde que está em construção; um pouco mais a frente (100 metros adiante), por essa mesma rua se encontra mais um sacolão e se chega à rodovia federal BR 116, onde fica um posto de gasolina.

---

<sup>62</sup> Mercadinho entendido com um pequeno mercado de bairro, onde se pode achar um pouco de tudo que se precisa de última hora para o serviço de casa ou cozinhar.



Figura 10 - Localização dos equipamentos e serviços no bairro Atalaia e nos bairros limítrofes, se observando que os mesmos seguem as ruas Candido Ferreira Silva e Arapoca, distando o local mais próximo a 100 metros e o mais distante a 3.500 metros. O Residencial Atalaia, localizado no canto direito, em cor lilás, fica na borda da malha urbana da cidade, junto à rodovia BR 116, traçado em laranja, a direita da malha urbana. (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano.)

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).

A figura 11 demonstra que os moradores do Residencial Atalaia podem acessar os diversos tipos de serviços, produtos e equipamentos urbanos no bairro onde moram ou nos bairros limítrofes, facilmente, porquanto quase todos estão dispostos na Rua Candido Ferreira Silva (antiga Rua 9) e na Rua Arapoca, continuidade daquela. Trata-se de uma via pavimentada e plana (ou com uma leve declividade), que pode ser percorrida andando, de bicicleta ou de ônibus. Pela Rua Arapoca, seguindo pelos bairros limítrofes, em distâncias que variam de 1,3 km a 3,5 km, se encontram serviços e comércios para as necessidades domésticas, como: três padarias, duas mercearias<sup>63</sup>, um sacolão e um supermercado de grande porte<sup>64</sup>; duas farmácias<sup>65</sup>; uma praça com ATI; duas escolas de ensino fundamental e infantil (municipal e estadual); dois estabelecimentos de educação infantil (municipal e privada); um posto de saúde e um hospital de porte; quatro igrejas<sup>66</sup>; um centro social; o CRAS São Raimundo e o posto da polícia, ponto mais distante<sup>67</sup>.

Destaca-se que a 1,5 km do empreendimento encontra-se a Estratégia de Saúde da Família (ESF) do Atalaia. No entanto, a cerca de 700 metros do residencial está em construção a Unidade Básica de Saúde (UBS) do Jardim Atalaia (figura 09).

---

<sup>63</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>64</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>65</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>66</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>67</sup> Na Rua Arapoca, continuidade da Rua Candido Ferreira Silva, a 1,3 km de distância do residencial tem duas padarias, duas mercearias e um sacolão. Nessa mesma Rua a 1,4 km tem mais uma igreja. Na Rua José Gomes da Silva (antiga 12) tem um posto de saúde e a Escola Municipal Laura Fabri, de ensino infantil e fundamental. Na Rua Bibuiba (antiga 3) tem mais uma igreja e o Centro Social João Batista da Silva. A 1,7 km do empreendimento, na Avenida Luiz Gonçalves Lessa, tem a Escola Infantil Caminho do Aprender. Seguindo essa avenida a 1,8km tem uma igreja em cima da farmácia, sendo que a 1,9 km na Avenida Anhanguera tem Escola Estadual do Bairro Jardim Ipê, de ensino infantil e fundamental. A 2 km tem uma praça com uma academia da terceira idade (ATI) e um supermercado, e a 2,2 km tem outra farmácia e mais uma padaria. A 2,3 km na Rua Sândalo tem a Centro Municipal de Educação Infantil Vereador Daniel Borges. A 2,9 km tem o Hospital Samaritano, sendo que a 3,3 km tem um posto policial e a 3,5km tem o CRAS do São Raimundo.



Figura 11 - Estratégia Saúde da Família (ESF) Atalaia. Obras de construção da UBS do bairro Jardim Atalaia, respectivamente.

Fonte: Fotos da autora (2015)

O bairro Atalaia não dispõe de creche, posto policial, farmácia e supermercado. Entretanto, conforme figura 09, a região é servida de equipamentos públicos, como escolas, creches, posto de saúde, praça, Centro de Referência de Assistência Social (CRAS) do bairro São Raimundo, posto policial, hospital e áreas de comércio e serviços como padarias, supermercado, farmácias, mercearias, papelaria, lanchonete, agências bancárias, lojas e restaurante. Outra menção é a localização do Parque Natural Municipal de Governador Valadares a 6,7 quilômetros do residencial, aberto a toda população.



Figura 12 - Vista da Escola Municipal Marilourdes Nunes Coelho. Obras de construção da UBS do bairro Jardim Atalaia, respectivamente.

Fonte: Fotos da autora (2015).

Ressalta-se que a Escola Municipal Marilourdes Nunes Coelho, que também atende ao residencial, foi reformada e ampliada (as obras terminaram em junho de 2015). Ademais, o

Centro Social João Batista da Silva, antigo Centro Social dos bairros Ipê, Atalaia e Asteca está localizado à 1,6 quilômetros do residencial, no bairro Jardim Ipê. O espaço é utilizado como extensão da Escola Municipal Laura Fabri, bem como para a prática de atividades físicas.



Figura 13 - Vista do Centro Social João Batista da Silva e da escola Municipal Laura Fabri.  
Fonte: Fotos da autora (2015).

O bairro é atendido por transporte público, realizado por quatro linhas de ônibus (2, 5A, 5B e 6) da empresa Valadarense, que levam ao centro da cidade, passando por outros bairros: Jardim Atalaia, Centro, Ipê, Jardim Primavera, São Raimundo e Vila do Sol. A linha 2 saindo do bairro Atalaia via Ipê circula a partir das 05 horas e 35 minutos até as 22 horas e 50 minutos, sendo que nos dias úteis circulam em torno de 12 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo 1 hora e 15 minutos. A linha 5A saindo do bairro Atalaia via Ipê circula a partir da meia noite até as 22 horas e 36 minutos, sendo que nos dias úteis circulam cerca de 38 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo 18 minutos, no horário de 7 da manhã, podendo chegar a até 2 horas de espera em outros horários. A linha 5B saindo do bairro Jardim Atalaia circula a partir das 5 horas e 23 minutos até as 23 horas e 7 minutos, sendo que nos dias úteis circulam cerca de 23 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo 24 minutos, podendo chegar até 1 hora e 23 minutos. A linha 6 saindo do bairro Jardim Atalaia via Vale do Sol circula a partir das 5 horas até as 23 horas e 30 minutos, sendo que nos dias úteis circulam em torno de 22 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo 14 minutos até 1 hora e 25 minutos, nos horários de menor movimento. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo do bairro, inclusive nas

ruas do residencial. No entanto, sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol<sup>68</sup>.

O Conjunto Residencial Atalaia, portanto, está na “borda” da periferia da cidade, cuja malha urbana se estendeu até o antigo posto da polícia rodoviária, que marcava a saída da cidade. O bairro Jardim Atalaia, no qual se encontram ainda formas diversas de precariedade, pertence a uma região da cidade já consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e comércio.

#### **4.1.2 Residencial Figueira do Rio Doce**

O Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce foi o segundo empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, pela construtora Diretriz. Foram entregues 372 casas para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em dezembro de 2011, no bairro Penha. Destaca-se que nessa mesma região foi entregue em julho de 2014 o Conjunto Residencial Vitória, com 653 casas, no bairro Tiradentes, a 1,5 km de distância do Residencial Figueira do Rio Doce.

As 372 casas, que seguem a tipologia 1 padrão de 32,03 m<sup>2</sup>, com dois quartos, sala, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, com piso de cerâmica em todos os ambientes. Dessas, 12 UHs, tem 37,15 m<sup>2</sup>, são adaptadas para as pessoas com deficiência. Todos os lotes residenciais têm área mínima de 160,00 m<sup>2</sup>, sendo que a maioria com formato retangular (8,00 x 20,00 m) (PMGV, jul./2013).

De acordo com Souza (2013, p.46) 51,35% dos moradores fizeram algum tipo de alteração em suas casas, sendo que destas 73,68% ergueram muros, 10,53% fizeram algum ponto de comércio ou ampliaram a moradia ou deram acabamento interno e 5,26% fizeram varanda ou outra casa.

---

<sup>68</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em: <<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.



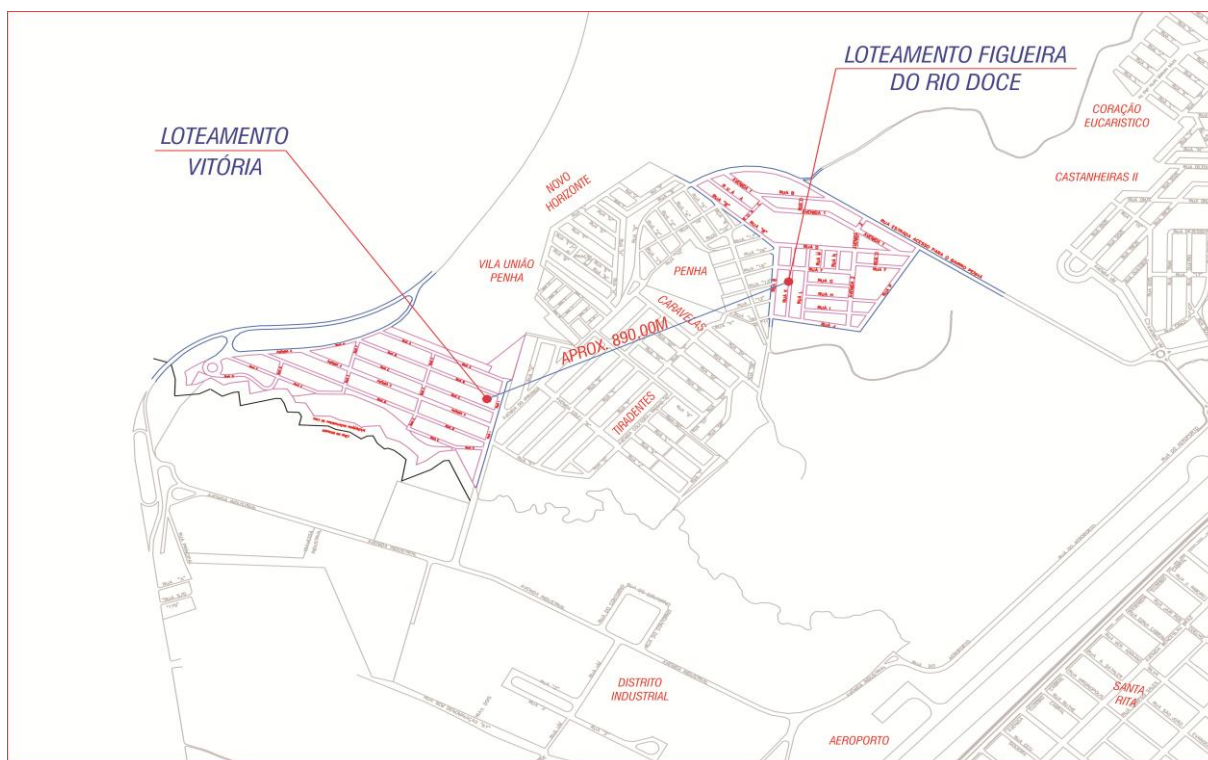


Figura 14 - Distância, em linha reta, entre os dois residenciais da região.  
Fonte: PMGV (jul./2013).



Figura 15 - Casas do Residencial Figueira do Rio Doce em 2011 e 2015.  
Fonte: PMGV (jul./2013) Arquivo da autora (2015).

Dentro do residencial tem ainda sacolão, bar, lanchonete e sorveteria, esses são estabelecimentos criados pelos próprios moradores que transformaram parte de suas casas em comércio. Constatou-se também a presença de pessoas sentadas na porta de casa conversando com os vizinhos e de algumas crianças soltando pipa na parte mais alta do residencial.

As áreas públicas do loteamento foram divididas em 4 áreas institucionais, 3 áreas verdes e sistema viário. Uma das áreas verdes (“Área Verde 03”) visa à “proteção da nascente existente no local, na qual é possível inscrever um círculo de raio de 50m, conforme determina a Legislação Ambiental vigente”. Outra área verde (“Área Verde 01”) refere-se a um “lago com a finalidade de funcionar não somente como bacia de detenção, mas também para melhorar o aspecto ambiental e paisagístico do local propiciando bem estar e melhoria na qualidade de vida dos moradores” (PMGV, jul./2013).

Tabela 6 - Resumo das áreas do Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce.

<b>QUADRO RESUMO DE ÁREAS</b>		
Áreas de Lotes Residenciais Unifamiliares		
Programa Minha Casa Minha Vida / FAR	62.178,63m <sup>2</sup>	41,59%
Área Verde 1	10.710,70m <sup>2</sup>	-
Área Verde 2	12.979,25m <sup>2</sup>	-
Área Verde 3	8.164,15m <sup>2</sup>	-
<b>Sub-Total</b>	<b>31.854,10m<sup>2</sup></b>	<b>21,30%</b>
Área Institucional 1	1.029,27m <sup>2</sup>	
Área Institucional 2	7.840,00m <sup>2</sup>	-
Área Institucional 3	1.194,84m <sup>2</sup>	-
Área Institucional 4	3.143,81m <sup>2</sup>	-
<b>Sub-Total</b>	<b>13.207,92m<sup>2</sup></b>	<b>8,83%</b>
Sistema Viário	42.281,05m <sup>2</sup>	28,28%
<b>Área Total do Terreno</b>	<b>149.521,70m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Fonte: PMGV (jul./2013)

Souza (2013, p.38-39) destaca que 78,38% dos lares do Residencial são chefiados por mulheres, com faixa etária entre 31 e 50 anos (56,76%) e baixa escolaridade (43,24%). Sendo que, a maioria das famílias (76,68%) tem renda de até um salário mínimo. Outro ponto relevante é o tamanho das famílias, sendo de 32,43% com até 4 membros e de 35,14% com mais de cinco. Sendo a maioria de crianças e adolescentes, 64,18%.

A figura 16 identifica o loteamento Figueira do Rio Doce (em lilás) e o novo bairro e o seu entorno<sup>69</sup>. O Residencial Figueira faz divisa ao norte com a Estrada de Acesso ao Bairro Penha, ao sul e leste com glebas da proprietária Sra. Júlia Barroso Ferreira Matos e a oeste com o Bairro Penha. Ressalta-se o condomínio faz divisa ao norte e a oeste com extensas faixas de terras vazias, sem iluminação e com estrada de terra (PMGV, jul./2013).

<sup>69</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostramos aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco, no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).



O empreendimento está localizado na periferia da cidade, porém em área definida como de expansão urbana, contígua à malha urbana. O residencial está a 6,6 km de distância do centro de Governador Valadares. O acesso ao residencial pode ser pela Rodovia Engenheiro Benedito Quintino, passando pelo Residencial Vitória ou pela Avenida JK, passando pela Estrada de Acesso de terra vermelha, que liga o bairro da Penha ao bairro Castanheira ou ainda pelo bairro Park da Fraternidade, passando pela Rua Queluz, também de terra vermelha e pelo Distrito Industrial.

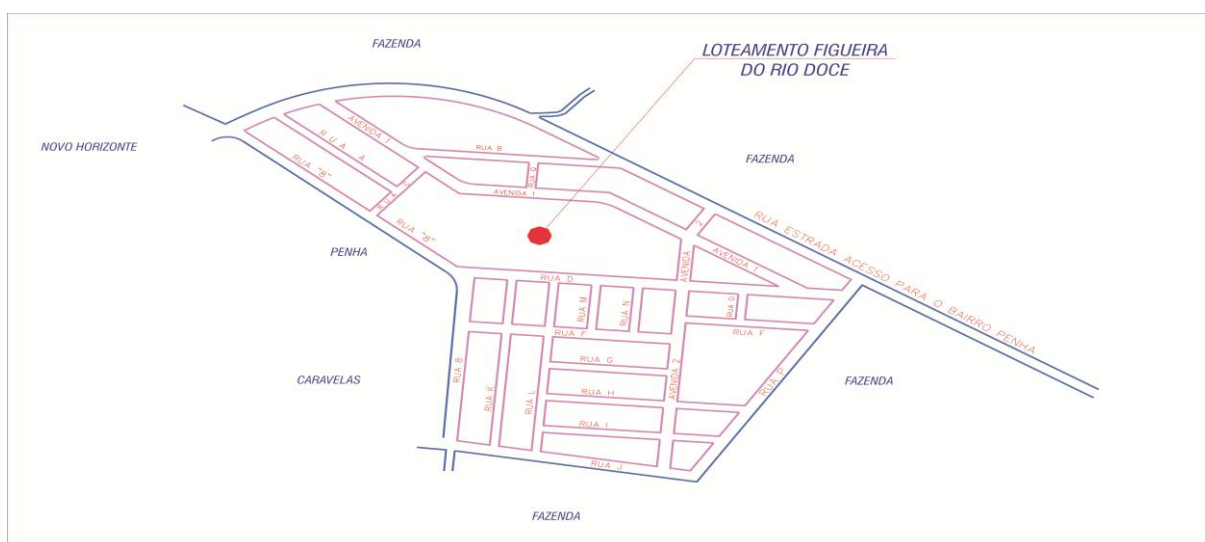


Figura 16 - Mapa do Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce, em rosa; em azul são os limites com os demais bairros.

Fonte: PMGV (jul./2013)

De acordo com a PMGV (jul./2013) a área do loteamento já foi utilizada como pastagens e apresenta topografia alternada de relevo, alguns locais planos e outros com declividade acentuada, sendo que as cotas altimétricas variam de 170,00 metros até 215,00 metros (PMGV, jul./2013).

Percebe-se ainda, que as moradias possuem serviços básicos de correio, energia elétrica, iluminação pública, TV à cabo, abastecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, limpeza urbana e coleta de lixo. Souza (2013, p 47) destaca que para os moradores a infraestrutura do bairro (água, luz e saneamento) é ótima (5,41%), boa (48,65%), regular (35,14%) e ruim (10,81%). Com relação ao serviço de coleta de lixo 91,89% dos moradores avaliaram o como satisfatório (SOUZA, 2013, p.43).

Os bairros localizados no entorno do Residencial Figueira do Rio Doce são servidos de infraestrutura, conforme mostra quadro abaixo:

Tabela 7 - Infraestrutura do bairro Figueira do Rio Doce e dos bairros no seu entorno.

ÍTEM	BAIRROS	INFRAESTRUTURA(%)						
		REDE DE ÁGUA	REDE DE ESGOTO	ENERGIA ELÉTRICA	MEIO-FIO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	DRENAGEM PLUVIAL	PAVIMENTAÇÃO
1	Penha	100,00	99,32	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2	<b>Figueira do Rio Doce</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
3	Novo Horizonte	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	94,59	100,00
4	Vila União Penha	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Tiradentes	100,00	100,00	100,00	98,46	100,00	98,08	98,08
6	Caravelas	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7	Vitória	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>99,89</b>	<b>100,00</b>	<b>99,74</b>	<b>100,00</b>	<b>98,78</b>	<b>99,68</b>

Fonte: PMGV (jul./2013)

Destaca-se que todo residencial tem calçadas, sendo que essas são adaptadas para as pessoas com deficiência. Apesar disso, verificou-se que muitas estão obstruídas com material de construção provenientes das reformas ou ampliações das moradias. As vias são asfaltadas e esse se encontra em bom estado, não obstante os buracos encontrados em alguns trechos. Ressalta-se que as ruas se encontravam limpas, apesar do excesso de terra vermelha verificado. Um ponto observado é que na região, ainda existem muitos terrenos vazios que acabam sendo utilizados como depósito de lixo e entulho, favorecendo a procriação de diversos tipos de animais e, que podem propiciar a proliferação de algumas doenças, como dengue.



Figura17 - Depósito de lixo e entulho nos terrenos vazios. Ruas com excesso de terra vermelha.

Fonte: Foto da autora (2015).

Caminhando pelas ruas do residencial, tal como Certeau (2011), percebe-se alguns comércios, como duas mercearias e uma lanchonete. Seguindo pela Av. Décio Nunes Coelho

(antiga Rua Nove) a 500 metros do empreendimento tem outra mercearia, a 600 metros tem duas igrejas<sup>70</sup>, uma padaria e mais uma mercearia. Virando na Rua Três, há 600 metros localiza-se a Casa de apoio e saúde indígena (CASAI). Na Rua Cinco, paralela ao residencial tem uma creche a 500 metros e a Escola Municipal Vereador João Dornelas a 400 metros. Subindo a rua, em direção à parte alta do empreendimento verificam-se mais duas igrejas, uma a 400 metros e outra a 900 metros. Seguindo pela Av. Décio Nunes Coelho (antiga Rua Nove) os moradores encontram diversos tipos de equipamento e serviços, sendo que há 800 metros do residencial tem uma praça com ATI – academia de terceira idade, no entorno dessa praça tem o posto policial da região e um pequeno centro comercial. Mais a frente encontra-se farmácia, mercearia, supermercado<sup>71</sup>, mais mercearias, padarias e igrejas. Há 900 metros do residencial, no bairro Novo Horizonte, tem posto de saúde, uma creche municipal pré-escola Raio de Luz<sup>72</sup> e mais uma igreja.

---

<sup>70</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>71</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>72</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.



Figura 18 - Localização dos equipamentos e serviços no entorno do Residencial Figueira do Rio Doce e nos bairros limítrofes, se observando que os mesmos seguem Av. Décio Nunes Coelho, distando o local mais próximo a 300 metros e o mais distante a 3.400 metros. O Residencial Figueira do Rio Doce, localizado no canto esquerdo, em cor rosa, fica na borda da malha urbana da cidade, junto à rodovia Engenheiro Benedito Quintino, traçado em laranja, a direita da malha urbana. (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano.)

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).

Os moradores do Residencial Figueira do Rio Doce podem acessar os diversos tipos de serviços, produtos e equipamentos urbanos no bairro onde moram ou nos bairros limítrofes, facilmente, porquanto quase todos estão dispostos na Av. Décio Nunes Coelho (antiga Rua Nove) e na suas imediações. Trata-se de uma via pavimentada e plana, que pode ser percorrida andando, de bicicleta ou de ônibus. Percebe-se que o mapa não mostra os aglomerados urbanos existentes nos morros. Em distâncias que variam de 300 metros a 3,4 km, se encontra produtos e serviços para as necessidades domésticas, açougue, duas lanchonetes, sacolão; quatro padarias, nove mercearias e um supermercado de médio porte; aviário; uma farmácia; uma praça com academia da terceira idade; uma escola de ensino fundamental; uma escola de ensino fundamental e infantil (municipais); dois estabelecimentos de Educação Infantil (municipal e privada); um posto de saúde; onze igrejas; uma quadra; uma Vila Olímpica; e o CRAS Jardim Pérola, ponto mais distante<sup>73</sup>.

Destaca-se ainda, que a cerca de 900 metros do residencial está em obras de ampliação a Unidade Básica de Saúde (UBS) e de implantação de mais uma equipe de Estratégia Saúde da Família (ESF) do Novo Horizonte/Penha (PMGV, jul./2013).



Figura 19 - Obras de ampliação da UBS do Novo Horizonte/Penha.  
Fonte: Fotos da autora (2015).

O CRAS do bairro Jardim Pérola, é o referencial de toda região. A área do loteamento Figueira está inserida no raio de abrangência do referido CRAS, que “atenderá satisfatoriamente a nova demanda” (PMGV, jul./2013).

<sup>73</sup> O CRAS do bairro Jardim Pérola, é o referencial de toda região. A Vila Olímpica da cidade e a Escola Modelo, implantada pela Vale em parceria com a Prefeitura, localizadas no bairro Fraternidade, a 2,9 km do condomínio. O complexo esportivo é composto de duas piscinas semiolímpicas, campo de futebol com arquibancada, vestiários e pista de atletismo com seis raias. Escola Modelo tem 20 salas de aula, destinada aos alunos do ensino fundamental, em tempo integral (PMGV, jul./2013).



A Escola Municipal Vereador João Dornellas, localizada no bairro Penha, é a única escola da região que atende as crianças do ensino fundamental e da educação infantil. De acordo com a PMGV (jul./2013) a escola funciona no turno matutino, vespertino e noturno, para o atendimento à Educação de Jovens Adultos (EJA). No entanto, para atender a atual demanda a Secretaria Municipal de Educação (SMED) abriu um anexo da Escola Municipal Vereador João Dornellas, no bairro Nova JK, com 280 crianças, sendo o deslocamento das crianças realizado através de transporte escolar, mantido com recurso próprio do Município (PMGV, jul./2013).

Para atender a demanda, a PMGV manifestou interesse em pleitear recursos provenientes do FAR para a construção de uma nova escola, que será implantada na área institucional 2, localizada no bairro Figueira do Rio Doce, com “26 salas, quadra poliesportiva coberta com área de recreação para os alunos, biblioteca e laboratório de informática” (PMGV, jul./2013).

De acordo com a PMGV (jul./2013), a creche, Centro Solidário de Educação Infantil Raio de Luz, localizada no bairro Novo Horizonte encontra-se no seu limite de atendimento. No entanto, para atender a atual demanda a Secretaria Municipal de Educação (SMED) abriu um anexo no bairro São Cristóvão com 194 crianças, sendo o deslocamento das crianças realizado através de transporte escolar, mantido com recurso próprio do Município (PMGV, jul./2013). A PMGV pretende construir uma nova creche na área institucional 4, localizada no Residencial Figueira do Rio Doce, através de recursos provenientes do Programa Pró-Infância do PAC – 2, para atender 100 crianças de 0 a 5 anos (PMGV, jul./2013).

A Estação Olímpica da cidade e a Escola Modelo (figura 23), implantada pela Vale em parceria com a Prefeitura, localizadas no bairro Fraternidade, a 1 km do condomínio, tem como objetivo “promover o desenvolvimento sócio-ambiental, econômico, local, integrado e sustentável no Município de Governador Valadares” (PMGV, jul./2013). O complexo esportivo é composto de duas piscinas semiolímpicas, campo de futebol com arquibancada, vestiários e pista de atletismo com seis raias. Escola Modelo tem 20 salas de aula, destinada aos alunos do ensino fundamental, em tempo integral (PMGV, jul./2013).



Figura 20 - Aparelhos de ginástica, presentes na praça. Vista da praça.  
Fonte: Foto da autora (2015).

A região conta com uma praça, a 800 metros do residencial, servida de equipamentos de ginástica e mesa coberta, ambos em bom estado de conservação. O espaço é utilizado como local de lazer e convivência dos moradores da região, bem como para a prática de atividades físicas. Ressalta-se que no entorno dessa praça tem diversos tipos de comércio, como açougue, loja de móveis, de variedades e utilidades, material de construção, mercearia, e inclusive o posto policial da região.

Com relação à segurança, Souza (2013) alerta que 56,76% dos moradores estão insatisfeitos com o policiamento no bairro. De acordo com a PMGV (jul./2013) o posto policial da região é responsável pelo policiamento dos bairros Santa Rita, Penha, Novo Horizonte, Vila União Penha, Figueira do Rio Doce, Distrito Industrial e adjacências. No entanto, existe um projeto de construção de um novo posto policial em frente ao bairro Figueira do Rio Doce, em terreno que será doado pela Vale. Ressalta-se que o mesmo é mantido através das Associações de Bairros (PMGV, jul./2013).

O trabalho de Souza (2013, p.42) demonstra que apesar de 91,89% dos moradores estarem satisfeitos ou muito satisfeitos com suas moradias, quando perguntados acerca das desvantagens de morar no Residencial Figueira do Rio Doce, 78,38% apontaram o “acesso à escola, unidade de saúde e comércio”, 45,95% a “distância do trabalho”, 24,32% a “falta de infraestrutura local”, 13,51% “não há desvantagens” e 8,11% a “qualidade do imóvel” (SOUZA, 2013, p.45).

No entanto, quando perguntados sobre as vantagens de morar no Residencial Figueira do Rio Doce, 97,30% pela permanência garantida, 67,57% pela possibilidade de ser proprietário, 43,24% pelo bom relacionamento com vizinhos e pela redução dos gastos com moradia e 35,14% pela qualidade do imóvel (SOUZA, 2013, p. 44). Segundo Souza (2013), o

bom relacionamento com vizinhos demonstra a adaptação e a inserção comunitária das famílias.

O bairro é atendido por transporte público, realizado por duas linhas de ônibus a 21 e a 21A da empresa de ônibus Valadarense, que levam ao centro da cidade e há outros bairros, como: Penha, Figueira, Vila União, Distrito Industrial, SIR e Altinópolis. A linha 21 saindo do bairro Figueira via Penha circula a partir das 05 horas até às 22 horas e 15 minutos, sendo que nos dias úteis circularam em torno de 28 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo de 16 minutos nos horários de pico, às 6 horas da manhã. No entanto, esse tempo pode ser de até 1 hora em outros horários.

Já a linha 21A saindo do bairro Figueira via Penha circula a partir das 05 horas e 45 até as 23 horas e 35 minutos. Nos dias úteis circulam cerca de 13 ônibus, sendo que o tempo de espera é de no mínimo 55 minutos nos dias úteis, sendo que nos finais de semana o tempo de espera pode chegar até 2 horas. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo do bairro, inclusive nas ruas do residencial, porém sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol.

Souza (2013, 42) ressalta que 40,54% dos moradores do empreendimento estão insatisfeitos com o transporte público. Para os moradores o transporte público é “precário e ineficiente, pois, há poucos veículos de transporte circulando e o bairro localiza-se em uma região periférica da cidade e é servida por apenas uma empresa de transporte coletivo”.

Apesar do alto grau de satisfação com a moradia, os moradores do residencial apontaram como sugestões de melhorias, 72,97% escola, creche, posto policial e unidade de saúde, 43,24% construção de área de lazer (praça, quadra), 29,73% ampliação do número de ônibus coletivo, 24,32% calçamento e iluminação do “estradao”, 13,51% redução da taxa de água, 10,81% saneamento, sinalização das ruas e limpeza urbana, 8,11% sem sugestão, linha telefônica, 5,41% igreja católica, supermercado e 2,7% serviço de correspondência (SOUZA, 2013, p.47).

O Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce, no qual se encontram ainda formas diversas de precariedade, pertence a uma região da cidade já consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e comércio. No entanto, é necessária a ampliação e/ou implementação de serviços públicos satisfatórios para a população.



### 4.1.3 Residencial Valadares

O Conjunto Residencial Valadares foi o terceiro empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, pela construtora Cherem, sendo o segundo de apartamentos. Foram entregues 496 moradias para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em outubro de 2012, no bairro Nova Vila Bretas, localizado entre os bairros Jardim Pérola e Bela Vista, na antiga avenida Trinta e um, atual Carandaí, no número 153. Ressalta-se que na mesma rua no número 290 está em construção o empreendimento Professor Fernandão, com 96 apartamentos, com previsão de entrega para abril de 2016<sup>74</sup>.

O empreendimento é um condomínio fechado com cerca de arame, composto de 31 blocos de 4 andares, com 4 apartamentos por andar, totalizando 496 moradias, sendo que, 16 unidades térreas são adaptadas para as pessoas com deficiência. Os apartamentos seguem a tipologia 2 padrão de 44,70 m<sup>2</sup>, com 2 quartos, sala, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, com piso de cerâmica em todos os ambientes. Sendo que as UHs adaptadas para as pessoas com deficiência têm 54,80 m<sup>2</sup>.



Figura 21 - Residencial Valadares quando da construção e em 2015.  
Fontes: Google Earth/Foto da autora (2015).

O condomínio é fechado por cerca, tem guarita, bicicletário, estacionamento, área de circulação e área de lazer, composta de uma pequena quadra com arquibancada, um parquinho e três banheiros. Durante a visita realizada constatou-se, que esse local estava sujo e mal

<sup>74</sup> No entanto, ainda não foram entregues até junho de 2017.

cuidado, sendo que os brinquedos e os banheiros estavam destruídos. Destaca-se ainda, que essa área fica exposta ao sol e a chuva, sem nenhuma proteção.



Figura 22 - Parquinho antes da inauguração e nos dias atuais (2015).

Fonte: PMGV (jul./2013); Arquivo da autora (2015).

Na visita realizada, constatou-se a presença de várias crianças brincando e andando de bicicleta nas ruas do condomínio e de pessoas sentadas na porta dos blocos conversando com os vizinhos.

Com relação ao número de moradores por residência, Souza (2013, p.51) salienta que 46% possuem entre um e dois moradores, 42% de três a quatro, mas 12% têm mais de cinco moradores. Souza (2013) destaca que essas famílias têm que se adequar ao número de cômodos do apartamento, tendo em vista que esse não possibilita ampliações. “Essa foi uma falha ocorrida à época da seleção nos núcleos habitacionais que encaminharam famílias numerosas com perfil para moradia horizontal” (SOUZA, 2013, p 51).

Souza (2013, p.49) elucida que 74% dos lares do Residencial são chefiados por mulheres, com faixa etária entre 21 e 40 anos (51%) e baixa escolaridade (60%). Sendo que, a maioria das famílias (70%) tem renda de até um salário mínimo. Outro ponto relevante é o número elevado de crianças e adolescentes, 74%. Contudo, 44% das famílias não possuem crianças em suas residências (SOUZA, 2013, p.50).

Souza (2013) destaca que com relação à infraestrutura do condomínio, na avaliação dos moradores, foi considerada boa (52%). Com relação à organização do condomínio, 40% consideram boa, 4% ótima e 28% regular e ruim.

De acordo com a PMGV (março/2014), a área do loteamento já foi utilizada como pastagens e apresenta topografia alternada de relevo sendo grande parte plana.

Tabela 8 - Resumo das áreas do Conjunto Residencial Valadares.

<b>QUADRO RESUMO DE ÁREAS</b>		
Áreas dos Blocos	6.120,10m <sup>2</sup>	17,49%
Lazer/Quadra/Play/Bicicletas/Convivência	610,18m <sup>2</sup>	1,74%
Centro Comunitário	0,00m <sup>2</sup>	0,00%
Sistema Viário / Estacionamento	16.881,26m <sup>2</sup>	48,23%
Guarita/DLM/Res.Sól./Banheiro	21,00m <sup>2</sup>	0,06%
Área Livre	11.367,46	32,48%
<b>Área Total</b>	<b>35.000,00m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Fonte: PMGV (março/2014)

Destaca-se que o condomínio tem calçadas, sendo que essas são adaptadas para as pessoas com deficiência. As ruas são asfaltadas e essas se encontram em bom estado de conservação e limpas. O residencial possui serviços básicos de correio, energia elétrica, iluminação pública, TV à cabo, abastecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, limpeza urbana e coleta de lixo. Apesar do mesmo não ocorrer nos bairros do entorno do Residencial Valadares, conforme mostra quadro abaixo:

Tabela 9 - Infraestrutura dos bairros da região do Residencial Valadares.

ÍTEM	BAIRROS	INFRAESTRUTURA(%)						
		REDE DE ÁGUA	REDE DE ESGOTO	ENERGIA ELÉTRICA	MEIO-FIO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	DRENAGEM PLUVIAL	PAVIMENTAÇÃO
1	Jardim Pérola	99,80	100,00	99,80	99,60	99,80	99,60	99,60
2	Nova Vila Bretas	100,00	99,89	100,00	70,22	99,83	69,59	69,59
3	Jardim Kennedy	100,00	100,00	100,00	54,55	100,00	53,79	54,55
4	Park Fraternidade	100,00	100,00	99,86	96,60	99,86	96,17	96,17
<b>TOTAL</b>		<b>99,95</b>	<b>99,97</b>	<b>99,92</b>	<b>80,24</b>	<b>99,87</b>	<b>79,79</b>	<b>79,98</b>

Fonte: PMGV (mar./2014).

A figura 23 identifica o loteamento Valadares (em vermelho), o residencial em construção, Professor Fernandão, os bairros Nova Vila Bretas, Jardim Pérola e Bela Vista e o acesso pelo centro<sup>75</sup>. O empreendimento está localizado em área contígua à malha urbana, a 5,1 km de distância do centro de Governador Valadares. O acesso ao bairro pode ser feito de diversas formas. O residencial faz divisa ao norte com área pertencente ao Sr. Geraldo

<sup>75</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostramos aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco, no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).

Domingos Ramos, a leste com a Rua X do bairro Nova Vila Bretas, a oeste com área pertencente ao Sr. José Geraldo Bessa e ao sul com a Avenida Carandai do bairro Nova Vila Bretas. Ressalta-se o condomínio faz divisa ao norte e a oeste com extensas faixas de terras vazias, sem iluminação e com estrada de terra (PMGV, março/2014).

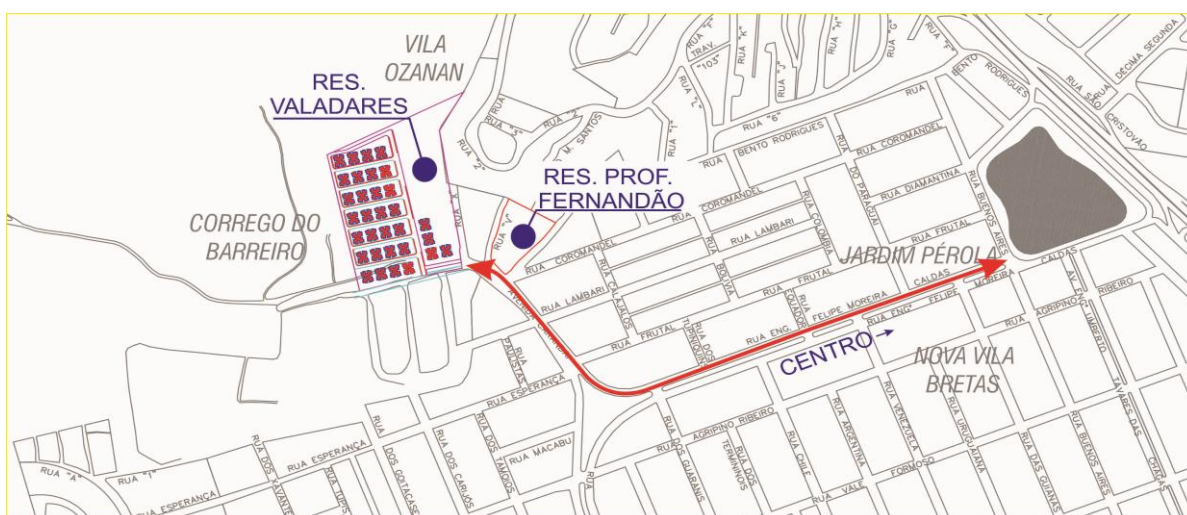


Figura 23 - Mapa de localização do Residencial Valadares (de vermelho) e do Residencial Fernandão e seu entorno.

Fonte: PMGV (março/2014).

Seguindo os passos de Certeau (2011) pela Rua Carandai (antiga Rua Trinta e Um) a 400 metros do empreendimento tem uma mercearia, mais à frente a 600 metros tem uma igreja e a 1 km tem uma padaria e outra mercearia. Caminhando pela Rua Macabu a 1,1 km tem mais uma mercearia, sendo que ao final dessa rua tem uma lagoa com pista de *cooper*, brinquedos e Academia para Terceira Idade - ATI. Percebe-se que seguindo Rua Vale Formoso há no máximo 1,7 km de distância do residencial os moradores se encontram diversos tipos de equipamento e serviços, como padaria, mercearia, supermercado, lotérica, laboratório, posto de gasolina, dentre outros.





Figura 24 - Localização dos equipamentos e serviços nos bairros limítrofes do residencial Valadares se observando que os mesmos seguem a Rua Vale Formoso, distando o local mais próximo a 400 metros e o mais distante a 1,7 km. O Residencial Valadares, localizado no canto esquerdo, em cor marrom, fica na borda da malha urbana da cidade. (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano).

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).



Segundo Souza (2013), 80% dos moradores do residencial estão satisfeitos ou muito satisfeitos com a nova moradia. Porém, quando perguntados sobre os serviços públicos existentes no bairro a maioria se diz insatisfeita. Com relação ao transporte coletivo: 42% insatisfeito, 36% razoavelmente satisfeito e 22% insatisfeito. Com relação ao serviço de saúde: 52% insatisfeito, 22% não avaliou, 14% satisfeito e 12% razoavelmente satisfeito. Com relação ao serviço de coleta de lixo: 86% satisfeito, 8% insatisfeito e 6% razoavelmente satisfeito. Com relação à segurança: 32% satisfeito e insatisfeito, 26% razoavelmente satisfeito e 10% não avaliou. Com relação à creche e escola: 74% satisfeito, 10% insatisfeito, 8% não avaliou e razoavelmente satisfeito. Com relação ao lazer: 68% insatisfeito, 18% não avaliou, 8% satisfeito e 6% razoavelmente satisfeito. (SOUZA, 2013, p 53-55).



Figura 26 - Lagoa do Perola com os brinquedos ao fundo. Equipamentos de ginástica.  
Fonte: Fotos da autora (2015).

A região conta com a Lagoa do Pérola, a 1,4 km do residencial, servida de equipamentos de ginástica e brinquedos de madeira, ambos em bom estado de conservação. O espaço é utilizado como local de lazer e convivência dos moradores da região, bem como para a prática de atividades físicas.





Figura 27 - Campo de futebol e pista de atletismo. Piscinas semiolímpicas.  
Fonte: Fotos da autora (2015).

A Vila Olímpica da cidade e a Escola Modelo, implantada pela Vale em parceria com a Prefeitura, estão localizadas no bairro Fraternidade, a 1,5 km do condomínio. O complexo esportivo é composto de duas piscinas semiolímpicas, campo de futebol com arquibancada, vestiários e pista de atletismo com seis raias. Escola Modelo tem 20 salas de aula, destinada aos alunos do ensino fundamental, em tempo integral (PMGV, jul./2013).

De acordo com a PMGV (março/2014), a polícia militar implementou diversas ações na região dos empreendimentos visando a prevenção e a repressão da criminalidade na Unidade como: monitoramento, realização de visitas tranquilizadoras, “migração do policiamento para os locais e horários com maior incidência criminal, monitoramento diário online da criminalidade e alocação do efetivo administrativo no policiamento ostensivo”.

O bairro é atendido por transporte público, realizado por três linhas de ônibus, a 09A, a 09B e 14 da empresa de ônibus Valadarense, que levam ao centro da cidade e há outros bairros, como: Bela Vista, Esperança, Nova Vila Bretas e Centro. A linha 09A saindo do bairro Bela Vista circula a partir das 05 horas e 25 minutos até as 23 horas e 45 minutos, sendo que nos dias úteis circularam em torno de 19 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo de 45 minutos no horário de pico, às 7 horas da manhã. No entanto, pode chegar a até 1 hora de espera em outros horários. Já a linha 09B saindo do bairro Bela Vista circula a partir das 05 horas até as 21 horas e 40 minutos, com cerca de 19 ônibus nos dias úteis. O tempo de espera pode variar de 40 minutos a até 2 horas, nos finais de semana.

A linha 14 saindo da porta do condomínio começa a circular a partir das 6 horas e 22 minutos até as 22 horas e 20 minutos, com cerca de 10 ônibus. O tempo de espera varia de 1 hora a até 2 horas nos finais de semana. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao



longo do bairro, inclusive na rua do condomínio, porém sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol.

O trabalho de Souza (2013, p.52) demonstra que apesar de 80% dos moradores estarem satisfeitos ou muito satisfeitos com suas moradias, quando perguntados acerca das desvantagens de morar no condomínio, 76% apontaram a utilização dos equipamentos coletivos, uma vez que a área de lazer das crianças e adolescentes não era usada adequadamente. Outro aspecto, 32% não consideram o condomínio seguro, destacando a necessidade de reforçar a segurança no portão e nas entradas de cada bloco. Ainda, 30% consideraram distante do trabalho, 28% têm dificuldade de adaptação à vida no condomínio e consideram o acesso à escola, unidade de saúde e comércio, 14% o valor da taxa condominial, 8% o relacionamento com vizinhos e 4% qualidade do imóvel (SOUZA, 2013, p.57).

Em suma, a maior parte dos problemas enfrentados pelos moradores, seja na utilização dos equipamentos coletivos, na adaptação, na convivência social e na organização do condomínio, são tessituras do processo de reterritorialização (PAZ et al., 2015). Nesse viés, Rolnik et al. (2015a, p.404) destaca que “a organização condominial estabelecida nos conjuntos impõe uma nova forma de sociabilidade, com regras e estruturas de gestão coletiva com as quais a maioria dos beneficiados não está familiarizada”.

No entanto, quando perguntados sobre as vantagens de morar no Residencial Valadares, 98% pela permanência garantida, pela possibilidade de ser proprietário e valor da prestação, 94% pela redução dos gastos com moradia, 90% pela qualidade do imóvel, 88% pelo relacionamento com vizinhos, 82% valor da taxa condominial, 68% distância do trabalho, 64% pela segurança de morar em condomínio e adaptação à vida em condomínio, 52% pelo acesso à escola, creche, posto de saúde e comércio e 18% pelos equipamentos coletivos (SOUZA, 2013, p. 56). Segundo Souza (2013), as inúmeras vantagens apontadas pelos moradores são reflexos da realização do “sonho da casa própria”.

A região está em expansão, entre os bairros Park Fraternidade, Castanheiras II e Bela Vista. Destaca-se a construção do loteamento Residencial Parque Olímpico, com 564 lotes, em frente à Vila Olímpica da cidade.



Figura 28 - Vista da área do loteamento Residencial Parque Olímpico.

Fonte: Fotos da autora (2015).

Rufino et al. (2015) afirmam que o alto grau de satisfação com a moradia contrasta com a insatisfação em relação as precariedades urbanas. Essa contradição aparece claramente no Conjunto Residencial Valadares, onde os moradores do condomínio apontaram como sugestões de melhorias, 25,49% segurança, 19,61% limpeza e melhor acondicionamento do lixo, 9,8% melhoria na infraestrutura do condomínio e posto de saúde mais próximo, 7,84% aumento de linha de ônibus e melhoras na área de lazer e academia coletiva, 5,88% acabamento externo e mais assembleias, e 1,96% preservação das áreas ambientais e construir mais moradias (Souza, 2013, p.59).

Como se pode observar, o empreendimento está localizado na margem da cidade, porém numa região consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), e de fácil acesso, seus moradores contam com vários equipamentos e serviços públicos e privados. No entanto, é necessário ainda a ampliação e/ou implementação de serviços públicos satisfatórios para a população.

#### **4.1.4 Residencial Vila do Sol I e II**

Os Conjuntos Residenciais Vila do Sol I e II foram o quarto e o quinto empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, pela construtora Diretriz. Com os dois residenciais foram entregues 208 apartamentos, em agosto de 2013, no bairro Jardim Atalaia. Destaca-se que a 1,8 km de distância desses empreendimentos está o Conjunto Residencial Atalaia, com 128 apartamentos, entregues em novembro de 2011.



Figura 29 - Vista dos residenciais Vila do Sol I e II.

Fonte: Fotos da autora (2015).

O empreendimento é um condomínio fechado com cerca de arame, composto de 13 blocos de quatro andares, com quatro apartamentos por andar, totalizando 208 moradias, sendo que, 7 unidades térreas são adaptadas para as pessoas deficientes. Os apartamentos seguem a tipologia 2 padrão de 42,89 m<sup>2</sup>, com 2 quartos, sala, banheiro, cozinha e área de serviço coberta. Sendo que as unidades adaptadas têm 50,55 m<sup>2</sup>. O condomínio conta com quadra, centro social, guarita e vagas de estacionamento descobertas.



Figura 30 - Mapa do bairro Vila do Sol e seu entorno.

Fonte: PMGV (2013)

A figura 30 identifica o bairro Atalaia e Vale do Sol e o conjunto Residencial Vila do Sol I e II<sup>77</sup>. O residencial que está localizado na parte esquerda do bairro Atalaia (em lilás na figura 24). O empreendimento está localizado em área contígua à malha urbana, porém na periferia da cidade, a 8,7 km de distância do centro de Governador Valadares. O acesso ao bairro se dá via bairro São Raimundo, passando pelo bairro Jardim Primavera, Ipê e Asteca, e seguindo pela BR 116. O residencial faz divisa ao norte com extensas faixas de terras vazias do bairro Vale do Sol, a leste com a Rua São José, a oeste com o bairro Vale do Sol e ao sul com extensas faixas de terras vazias.

Andando pela avenida B no sentido do bairro Vale do Sol, virando a direita na Rua Orquídea 300 metros do Conjunto Residencial Vila do Sol I e II tem uma mercearia, e seguindo pela Rua Azaléias na esquina com a Avenida Bromélias, a 500 tem uma padaria. Seguindo pela Avenida B no sentido do bairro Atalaia, virando a esquerda na Rua Vinte e Sete tem uma igreja. Mais a diante na Avenida B, virando a direita na Rua Candido Ferreira Silva (antiga Avenida 9) a 1,1 km tem um sacolão, uma mercearia e em frente o posto de saúde<sup>78</sup> que está em construção e a 1,2 km tem a Escola Municipal Marilourdes Coelho, de Ensino Infantil e Fundamental e uma padaria. Andando no sentido do Residencial Atalaia, a 1,5 até 1,7 km tem mais uma mercearia, mais um sacolão e três igrejas.

Os moradores do Residencial Vila do Sol I e II podem acessar os diversos tipos de serviços, produtos e equipamentos urbanos no bairro onde moram ou nos bairros limítrofes, facilmente, porquanto quase todos estão dispostos na Rua Candido Ferreira Silva (antiga Rua 9) e na Rua Arapoca, continuidade daquela. Trata-se de uma via pavimentada e plana (ou com uma leve declividade), que pode ser percorrida andando, de bicicleta ou de ônibus. Pela avenida B virando a esquerda na Rua Arapoca, seguindo pelos bairros limítrofes, em distâncias que variam de 800 metros a 3 km, se encontra para as necessidades domésticas três padarias, duas mercearias<sup>79</sup>, um sacolão e um supermercado de grande porte<sup>80</sup>; duas farmácias<sup>81</sup>; uma praça com academia da terceira idade; duas escolas de ensino fundamental e infantil (municipal e estadual); dois estabelecimentos de Educação Infantil (municipal e

---

<sup>77</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostramos aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco, no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).

<sup>78</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>79</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>80</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>81</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

privada); um posto de saúde e um hospital de porte; quatro igrejas<sup>82</sup>; um centro social; o CRAS São Raimundo e o posto da polícia, ponto mais distante. Outro destaque é que o Parque Municipal da cidade que está localizado na região no bairro Elvamar à 6,7 km do residencial.

O bairro é atendido por transporte público, realizado por quatro linhas de ônibus, mas somente duas passam na Avenida B entre os dois empreendimentos. As linhas 2 e 6 da empresa de ônibus Valadarense, que levam ao centro da cidade e há outros bairros, como: Jardim Atalaia, Centro, Ipê, Jardim Primavera, São Raimundo e Vila do Sol. A linha 2 saindo do bairro Jardim Atalaia via Ipê circula a partir das 05 horas e 35 minutos até às 22 horas e 50 minutos, sendo que nos dias úteis circulam em torno de 12 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo 1 hora e 15 minutos. A linha 6 saindo do bairro Jardim Atalaia via Vale do Sol circula a partir das 5 horas até às 23 horas e 30 minutos, sendo que nos dias úteis circulam em torno de 22 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo 14 minutos a até 1 hora e 25 minutos. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo do bairro, inclusive nas ruas do residencial. No entanto, sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol.

---

<sup>82</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.





Figura 31 - Localização dos equipamentos e serviços no bairro Atalaia e nos bairros limítrofes, se observando que os mesmos seguem as ruas Candido Ferreira Silva e Arapoca, distando o local mais próximo a 300 metros e o mais distante a 2,6 km. Os Residenciais Vila do Sol I e II, localizados no canto inferior, em cor verde, fica na borda da malha urbana da cidade, junto à rodovia BR 116, traçado em rosa, a direita da malha urbana. (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano.)

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).

A região está em expansão, os bairros Conquista, Vale do Sol e Vale do Sol II estão loteados, mas muitos terrenos estão vazios. Muitas casas estão em construção. A maioria das ruas está calçada, mas a avenida principal do bairro, das Bromélias ainda tem um trecho que é de terra.



Figura 32 - Vista da região em expansão depois do Residencial Vila do Sol I e II.  
Fonte: Fotos da autora (2015).

O Conjunto Residencial Vila do Sol, portanto, está na “borda” da periferia da cidade, cuja malha urbana se estendeu até o antigo posto da polícia rodoviária, que marcava a saída da cidade. O bairro Jardim Atalaia, no qual se encontram ainda formas diversas de precariedade, pertence a uma região da cidade já consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e comércio. No entanto, é necessário ainda a ampliação e/ou implementação de serviços públicos satisfatórios para a população.

#### **4.1.5 Residencial Porto das Canoas**

O Residencial Porto das Canoas foi o quinto empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, pelo Consórcio Empreendimento Porto das Canoas, formado pelas Construtoras Predileta e Tecplan Projetos e Planejamentos Ltda.. Foram entregues 151 casas para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em novembro de 2013, no bairro Santos Dumont II.

Nesse mesmo bairro outros três empreendimentos estão em construção, o Residencial Dom Manuel com 240 apartamentos, o Residencial Engenheiro Olímpio de Freitas com 208 apartamentos e o Residencial Engenheiro Serra Lima com 256 apartamentos, a cerca 500 metros de distância do Porto das Canoas. Com esses empreendimentos serão entregues 704 apartamentos ainda em 2016.

Percebe-se que em 2016 aquela região terá mais 3 conjuntos habitacionais, com um total de 855 moradias, de tipologia padronizada e destinados a uma mesma faixa de renda, inseridos num território que por enquanto dispõe de um mínimo de equipamentos e serviços básicos no seu entorno e no bairro vizinho.

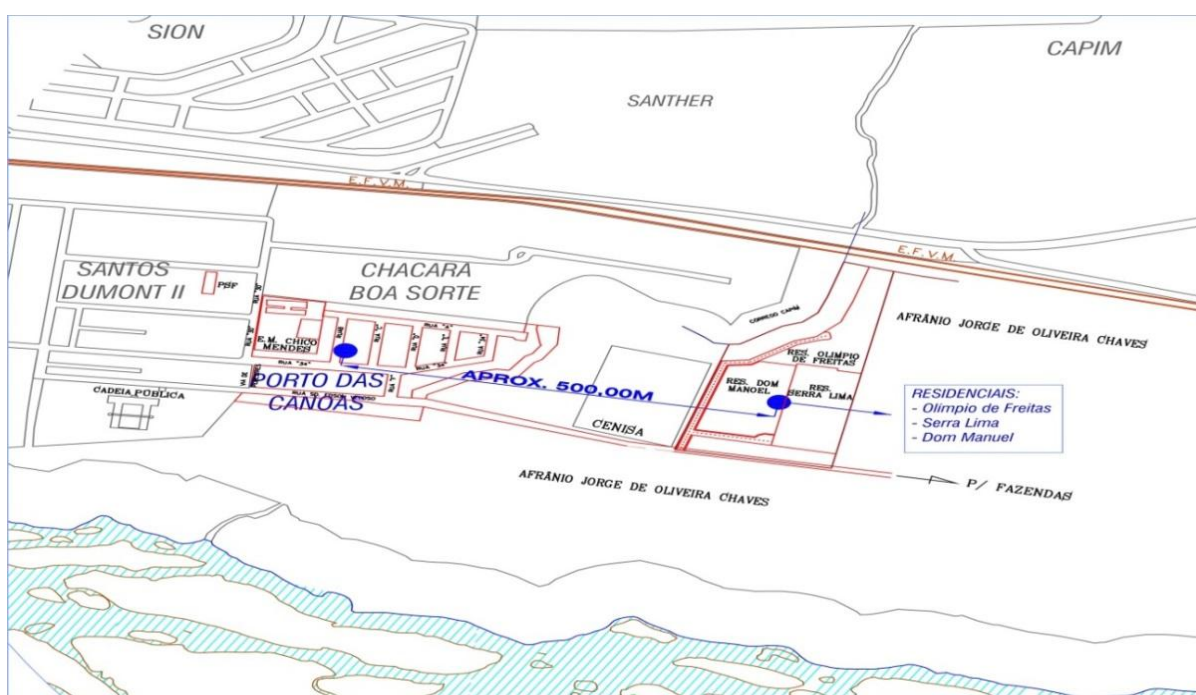


Figura 33 - Mapa da distância do loteamento Porto das Canoas para os condomínios residenciais.  
Fonte: PMGV (jul./2014).

A figura 33 identifica o loteamento Porto das Canoas (em vermelho) e o bairro Santos Dumont II e o seu entorno<sup>83</sup>. O empreendimento está localizado em área contígua à malha urbana, a 7,7 km de distância do centro de Governador Valadares. A única forma de acesso ao bairro é pela Avenida Moacir Palheta. O loteamento faz divisa a oeste com o bairro Santos Dumont II, ao norte com a Chácara Boa Sorte, a leste com a Área de Preservação Permanente (APP) nas margens do Córrego do Capim e ao sul com área da Santher (PMGV, 2014).

<sup>83</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostramos aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco, no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).



Segundo informação do 2º ofício de registro de imóvel de Governador Valadares o loteamento Porto das Canoas foi registrado em 02 de junho de 1979, sob o n. 4.576, área de 49.000,00m<sup>2</sup>.

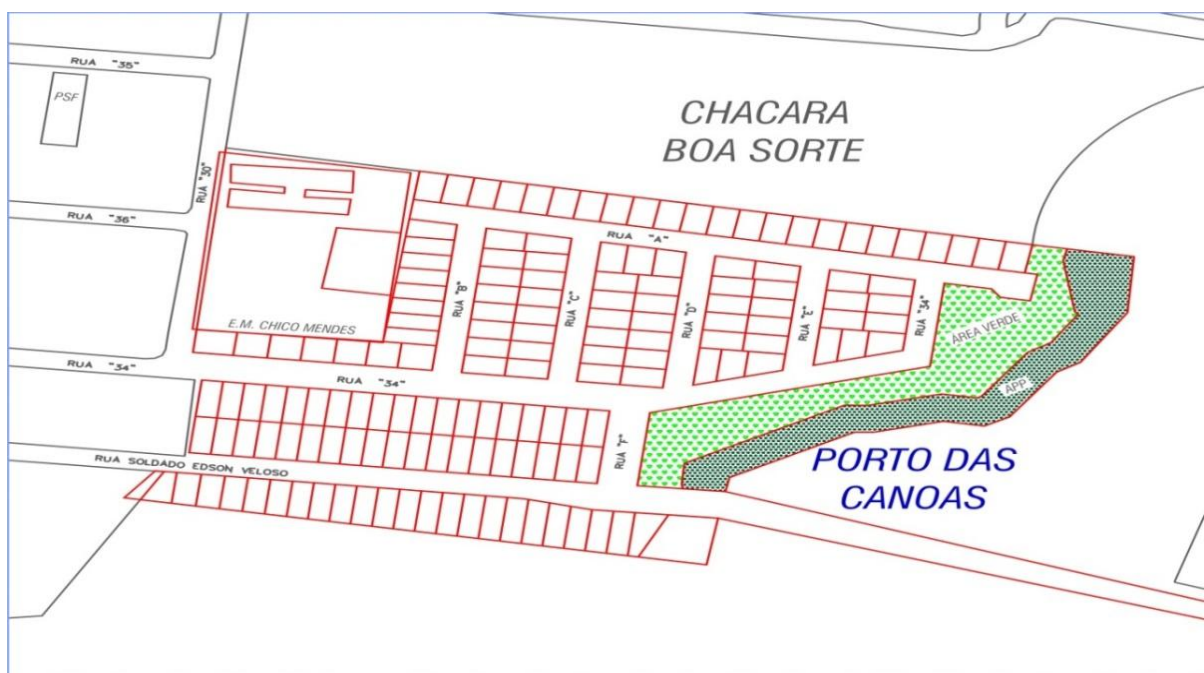


Figura 34 - Mapa Residencial Porto das Canoas, com destaque para a área verde e a APP.  
Fonte: PMGV (jul./2014).

O loteamento tem 149 casas, sendo cinco unidades adaptadas para as pessoas com deficiência, que seguem a tipologia 1 padrão de 37,15 m<sup>2</sup>, com dois quartos, sala, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, com piso de cerâmica em todos os ambientes. Sendo que, as unidades adaptadas têm 44,17 m<sup>2</sup>. Todos os lotes com área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> e em sua grande maioria com formato regular.

As áreas públicas do loteamento Porto das Canoas são divididas em uma área institucional, da Escola Municipal Chico Mendes, 3 (três) áreas verdes, o sistema viário e a Área de Preservação Permanente – APP as margens do Córrego Capim, sendo esta externa à área loteada, conforme Relatório de Diagnóstico (PMGV, jul./2014).

Tabela 10 -: Resumo das áreas do Residencial Porto das Canoas.

<b>QUADRO RESUMO DE ÁREAS</b>		
Áreas de Lotes Residenciais Unifamiliares Programa Minha Casa Minha Vida / FAR	24.923,74m <sup>2</sup>	50,88%
Área Verde 1	3.684,76m <sup>2</sup>	-
Área Verde 2	200,88m <sup>2</sup>	-
Área Verde 3	2.053,31m <sup>2</sup>	-
Sub-Total	5.938,952m <sup>2</sup>	12,12%
Área Institucional	4.983,22m <sup>2</sup>	10,18%
Sistema Viário	13.154,09m <sup>2</sup>	26,84%
<b>Área Total do Terreno</b>	<b>49.000,00m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
Área Preservação Permanente (APP) <sup>84</sup>	5.914,57m <sup>2</sup>	

Fonte: PMGV (mar./2014).



Figura 35 - Casas do Residencial Porto das Canoas em 2013 e 2015.

Fonte: Arquivo da autora (2015).

Percebe-se nas figuras em epígrafe, que as casas eram originalmente todas iguais, sem muros ou cercas, sem lixeiras suspensas, sem portão ou garagem. No entanto, ao longo destes dois anos, os moradores construíram muros, cercas, garagens, segundo andar, pintaram as casas de cores diferentes, instalaram lixeiras suspensas, ampliaram a própria casa, ou seja, readequaram-nas as suas necessidades.

Com relação ao comércio, destaca-se que alguns moradores viram a oportunidade de montar seu próprio negócio em casa, nesses casos, oferecem o serviço através de placas ou faixas fixadas na frente da casa. Dentro do residencial tem um salão de beleza, uma mercearia, serviço de moto taxi, manicure e pedicure, esses são estabelecimentos criados pelos próprios moradores que transformaram parte de suas casas em comércio. A casa não é mais só um lugar de moradia, mas também um local de trabalho.

Constatou-se também, a presença de várias crianças morando no empreendimento, sendo que muitas brincavam na rua no momento da visita. Ficou evidente o resgate de velhos hábitos, como a presença de pessoas sentadas na porta de casa conversando com os vizinhos.

<sup>84</sup>Área de Preservação Permanente (APP) nas margens do Córrego Capim encontra-se fora da área registrada.

Percebe-se ainda, que as moradias possuem serviços básicos de correio, energia elétrica, iluminação pública, TV à cabo, abastecimento de água, drenagem pluvial, esgotamento sanitário e limpeza urbana.

Tabela 11 - Infraestrutura urbana do entorno do Residencial Porto das Canoas.

ÍTE M	BAIRROS	INFRAESTRUTURA (%)						
		REDE DE ÁGUA	REDE DE ESGOTO	ENERGIA ELÉTRICA	MEIO -FIO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	DRENAGEM PLUVIAL	PAVIMENTAÇÃO
1	Santos Dumont II	100,00	100,00	100,00	82,24	100,00	84,72	84,80
2	<b>Porto das Canoas</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
3	Floresta	100,00	100,00	100,00	99,09	100,00	98,78	99,09
4	Chácara Boa Sorte	100,00	100,00	100,00	6,67	100,00	6,67	6,67
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>73,25</b>	<b>100,00</b>	<b>72,54</b>	<b>72,64</b>

Fonte: Dados fornecidos pelo Cadastro Técnico Municipal da SEPLAN /PMGV (jul./2014).



Figura 36 - Calçada adaptada para PNE. Acesso aos serviços de iluminação pública, energia elétrica e TV a cabo.

Fonte: Fotos da autora (2015).

Destaca-se que todo residencial tem calçadas, sendo que essas são adaptadas para as pessoas com deficiência. Apesar disso, verificou-se que muitas estão obstruídas com material de construção provenientes das reformas ou ampliações das moradias. As vias são asfaltadas e esse se encontra em bom estado, não obstante os buracos encontrados em alguns trechos. Ressalta-se que as ruas se encontravam limpas apesar do excesso de terra vermelha, proveniente da construção da elevatória da Estação de Tratamento de Água ao lado do empreendimento, na Rua Soldado Edson Veloso.



Figura 37 - Construção da elevatória da ETA – Estação de Tratamento de Água.  
Fonte: Fotos da Autora (2015).

Seguindo pela Rua Trinta a 300 metros do empreendimento tem a Escola municipal Chico Mendes e em frente uma papelaria, mais adiante um salão de festa. Caminhado pela Rua Detetive Cil Farney (antiga Rua Trinta e Quatro) a 400 metros tem uma mercearia e a 500 metros uma lanchonete e pizzaria e em frente uma igreja<sup>85</sup>. Virando na Rua Trinta e Cinco a 400 metros do empreendimento tem o posto de saúde do bairro, ao lado direito tem uma *lan house* e em frente mais uma igreja<sup>86</sup>. Mais a frente, a 500 metros tem uma locadora de filme e outra igreja. Na esquina com a Rua Vinte e Nove a 600 metros tem uma padaria, mais a frente a 700 metros tem outra mercearia e um depósito de material de construção. Na Rua Expedito Ferreira de Carvalho (antiga Rua Trinta e Um) a 500 metros tem mais uma padaria e ao lado um depósito de lajes, mais a diante, a 600 metros têm uma mercearia, sacolão e açougue e a 900 metros tem outra mercearia e mais uma igreja. Na Rua Vinte Oito, a 600 metros verifica-se a praça que está em construção e a creche Lar Hermes Antônio de Pinto. Na Rua Trinta e Três tem mais uma igreja e na Rua José Tavares Filho (antiga Rua Vinte e Sete) a 700 tem mais uma creche, Dona Fia.

Os moradores do Residencial Porto das Canoas podem acessar os diversos tipos de serviços, produtos e equipamentos urbanos no bairro onde moram ou nos bairros limítrofes, facilmente, porquanto quase todos estão dispostos em vias pavimentadas e planas, que pode ser percorrida andando, de bicicleta ou de ônibus.

<sup>85</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>86</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.





Figura 38 - Localização dos equipamentos e serviços no bairro Santos Dumont II. O Residencial Porto das Canoas, localizado no canto direito, em cor bege, fica na borda da malha urbana da cidade, junto ao córrego do capim, traçado em azul. (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano.)

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).

Em distâncias que variam de 200 metros a 1 km, se encontra produtos e serviços para as necessidades domésticas, duas padarias, quatro mercearias, *lan house*, depósito de material de construção, salão de festa, papelaria, lanchonete, uma escola de ensino fundamental; uma escola de ensino fundamental e médio (municipal); dois estabelecimentos de educação infantil; um posto de saúde; sete igrejas.

De acordo com a PMGV (jul./2014) os bairros em torno do residencial dispõem de várias atividades comerciais e serviços, conforme mostra quadro abaixo:

Tabela 12 - Quantidade de atividades comerciais e serviços na região.

ATIVIDADES	BAIRRO SANTOS DUMONT II	BAIRRO SIR
Comercial	96	105
Industrial	01	01
Prestação de Serviço	12	18
<b>TOTAL</b>	<b>109</b>	<b>124</b>

Fonte: Dados fornecidos pela SEPLAN /PMGV (jul./2014).

Destaca-se as obras de ampliação da UBS do bairro Santos Dumont II, bem como a implantação de mais uma equipe de Estratégia Saúde da Família (ESF), visando ampliar a capacidade da cobertura para atender a nova demanda (PMGV, jul./2014). A Escola Municipal Chico Mendes foi reformada e ampliada, sendo construídas 05 novas salas, para atendimento do Ensino Fundamental e Médio.



Figura 39 - UBS do bairro Santos Dumont II e a Escola Municipal Chico Mendes depois da reforma.  
Fonte: Fotos da Autora (2015).

Entretanto, a PMGV (jul./2014) constatou a necessidade do atendimento imediato da educação infantil (0 a 5 anos) e aderiu o registro de preços do Fundo Nacional de Desenvolvimento da Educação (FNDE), para a construção de uma escola de educação infantil, na área interna da Escola Municipal Chico Mendes.

Um ponto observado é a ausência de farmácia, lotérica, posto de gasolina e supermercado no bairro. No entanto, algumas farmácias e supermercados da cidade têm o serviço de entrega no bairro. Não há nenhum Centro de Referência de Assistência Social na região, o atendimento das políticas de assistência social é realizado pelo CRAS Central, localizado a 6,2 km de distância, no centro da cidade.

O bairro também, não dispõe de equipamentos de lazer, ou seja, uma praça ou um local que propicie a convivência e/ou recreação de seus moradores. No entanto, foi verificado que as obras de construção da praça a 600 metros de distância do empreendimento estavam paradas em julho, mas retornaram no final de agosto de 2015.



Figura 40 - Vista das obras de construção da praça (2015). Vista do campinho de terra ao lado do Centro de Intervenção.

Fonte: Fotos da Autora (2015).

Como a região não oferece nenhuma praça e/ou quadra de esporte, ou seja, um local de convivência foi improvisado um campo de futebol com duas traves de madeira num terreno vago ao lado do Centro Socioeducativo São Francisco de Assis, a 200 metros, na Rua Soldado Edson Veloso, após a ponte do córrego do Capim. Ocorre que o local não é seguro, pois não tem iluminação e ainda, o trecho de terra entre o campo e o córrego e a rua era utilizado como depósito de lixo e entulho, favorecendo a procriação de diversos tipos de animais, além da proliferação da dengue. No entanto, no final de agosto a área foi limpa, sendo retirado todo lixo e entulho.

Não há na região nenhum posto policial ou delegacia, entretanto o bairro é atendido pelo 6º Batalhão do SIR. Destaca-se, a presença da Penitenciária pública, a 200 metros, que conta com agentes penitenciários, o Centro de Recuperação do Menor, a 200 metros, e no bairro Floresta tem o IML, com peritos e policiais civis.



Figura 41 - Centro de Intervenção São Francisco de Assis e a Penitenciária de Governador Valadares.  
Fonte: Fotos da Autora (2015).

A região é atendida por transporte coletivo, realizado por três linhas de ônibus, a 21, a 21A e a 34 da empresa de ônibus Valadarense, que levam ao centro da cidade e há outros bairros, como: Penha, Figueira, Vila União, Distrito Industrial, SIR e Altinópolis. A linha 21 saindo do bairro Santos Dumont circula a partir das 05 horas e 10 minutos até as 23 horas, sendo que nos dias úteis circularam em torno de 28 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo de 15 minutos no horário das 7 horas da manhã. No entanto, esse tempo pode ser de até 1 hora e 10 minutos em outros horários<sup>87</sup>.

Já a linha 21A saindo do bairro Santos Dumont circula a partir das 05 horas e quarenta minutos até a meia noite e quarenta minutos. Nos dias úteis circulam cerca de 13 ônibus, sendo que o tempo de espera é de no mínimo 1 hora e 15 minutos nos dias úteis, sendo que nos finais de semana o tempo de espera pode chegar até 2 horas<sup>88</sup>.

Ressalta-se que o quadro de horários dos ônibus da linha 34 não está disponível no site da empresa. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo do bairro, inclusive nas ruas do residencial, no entanto, sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol<sup>89</sup>.

<sup>87</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em: <<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

<sup>88</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em: <<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

<sup>89</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em: <<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.





Figura 42 - Ponto de ônibus no residencial e ônibus passando na rua principal do residencial.

Fonte: Fotos da autora (2015).

Como se pode observar, o empreendimento está localizado na periferia da cidade, porém em área definida como de expansão urbana, contígua à malha urbana. O Conjunto Residencial Porto das Canoas, no qual se encontram ainda formas diversas de precariedade, pertence a uma região da cidade já consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e comércio. No entanto, é necessária a ampliação e/ou implementação de serviços públicos satisfatórios para a população.

#### 4.1.6 Residencial Vitória

O Conjunto Residencial Vitória foi o sexto empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, pela construtora Diretriz. Foram entregues 653 casas para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em julho de 2014, no bairro Tiradentes. Destaca-se que nessa mesma região foi entregue em dezembro de 2011 o Conjunto Residencial Figueira do Rio Doce, com 372 casas, no bairro Penha, a 1 km de distância do Residencial Vitória.

O loteamento tem 653 casas, todas adaptadas para as pessoas com deficiência, que seguem a tipologia 1 padrão de 40,90 m<sup>2</sup>, com dois quartos, sala, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, com piso de cerâmica em todos os ambientes. Todos os lotes com área mínima de 160,00 m<sup>2</sup> e em sua grande maioria com formato regular (8,00 x 20,00 m).

As áreas públicas do loteamento foram divididas em 3 áreas institucionais, 3 áreas verdes e sistema viário, além da Área de Preservação Permanente (APP), que margeia o

Córrego do Onça<sup>90</sup>, externa à área loteada (PMGV, 2012). Segundo a PMGV (jul./2013) serão construídas duas praças, no Residencial Vitória, em áreas públicas, medindo 1.280,00 m<sup>2</sup> e 830,32 m<sup>2</sup>, respectivamente, para atender os novos moradores.

Tabela 13 - Resumo das áreas do Residencial Vitória.

<b>QUADRO RESUMO DE ÁREAS</b>		
Áreas de Lotes Residenciais Unifamiliares Programa Minha Casa Minha Vida / FAR	108.622,830m <sup>2</sup>	48,413%
Área Verde 1	830, 823m <sup>2</sup>	-
Área Verde 2	3.651,60m <sup>2</sup>	-
Área Verde 3	24.881,60m <sup>2</sup>	-
Sub-Total	29.364,02m <sup>2</sup>	13,087%
Área Institucional 1	6.224,16m <sup>2</sup>	-
Área Institucional 2	1.280,00m <sup>2</sup>	-
Área Institucional 3	3.738,82m <sup>2</sup>	-
Sub-Total	11.242,98m <sup>2</sup>	5,011%
Sistema Viário	40.433,19m <sup>2</sup>	18,022%
Área Preservação Permanente (APP) <sup>91</sup>	34.702,84m <sup>2</sup>	15,467%
<b>Área Total do Terreno</b>	<b>224.365,86m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Fonte: PMGV (2012)

Ressalta-se que a partir desse residencial em todos os outros construídos ou/e em construção pelo PMCMV em Governador Valadares todas as unidades habitacionais serão adaptadas para as pessoas com deficiência.



Figura 43 - Casas do Residencial Vitória em 2014 e 2015.

Fonte: Arquivo da autora (2015).

Percebe-se nas figuras em epígrafe, que as casas eram originalmente todas iguais, sem muros ou cercas, sem lixeiras suspensas, sem portão ou garagem. No entanto, em um ano, os moradores construíram muros, cercas, garagens, segundo andar, pintaram as casas de cores diferentes, instalaram lixeiras suspensas, ampliaram a própria casa, ou seja, readequaram-na às suas necessidades.

<sup>90</sup> APP é externa à área loteada, conforme a Lei Florestal do Estado de Minas Gerais nº 14.309 de 19/06/2002 (PMGV, 2012).

<sup>91</sup> Área de Preservação Permanente (APP) nas margens do Córrego do Onça.

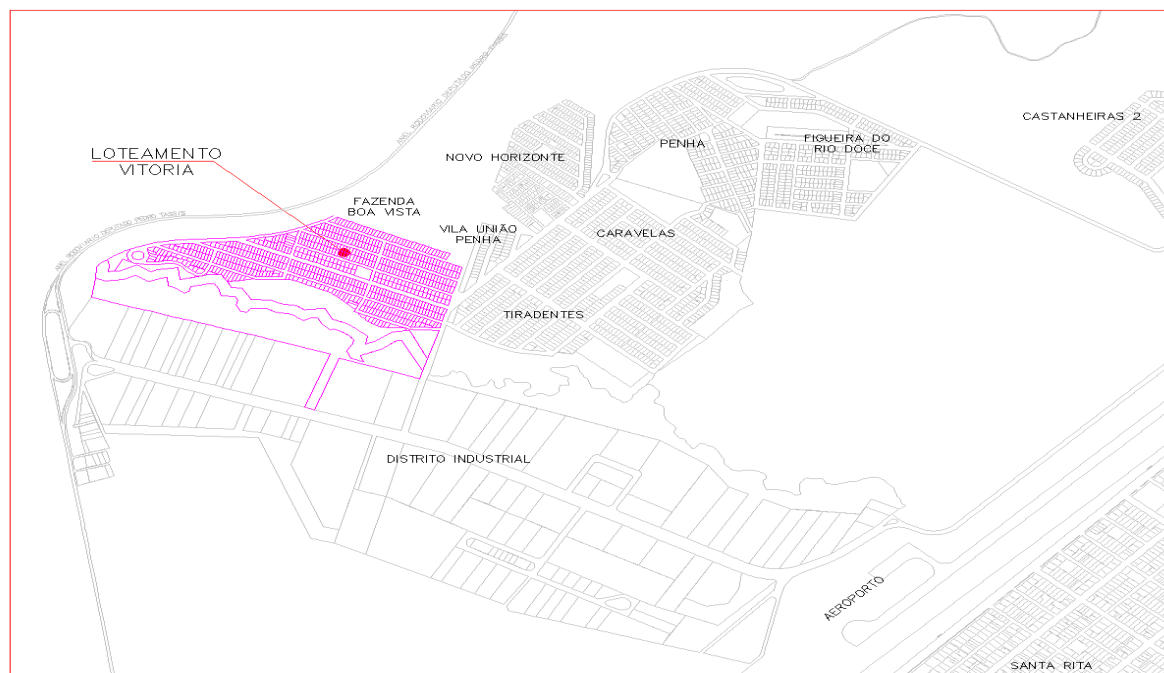


Figura 44 - Mapa Residencial Vitória e seu entorno.  
Fonte: PMGV (2012).

A figura 44 identifica o loteamento Vitória (em rosa) e o seu entorno<sup>92</sup>. A região urbanizada, cujo relevo prevalece a topografia plana, mas com outras de declives acentuados (no Residencial Figueira do Rio Doce), é constituída pelos bairros Figueira do Rio Doce, Penha, Novo Horizonte, Tiradentes, Caravela, Vitória e Distrito Industrial, entre outros.

Verificou-se ainda, que o mesmo está a 9,1 km de distância do centro da cidade, na periferia da cidade. O acesso ao residencial pode ser pela Rodovia Engenheiro Benedito Quintino ou pela Avenida JK, passando pela Estrada de Acesso de terra vermelha, que liga o bairro da Penha ao bairro Castanheira ou ainda pelo bairro Park da Fraternidade, passando pela Rua Queluz, também de terra vermelha e pelo Distrito Industrial. O loteamento faz divisa ao norte com Fazenda Boa Vista, ao sul com Córrego do Onça, a leste com o Bairro Tiradentes e a oeste com a Faixa de Domínio da BR-381 (Anel Rodoviário).

Destaca-se que todo residencial tem calçadas, sendo que essas são adaptadas para as pessoas com deficiência. As vias são asfaltadas e esse se encontra em bom estado, não obstante os buracos encontrados em alguns trechos. Ressalta-se que as ruas se encontravam limpas. Percebe-se ainda, que as moradias possuem serviços de infraestrutura de coleta de

<sup>92</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostramos aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco, no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).

lixo, correio, energia elétrica, iluminação pública, TV à cabo, telefonia, água encanada e coleta de esgoto.

Tabela 14 - Infraestrutura do Residencial Vitória e dos bairros no seu entorno.

ÍTEM	BAIRROS	INFRAESTRUTURA(%)						
		REDE DE ÁGUA	REDE DE ESGOTO	DE ENERGIA ELÉTRICA	MEIO-FIO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	DRENAGEM PLUVIAL	PAVIMENTAÇÃO
1	Penha	100,00	99,32	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Figueira do Rio Doce	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
3	Novo Horizonte	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	94,59	100,00
4	Vila União Penha	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
5	Tiradentes	100,00	100,00	100,00	98,46	100,00	98,08	98,08
6	Caravelas	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
7	<b>Vitória</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>99,89</b>	<b>100,00</b>	<b>99,74</b>	<b>100,00</b>	<b>98,78</b>	<b>99,68</b>

Fonte: PMGV (jul./2013).

Caminhando pelas ruas do residencial, tal como Certeau (2011), percebe-se alguns comércios, como três mercearias, uma igreja e um aviário. Ao lado do empreendimento na Rua I tem mais uma igreja, seguindo pela Rua Dez a 500 metros encontra-se uma padaria, à essa mesma distância tem uma quadra de futebol da Associação dos moradores Vila União. Mais a diante na Av. Décio Nunes Coelho (antiga Rua Nove) os moradores encontram diversos tipos de equipamento e serviços, sendo que há 800 metros do residencial tem uma praça com ATI – academia de terceira idade, no entorno dessa praça tem o posto policial da região e um pequeno centro comercial. Mais a frente encontra-se farmácia, mercearia, supermercado <sup>93</sup>, mais mercearias, padarias e igrejas. Há 800 metros do residencial, no bairro Novo Horizonte, tem posto de saúde, uma creche municipal pré-escola Raio de Luz <sup>94</sup> e mais uma igreja.

<sup>93</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

<sup>94</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.

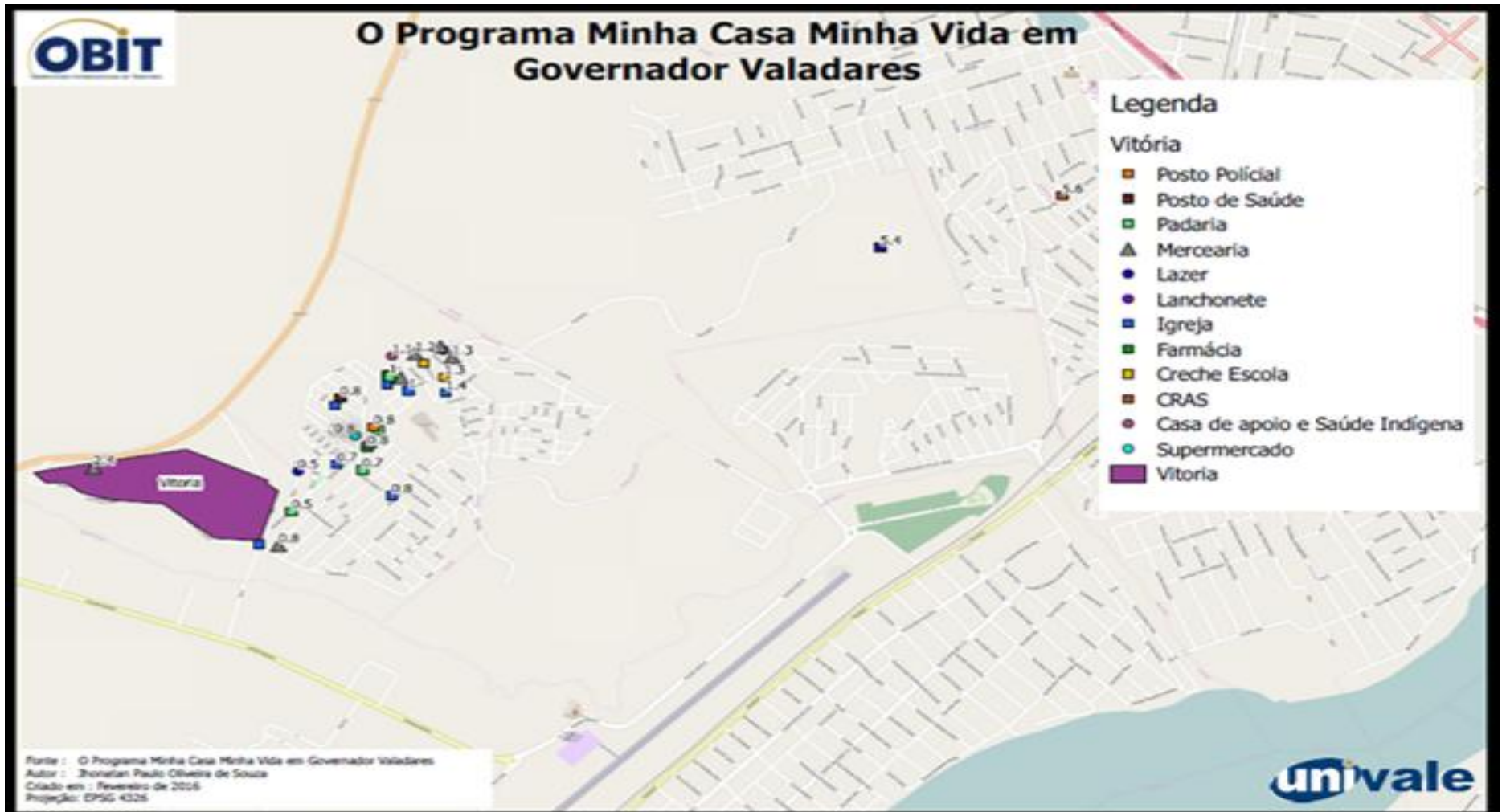


Figura 45 - Mapa dos equipamentos e serviços no entorno do Conjunto Residencial Vitória. Localização dos equipamentos e serviços no entorno do Residencial Vitória e nos bairros limítrofes, se observando que os mesmos seguem Av. Décio Nunes Coelho, distando o local mais próximo a 500 metros e o mais distante a 5,600 metros. O Residencial Vitória, localizado no canto esquerdo, em cor roxa, fica na borda da malha urbana da cidade, junto à rodovia Engenheiro Benedito Quintino, traçado em laranja, a direita da malha urbana. (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano.)

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).



Os moradores do Residencial Vitória podem acessar os diversos tipos de serviços, produtos e equipamentos urbanos no bairro onde moram ou nos bairros limítrofes, facilmente, porquanto quase todos estão dispostos na Av. Décio Nunes Coelho (antiga Rua Nove) e na suas imediações. Trata-se de uma via pavimentada e plana, que pode ser percorrida andando, de bicicleta ou de ônibus. Em distâncias que variam de 500 metros a 5,6 km, se encontra produtos e serviços para as necessidades domésticas, açougue, duas lanchonetes, sacolão; quatro padarias, nove mercearias e um supermercado de médio porte; aviário; uma farmácia; uma praça com academia da terceira idade; uma escola de ensino fundamental; uma escola de ensino fundamental e infantil (municipais); dois estabelecimentos de educação infantil (municipal e privada); um posto de saúde; 11 igrejas; uma quadra; uma Vila Olímpica; e o CRAS Jardim Pérola, ponto mais distante <sup>95</sup>.

Destaca-se ainda, que a cerca de 800 metros do residencial está em obras de ampliação a Unidade Básica de Saúde (UBS) e de implantação de mais uma equipe de Estratégia Saúde da Família (ESF) do Novo Horizonte/Penha (PMGV, jul./2013).

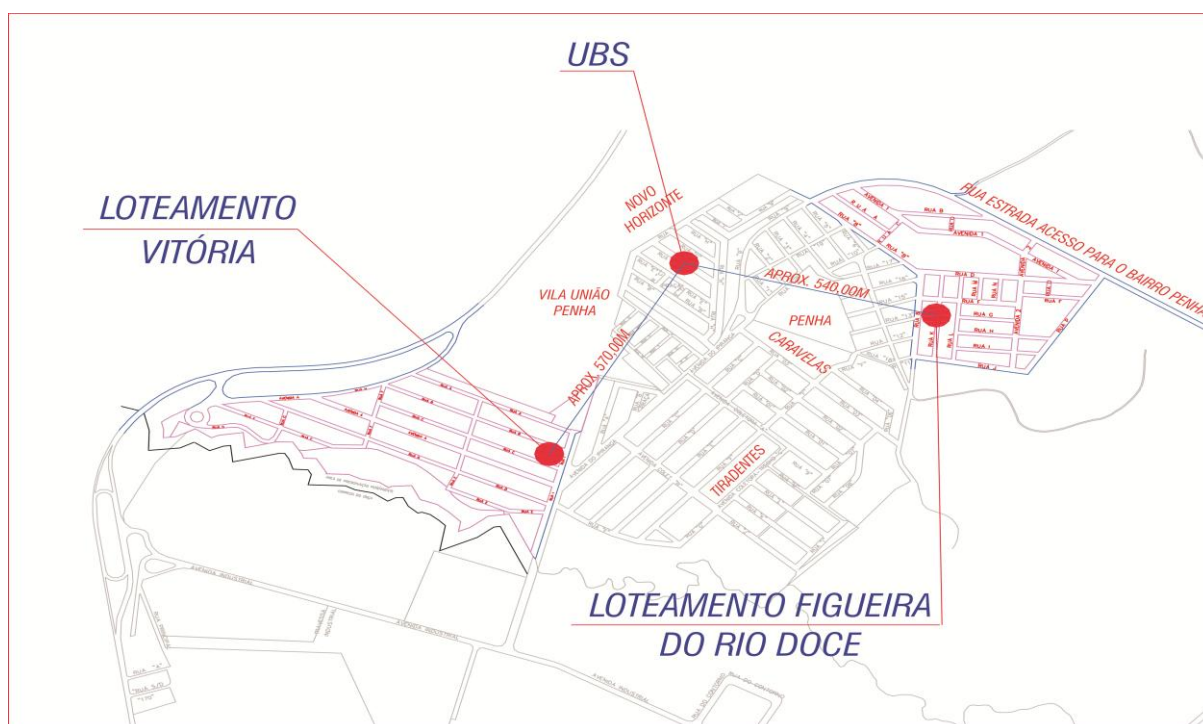


Figura 46 - Localização da UBS em relação aos residenciais (distância calculada em linha reta).  
Fonte: PMGV (jul./2013).

<sup>95</sup> O CRAS do bairro Jardim Pérola, é o referencial de toda região. A Vila Olímpica da cidade e a Escola Modelo, implantada pela Vale em parceria com a Prefeitura, localizadas no bairro Fraternidade, a 2,9 km do condomínio. O complexo esportivo é composto de duas piscinas semiolímpicas, campo de futebol com arquibancada, vestiários e pista de atletismo com seis raias. Escola Modelo tem 20 salas de aula, destinada aos alunos do ensino fundamental, em tempo integral (PMGV, jul./2013).

A Escola Municipal Vereador João Dornellas, localizada no bairro Penha, é a única escola da região que atende as crianças do ensino fundamental e da educação infantil. De acordo com a PMGV (jul./2013) a escola funciona no turno matutino, vespertino e noturno, para o atendimento à Educação de Jovens Adultos (EJA). No entanto, para atender a atual demanda a Secretaria Municipal de Educação (SMED) abriu um anexo da Escola Municipal Vereador João Dornellas, no bairro Nova JK, com 280 crianças, sendo o deslocamento das crianças realizado através de transporte escolar, mantido com recurso próprio do Município (PMGV, jul./2013).

Para atender a demanda, a PMGV manifestou interesse em pleitear recursos provenientes do FAR para a construção de uma nova escola, que será implantada na área institucional 2, localizada no bairro Figueira do Rio Doce, com “26 salas, quadra poliesportiva coberta com área de recreação para os alunos, biblioteca e laboratório de informática” (PMGV, jul./2013).

De acordo com a PMGV (jul./2013), a creche, Centro Solidário de Educação Infantil Raio de Luz, localizada no bairro Novo Horizonte encontra-se no seu limite de atendimento. No entanto, para atender a atual demanda a Secretaria Municipal de Educação (SMED) abriu um anexo no bairro São Cristóvão com 194 crianças, sendo o deslocamento das crianças realizado através de transporte escolar, mantido com recurso próprio do Município (PMGV, jul./2013).

A PMGV pretende construir uma nova creche na área institucional (“Área Institucional 4”) localizada no bairro Figueira do Rio Doce através de recursos provenientes do Programa Pró-Infância do PAC – 2, para atender 100 crianças de 0 a 5 anos (PMGV, jul./2013).

A Estação Olímpica da cidade e a Escola Modelo (figura 47), implantada pela Vale em parceria com a Prefeitura, localizadas no bairro Fraternidade, a 1 km do condomínio, tem como objetivo “promover o desenvolvimento sócio-ambiental, econômico, local, integrado e sustentável no Município de Governador Valadares” (PMGV, jul./2013). O complexo esportivo é composto de duas piscinas semiolímpicas, campo de futebol com arquibancada, vestiários e pista de atletismo com seis raias. Escola Modelo tem 20 salas de aula, destinada aos alunos do ensino fundamental, em tempo integral (PMGV, jul./2013).

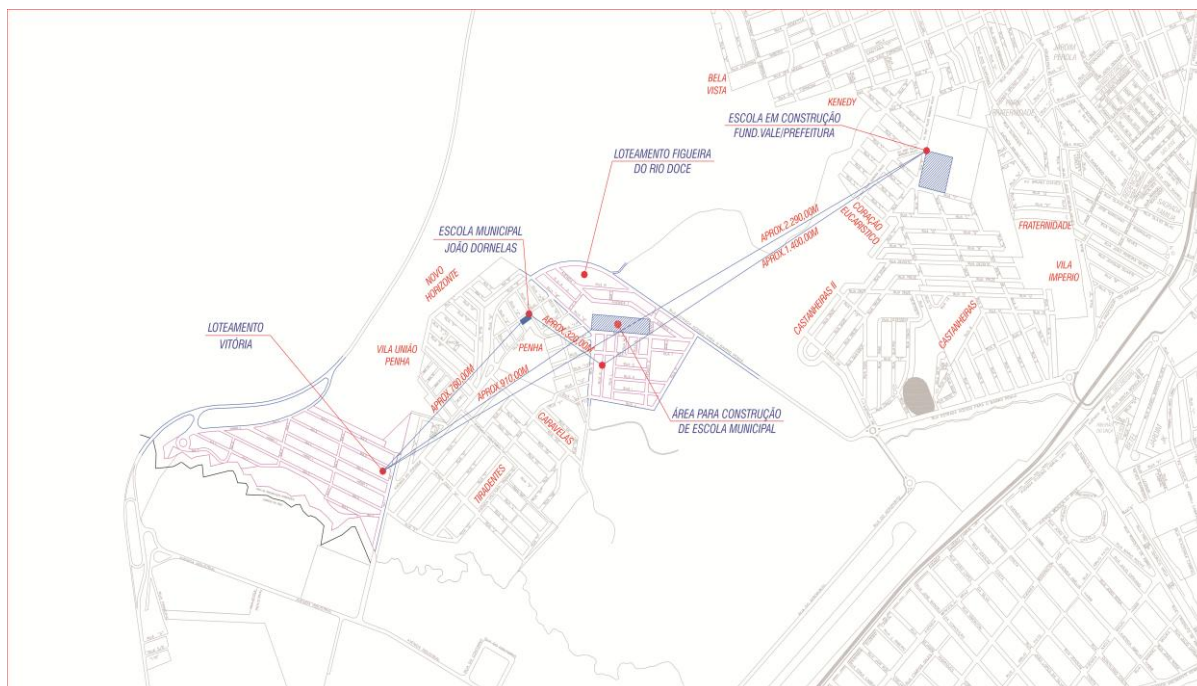


Figura 47 - Localização das escolas da região (em azul), já existe a da direita, a Escola Municipal Vereador João Dornellas e a da esquerda, Escola Modelo. O retângulo ao centro do mapa é a área institucional 2, localizada no bairro Figueira do Rio Doce, no entanto a escola ainda não foi construída (distância calculada em linha reta).  
Fonte: PMGV (jul./2013).

A região conta com uma praça, a 800 metros do residencial, servida de equipamentos de ginástica e mesa coberta, ambos em bom estado de conservação. O espaço é utilizado como local de lazer e convivência dos moradores da região, bem como para a prática de atividades físicas. Ressalta-se que no entorno dessa praça tem diversos tipos de comércio, como açougue, loja de móveis, de variedades e utilidades, material de construção, mercearia, e inclusive o posto policial da região.





De acordo com a PMGV (jul./2013) o posto policial da região é responsável pelo policiamento dos bairros Santa Rita, Penha, Novo Horizonte, Vila União Penha, Figueira do Rio Doce, Distrito Industrial e adjacências. No entanto, existe um projeto de construção de um novo posto policial em frente ao bairro Figueira do Rio Doce, em terreno que será doado pela Vale. Ressalta-se que o mesmo é mantido através das Associações de Bairros (PMGV, jul./2013).

O bairro é atendido por transporte público, realizado por duas linhas de ônibus a 21 e a 21A da empresa de ônibus Valadarense, que levam ao centro da cidade e há outros bairros, como: Penha, Figueira, Vila União, Distrito Industrial, SIR e Altinópolis. A linha 21 saindo do bairro Figueira via Penha circula a partir das 05 horas até as 22 horas e 15 minutos, sendo que nos dias úteis circularam em torno de 28 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo de 16 minutos nos horários de pico, às 6 horas da manhã. No entanto, esse tempo pode ser de até 1 hora em outros horários da Empresa valadarense de transportes coletivos<sup>96</sup>.

Já a linha 21A saindo do bairro Figueira via Penha circula a partir das 05 horas e 45 até as 23 horas e 35 minutos. Nos dias úteis circulam cerca de 13 ônibus, sendo que o tempo de espera é de no mínimo 55 minutos nos dias úteis, sendo que nos finais de semana o tempo de espera pode chegar a até 2 horas. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo do bairro, inclusive nas ruas do residencial, porém sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol<sup>97</sup>.

Como se pode observar, o empreendimento está localizado na periferia da cidade, porém em área definida como de expansão urbana, contígua à malha urbana. O Conjunto Residencial Vitória, no qual se encontram ainda formas diversas de precariedade, pertence a uma região da cidade já consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e comércio. No entanto, é necessária a ampliação e/ou implementação de serviços públicos satisfatórios para a população.

---

<sup>96</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em:<<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

<sup>97</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em:<<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

#### 4.1.7 Residencial Sertão do Rio Doce

O Conjunto Residencial Sertão do Rio Doce foi o oitavo empreendimento construído pelo PMCMV em Governador Valadares, pela construtora Brix, sendo o quarto de moradias horizontais. Foram entregues 189 casas para famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos, em março de 2015, no novo bairro chamado Sertão do Rio Doce, na região do Santa Paula e do Jardim do Trevo. Nesse mesmo bairro outros três empreendimentos estão em construção, os residenciais Sertão do Rio Doce I e II, a cerca 700 metros de distância do Sertão do Rio Doce. Com esses empreendimentos serão entregues 605 apartamentos em 2016 na região.



Figura 50 - Casas do Residencial Sertão do Rio Doce.

Fonte: Arquivo da autora (2015).

O loteamento tem 189 casas, todas adaptadas para as pessoas com deficiência, que seguem a tipologia 1 padrão de 42,80 m<sup>2</sup>, com dois quartos, sala, circulação, banheiro, cozinha e área de serviço, com piso de cerâmica em todos os ambientes. Todos os lotes com área mínima de 160,00m<sup>2</sup> e em sua grande maioria com formato regular (8,00 x 20,00 m). As áreas públicas do loteamento Sertão do Rio Doce são divididas em 1 (uma) área institucional, 2 (duas) áreas verdes e o sistema viário. (PMGV, nov./2013).

Tabela 15 - Resumo das áreas do Residencial Sertão do Rio Doce.

<b>QUADRO RESUMO DE ÁREAS</b>		
Áreas de Lotes Residenciais Unifamiliares Programa Minha Casa Minha Vida / FAR	54.317,42m <sup>2</sup>	62,36%
Área Verde	10.705,70m <sup>2</sup>	12,29%
Área Institucional	4.369,08m <sup>2</sup>	5,02%
Sistema Viário	16.905,49m <sup>2</sup>	19,40%
Faixa de Servidão	721,55m <sup>2</sup>	0,83%
Reservatório do SAAE	88,63m <sup>2</sup>	0,10%
<b>Área Total do Terreno</b>	<b>87.107,87m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Fonte: PMGV (nov./2013).

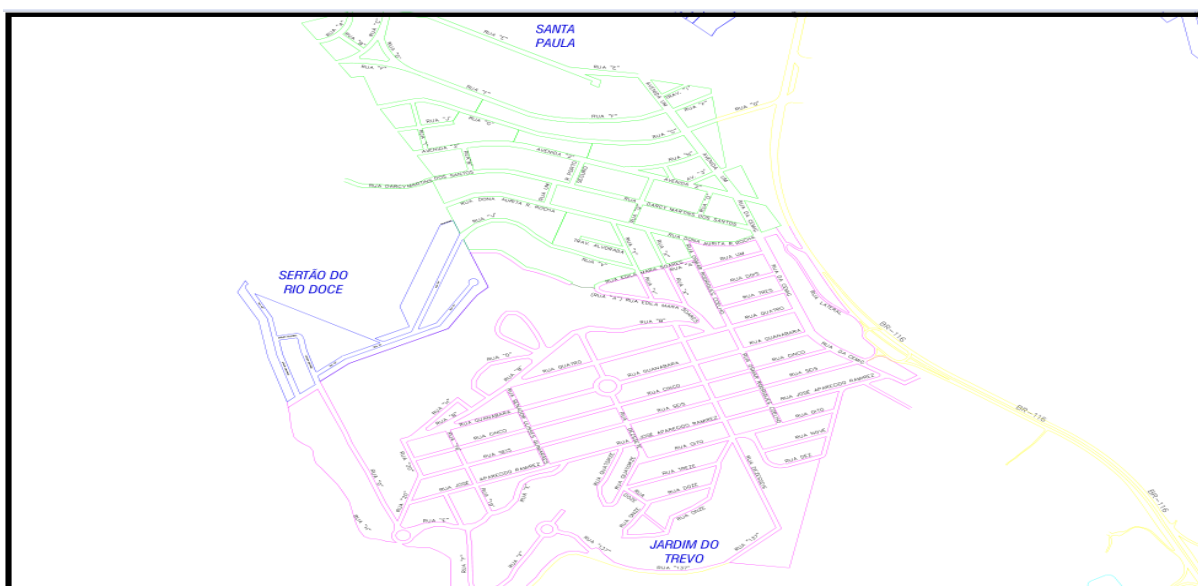


Figura 51 - Mapa da região formada pelos bairros Jardim do Trevo, Sertão do Rio Doce e Santa Paula.  
Fonte: PMGV (2015).

A figura 51 identifica os bairros Jardim do Trevo, Santa Paula e novo Sertão do Rio Doce e o conjunto Residencial Sertão do Rio Doce, respectivamente<sup>98</sup>. O residencial que está localizado entre os bairros Jardim do Trevo e Santa Paula na parte alta do novo bairro Sertão do Rio Doce (em azul). O empreendimento está localizado em zona de expansão urbana, a 8 km de distância do centro de Governador Valadares. A única forma de acesso ao bairro é pela BR-116, seguindo em direção do bairro Jardim do Trevo. O loteamento faz divisa a oeste com bairro Jardim do Trevo, ao norte com área pertencente à empresa Brix Empreendimentos Imobiliários, Ao sul e leste com o Bairro Jardim do Trevo (PMGV, nov./2013).

Na visita realizada no residencial, constatou-se que as moradias possuem serviços básicos de coleta de lixo, correio, energia elétrica, iluminação pública, TV à cabo, água encanada e coleta de esgoto.

Tabela 16 - Infraestrutura dos bairros Jardim do Trevo e Santa Paula.

ÍTEM	BAIRROS	INFRAESTRUTURA(%)						
		REDE DE ÁGUA	REDE DE ESGOTO	ENERGIA ELÉTRICA	MEIO-FIO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	DRENAGEM PLUVIAL	PAVIMENTAÇÃO
1	Jardim do Trevo	100,00	100,00	100,00	98,00	100,00	98,00	98,00
2	Santa Paula	100,00	100,00	100,00	97,50	99,94	97,50	97,50
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>97,75</b>	<b>99,97</b>	<b>97,75</b>	<b>97,75</b>

Fonte: PMGV (nov./2013).

<sup>98</sup> Os mapas da malha urbana da cidade, fornecidos pela Prefeitura Municipal, que serviu de base para esse trabalho, não mostramos aglomerados urbanos subnormais (favelas) existentes nos morros (áreas que aparecem em branco, no interior da malha urbana assinalada em diferentes cores).

Destaca-se que todo residencial tem calçadas, sendo que essas são adaptadas para as pessoas com deficiência. As vias são asfaltadas e esse se encontra em bom estado, não obstante os buracos encontrados em alguns trechos. As ruas se encontravam limpas. Os moradores podem acessar diversos tipos de serviços e equipamentos que servem a esses bairros, porém podem ter certa dificuldade, uma vez que as moradias foram construídas na parte mais alta da região. Trata-se de uma região urbanizada, mas que apresenta topografia alternada de relevo, alguns locais planos e outros com declividade muito acentuada, sendo que as cotas altimétricas variam de 195,00m a 230,00m (PMGV, nov./2013).

Seguindo pela Avenida Guanabara os moradores encontram diversos tipos de equipamento e serviços, sendo que distando 1,3 km do residencial tem uma praça com academia de terceira idade, sendo que no seu entorno tem um padaria e uma farmácia, a 1,6 km encontra-se uma mercearia, um depósito de material de construção (outros), o Cras Jardim do Trevo e um posto de saúde. Virando a esquerda na Rua Dezesete a 1,4 km tem uma igreja e a 1,5 km outra mercearia. Virando a direita na Rua Dezesesseis, esquina com a Avenida Guanabara a 1,5 km tem a Escola Municipal Ver. Hamilton Teodoro. Na Rua Osmar Rodrigues Coelho (antiga Rua Quinze) a 1,6 km tem duas mercearias e uma padaria, a 1,7 km uma igreja e mais a frente na esquina com a Rua R a 2 km tem um posto de saúde. Na Rua Seis a 1,4 km tem a extensão da Escola Municipal Ver. Hamilton Teodoro em um antigo posto policial. No bairro Santa Paula, na Rua Dona Aurita R. Rocha (antiga Rua R) a 2,1 km tem outra mercearia. Na Rua Darcy Martins dos Santos (antiga Rua P) a 2,1 km tem outra padaria, duas igrejas<sup>99</sup> e um bar (outros), a 2,2 km tem a creche Criança Sorriso e a 2,3 outra mercearia. Na Avenida Dois a 2,2 km tem outra mercearia e a 2,3 km tem uma praça com academia de terceira idade e 2,6 km um pet shop (outros). Na Rua F a 2,7 km tem a Escola Estadual Alexandre Peixoto.

---

<sup>99</sup> Quando dois pontos têm a mesma coordenada, o mapa só mostra um, pois o programa faz uma sobreposição de legenda.





Figura 52 - Localização dos equipamentos e serviços no entorno do Residencial Sertão do Rio Doce e nos bairros limítrofes. O Residencial Sertão do Rio Doce, localizado no canto esquerdo, em cor roxa, fica na borda da malha urbana da cidade, junto à rodovia Rio-Bahia, traçado em rosa e laranja, a direita da malha urbana (Esse mapa pode ser aumentado o suficiente para se ver os detalhes das ruas e as distâncias de cada equipamento urbano).

Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).

Segundo a PMGV (nov./2013) os bairros do entorno aos Residenciais, são servidos por atividades comerciais e serviços, conforme mostra quadro abaixo:

Tabela 17 - Quantidade de atividades comerciais e serviços na região do Residencial Sertão do Rio Doce.

ATIVIDADES	BAIRRO JARDIM DO TREVO	BAIRRO SANTA PAULA
Prestação de Serviços	84	37
Comércio Varejista	115	62
Comércio Atacadista	04	00
Indústria	11	00
Outros	08	02
<b>TOTAL</b>	<b>222</b>	<b>101</b>

Fonte: PMGV (nov./2013).

A região conta com duas equipes de saúde da família (ESF). No entanto, de acordo com a PMGV (nov./2013), para atendimento da população, após a implantação das unidades habitacionais no novo bairro Sertão do Rio Doce, será necessária a abertura de mais uma ESF, que será implantada na UBS do bairro Santa Paula. Ressalta-se que está prevista a construção de uma nova UBS Jardim do Trevo, mas as obras ainda não haviam se iniciado.



Figura 53 - ESF do bairro Santa Paula e do bairro Jardim do Trevo.

Fonte: Arquivo da autora (2015).

A região dispõe apenas da Escola Municipal Vereador Hamilton Teodoro, situada no bairro Jardim do Trevo, atende os alunos do ensino fundamental na sede, sendo que os alunos dos anos iniciais e as crianças de 04 a 05 anos são atendidos em duas quadras adaptadas para recebê-los. A creche Criança Sorriso, localizada no bairro Santa Paula, atende as crianças de 01 a 05 anos (PMGV, nov./2013).



Figura 54 - Escola Municipal Vereador Hamilton Teodoro e a extensão no antigo posto policial.  
Fonte: Arquivo da autora (2015)

Constatou-se que o posto policial, destacamento polícia e família, que tinha no bairro Santa Paula foi desativado, e hoje é utilizado como extensão da Escola Municipal Ver. Hamilton Teodoro, para o atendimento das crianças da pré-escola. Ressalta-se ainda, que essa escola foi reforma e ampliada ano passado, para o atendimento da nova demanda.

De acordo com a PMGV (nov./2013), para atender a nova demanda é necessário a construção de um Centro Municipal de Educação Infantil (CMEI), bem como de uma Escola para o atendimento do ensino fundamental. A PMGV manifestou interesse em pleitear recursos provenientes do FAR para a construção de uma nova escola, que será implantada em área institucional, localizada no loteamento Sertão do Rio Doce, com 20 salas, quadra poliesportiva coberta com área de recreação para os alunos, biblioteca e laboratório de informática (PMGV, nov./2013).

Segundo a PMGV (nov./2013) o CRAS localizado no bairro Jardim do Trevo é responsável pelo atendimento de toda a região. O bairro dispõe de duas praças arborizadas, com bancos e academia da terceira idade (ATI), ou seja, uma um local que propicie a convivência e/ou recreação de seus moradores. Ressalta-se ainda, que o campo de terra existente próximo ao Residencial Sertão do Rio Doce será melhorado pela Construtora para atender os atuais e os novos moradores (PMGV, nov./2013).





Figura 55 - Cras do bairro Jardim do Trevo e uma das praças da região.

Fonte: Arquivo da autora (2015)

De acordo com a PMGV (nov./2013), a polícia militar implementou diversas ações na região dos empreendimentos visando a prevenção e a repressão da criminalidade na Unidade como: monitoramento, realização de visitas tranquilizadoras, “migração do policiamento para os locais e horários com maior incidência criminal, monitoramento diário online da criminalidade e alocação do efetivo administrativo no policiamento ostensivo”.

A região é atendida por transporte coletivo, realizado por quatro linhas de ônibus, a 16A, 16B, 16C e 27 da empresa de ônibus Valadarense, que levam ao centro da cidade e há outros bairros, como: Altinópolis, Santa Paula e Jardim do Trevo. A linha 16A saindo do bairro Santa Paula via Jardim do Trevo circula a partir das 05 horas até às 22 horas e 10 minutos, sendo que nos dias úteis circularam em torno de 28 ônibus. O tempo de espera é de no mínimo de 25 minutos nos horários de pico, às 7 horas da manhã. No entanto, esse tempo pode ser de quase 1 hora em outros horários<sup>100</sup>.

Já a linha 16B saindo do bairro Santa Paula via Shopping circula a partir da 1 hora até as 23 horas e 20 minutos. Destaca-se que as viagens, denominadas “Corujão”, dos horários de 1 hora e 2 horas e 40 minutos, atenderão direto o bairro Conjunto SIR e voltarão o bairro Santa Paula. E a viagem das 4 horas e 10 minutos atenderá até o centro e voltará para a garagem. Nos dias úteis circulam cerca de 33 ônibus, sendo que o tempo de espera é de no mínimo 15 minutos nos dias úteis, sendo que nos finais de semana o tempo de espera pode chegar a até 1 hora e 20 minutos. Ressalta-se que, a linha 16C circula a partir das 6 horas e 33 minutos até 18 horas e 48 minutos. Nos dias úteis circulam cerca de 6 ônibus<sup>101</sup>.

<sup>100</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em:<<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

<sup>101</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em:<<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

A linha 27 circula como duas linhas, um saindo do bairro Jardim do Trevo sentido Cidade Nova/IFMG via Centro e outro saindo do bairro Jardim do Trevo (Casinhas) sentido Cidade Nova/IFMG via Centro. A primeira circula a partir das 5 horas e 15 minutos até as 21 horas e 50 minutos, sendo que nos dias úteis circulam nove ônibus. A segunda circula a partir das 5 horas e 55 minutos até as 16 horas e 40 minutos, sendo que nos dias úteis circulam seis ônibus. Totalizando cerca de 15 viagens diariamente. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo do bairro, inclusive nas ruas do residencial, porém sem banco e sem cobertura ou proteção contra a chuva e o sol<sup>102</sup>.

Como se pode observar, o residencial se encontra na periferia da malha urbana, na “borda” da cidade, a margem esquerda da rodovia federal BR 116 (Rio-Bahia). A região, na qual se encontram ainda formas diversas de precariedade, pertence a uma área da cidade já consolidada do ponto de vista urbano (com exceção dos aglomerados urbanos subnormais), dotada de infraestrutura, equipamentos, serviços e comércio.

## 4.2 ANÁLISE COMPARATIVA

Pretende-se aqui, fazer uma análise comparativa, com base nos resultados obtidos, sobre os empreendimentos do PMCMV construídos em Governador Valadares, bem como averiguar se esses atendem aos parâmetros estabelecidos na Lei n. 11.977/09.

Para melhor compreensão do conceito de moradia adequada, de acordo com princípio da dignidade humana, não é possível prescindir dos requisitos incluídos no Comentário Geral n. 4, parágrafo 8º do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (1991) elenca sete elementos essenciais para a efetivação do direito à moradia adequada, são eles: segurança jurídica da posse, disponibilidade de serviços, equipamentos e infraestrutura, preços acessíveis, habitabilidade, acessibilidade, localização e adequação cultural<sup>103</sup>.

No entanto, serão analisados apenas os elementos com viés urbanístico – localização adequada, disponibilidade de serviços, infraestrutura, equipamentos públicos e adequação cultural – objetos desta pesquisa.

---

<sup>102</sup> Empresa valadarense de transportes coletivos. Disponível em: <<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

<sup>103</sup> ONU. CG n°4, CDESC, 2014. Disponível em: <<http://terradedireitos.org.br/2005/11/20/comentario-geral-n-4-%E2%80%93-onu-%E2%80%93-resolucao-internacional-sobre-despejos-forcados-versao-em-ingles/>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

### 4.2.1 Localização adequada

O primeiro elemento analisado é a localização adequada do empreendimento. A localização de uma moradia deve estar relacionada com uma localização geográfica que permita o acesso aos equipamentos de saúde, assistência social, educação, lazer e cultura, segurança pública e comércio, infraestrutura, mobilidade e acessibilidade. Para Rolnik et al. (2015a, p. 399) a localização adequada dos empreendimentos “deve propiciar oportunidades de desenvolvimento econômico, cultural e social para seus moradores, incluindo acesso aos meios de sobrevivência e/ou ao trabalho”.

Apesar de Governador Valadares ter sido planejada como em um tabuleiro de xadrez (SIMAN, 2008 *apud* GRESBRECHT, 1936), as rodovias BR381<sup>104</sup>, BR116<sup>105</sup> e BR 259<sup>106</sup> foram os vetores da expansão desordenada da cidade, acarretando a dispersão territorial, transformando “sítios, fazendas em solo “urbanizado”, embora ausente de urbanidade” (BENTES et al., 2015, p.329). As áreas urbanas surgiram então, fragmentadas, cercadas de pastos e/ou de grandes vazios de terra. Essa lógica se perpetuar até os dias atuais, permitindo, assim, ao proprietário a continuidade da especulação imobiliária durante anos.

Ocorre que esses vazios deixados para trás pela expansão urbana integram a cidade, na medida em que se tornam espaço de trânsito, de mudança, rearticulando o desenho urbano e conectando os elementos afastados. Nesse viés, “a tentativa de mapear as novas revelações da cidade faz com que a territorialidade perca seus pontos fixos e torne-se ambulante, ambientes vagabundos que recusam os princípios do lugar e da moradia em favor da deriva” (PEIXOTO, 2003, p. 352).

Em Governador Valadares a atuação pública para produção de moradia seguiu a lógica do processo de expansão periférica, iniciado em décadas anteriores, embora em alguns casos tenham ocorrido em áreas mais consolidadas. Shimbo e Ceron (2014) denominaram de híbrido o modelo de ocupação periférica e em áreas mais consolidadas.

Algumas rodovias são a principal forma de conexão e deslocamento intraurbano, “implicando numa forte dependência dos moradores de automóveis particulares. Isso dificulta a mobilidade da população através de veículos leves (bicicleta) ou a pé” (LIMA et al., 2015,

---

<sup>104</sup> Denominada Rodovia Estadual Engenheiro Benedito Quintino no trecho da cidade de Governador Valadares.

<sup>105</sup> Denominada Rodovia Rio-Bahia ou Rodovia Santos Dumont do trecho entre a cidade de Fortaleza ao entroncamento com a BR040 no Rio de Janeiro.

<sup>106</sup> Rodovia que interliga o estado do Espírito Santo ao de Minas Gerais.

p. 376). Percebe-se claramente essa situação na região investigada dos bairros Santa Paula, Jardim do Trevo e Sertão do Rio Doce, em que a única forma de acesso é pela BR 116.

Para Andrade (2015, p. 177), a localização é fundamental para a qualidade da moradia, no entanto, “é importante destacar que ela por si só não garante a inserção, uma vez que é necessário verificar se o local está realmente articulado às necessidades dos moradores e se a sua configuração contribui ou não para a interação dos mesmos”.

Ressalta-se que, não foram identificados empreendimentos completamente desconectados do tecido urbano constituído. Por outro lado, a pesquisa identificou que a maioria está localizada na periferia da cidade, porém, em áreas contíguas à malha urbana, em região de fácil acesso, com disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos e transporte coletivo. Nesse sentido, destaca-se que com relação a distância dos empreendimentos ao centro da cidade, verifica-se na figura acima que o residencial mais distante está à no máximo 9,1 km do centro da cidade (figura 56).

Rolnik et al. (2015a, p.401) destaca que a localização dos empreendimentos “não se resume a indicadores socioterritoriais” e que a falta de parâmetros mínimos com relação ao entorno imediato colabora para a “precariedade urbanística dos empreendimentos”. Destarte, esses resultados, conclui-se concluir que, o PMCMV em Governador Valadares promove o atendimento ao direito à moradia, ao possibilitar, em muitos casos, melhorias nas condições de vida dos moradores, principalmente, dos que vieram de áreas de risco e/ou de vulnerabilidade social (SOUZA, 2013).

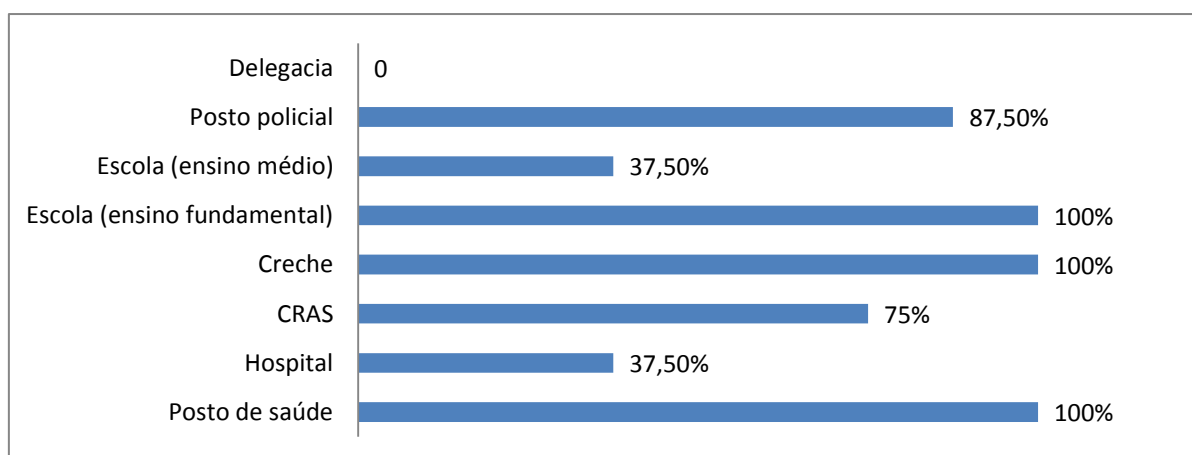


Figura 56 - Mapa da localização dos empreendimentos em relação ao centro da cidade.  
Fonte: Dados da pesquisa de campo (2015). Elaboração: Souza (2016).

#### 4.2.2 Disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos

De acordo com esse segundo elemento do direito à moradia adequada analisado, a unidade habitacional “deve ser conectada às redes de água, saneamento básico, gás e energia elétrica”, deve dispor no seu entorno de “serviços e equipamentos públicos básicos para o cotidiano dos moradores, como escolas, postos de saúde, áreas de esporte e lazer, equipamentos culturais etc.” (ROLNIK, 2015a, p.396).

O entorno de todos os empreendimentos analisados são servidos de equipamentos públicos, como escolas, creches e posto de saúde, sendo que a maioria tem posto policial e CRAS (quadro 1). Destaca-se que três dos oitos empreendimentos tem hospital no seu entorno, no entanto nenhum tem delegacia.



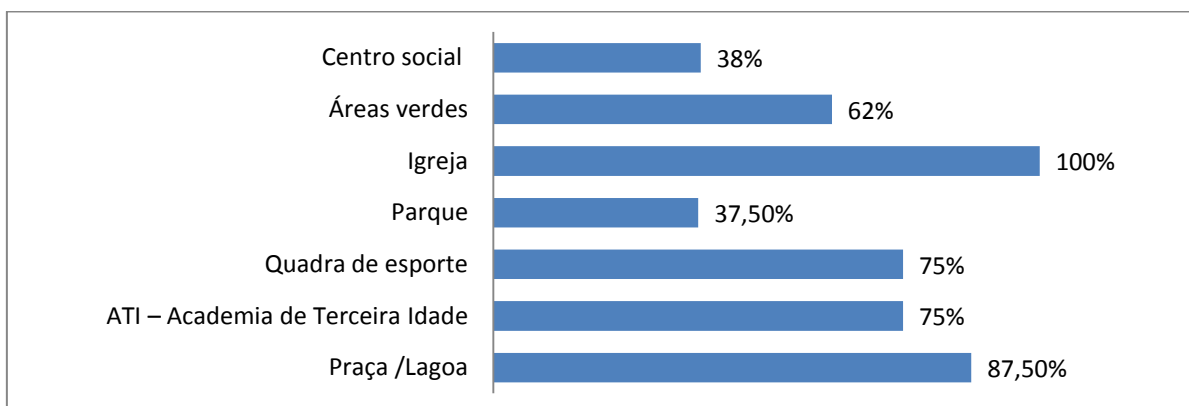
Quadro 1 - Serviços públicos existentes no entorno dos empreendimentos.

Fonte: Elaborado pela autora com dados da pesquisa de campo.

Com relação aos equipamentos de lazer, Le Corbusier (1971, p. 80) ressalta que a “unidade de lazer” é um instrumento do urbanismo para o uso da sociedade, “que vai do menor ao maior, do equipamento esportivo de uso diário ao grande centro de diversões populares”. O local de lazer permite a reunião de pessoas. São “lugares tanto de contemplação quanto de sociabilidade, de burburinho e de certa confusão, característica do divertimento” (LE CORBUSIER, 1971, p.81).

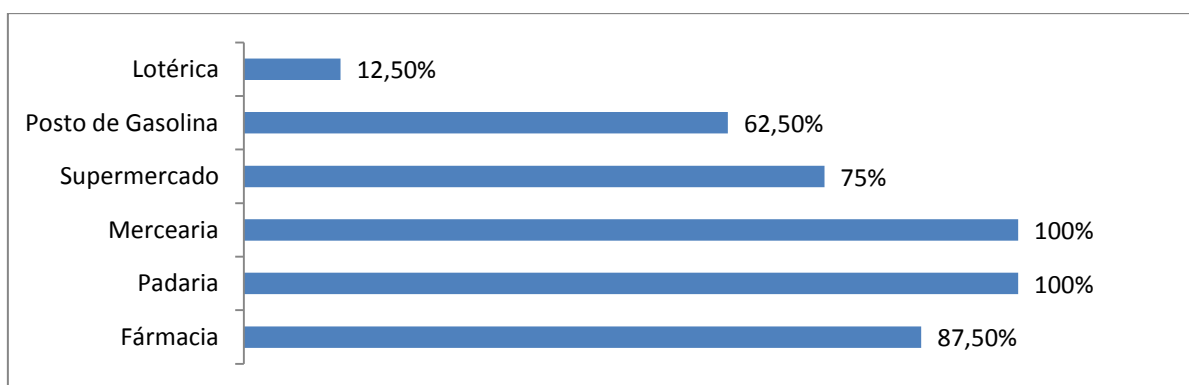
Nesse sentido, observa-se no gráfico abaixo (quadro 2) que no entorno da maioria dos empreendimentos existe pelo menos um equipamento de lazer, isto é, um local que propicie a convivência e/ou recreação de seus moradores, seja uma praça, lagoa, parque, etc. Todos residenciais tem muitas igrejas e templo de diferentes religiões em sua proximidade. Enfatiza-

se ainda, que todos os empreendimentos de casas têm áreas verdes, assim como todos os condomínios de apartamentos têm centro social.



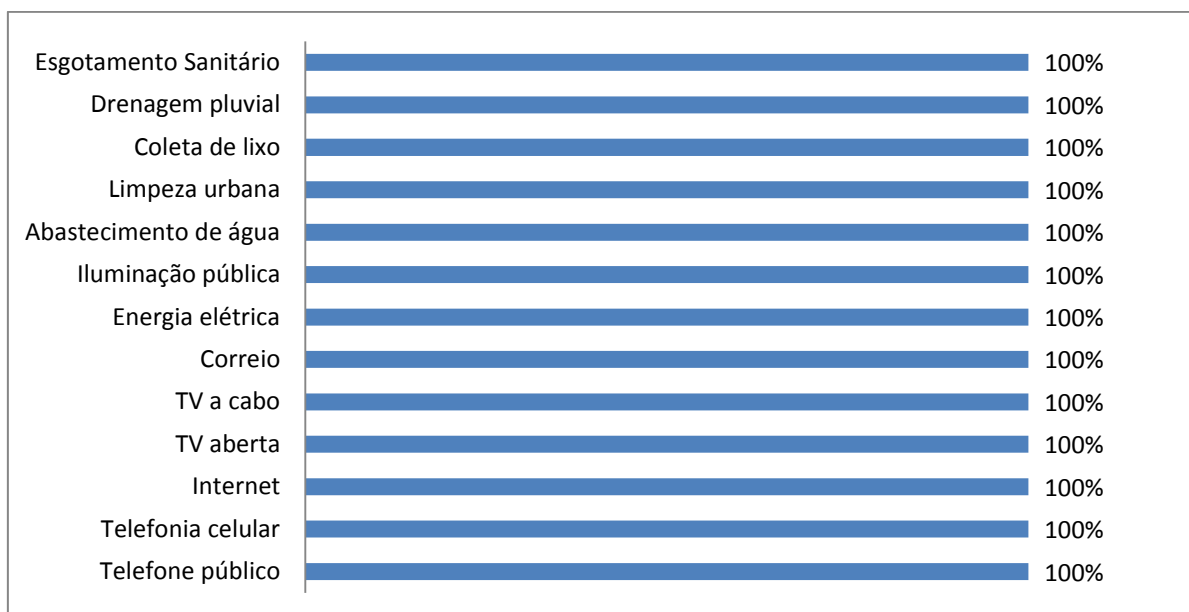
Quadro 2 - Equipamentos de lazer existentes no entorno dos empreendimentos.  
Fonte: Elaborado pela autora com dados da pesquisa de campo.

O entorno de todos os empreendimentos tem áreas de comércio e serviços. Todos têm padarias e mercearias, sendo que a maioria tem posto de gasolina, farmácia e supermercado. Verifica-se que a própria dinâmica da cidade tende a ocupar as lacunas com os equipamentos e serviços, seja por meio do poder público e/ou pela iniciativa particular (quadro 3).



Quadro 3 - Serviços existentes no entorno dos empreendimentos.  
Fonte: Elaborado pela autora com dados da pesquisa de campo.

Em termos de infraestrutura (quadro 4), cabe destacar que todos os empreendimentos investigados possuem infraestrutura e serviços básicos de esgotamento sanitário, drenagem pluvial, coleta de lixo, limpeza urbana, abastecimento de água, iluminação pública, energia elétrica, correio, TV à cabo, TV aberta, internet, serviço das operadoras de telefonia celular e telefone público.



Quadro 4 - Infraestrutura existente nos empreendimentos.

Fonte: Elaborado pela autora com dados da pesquisa de campo.

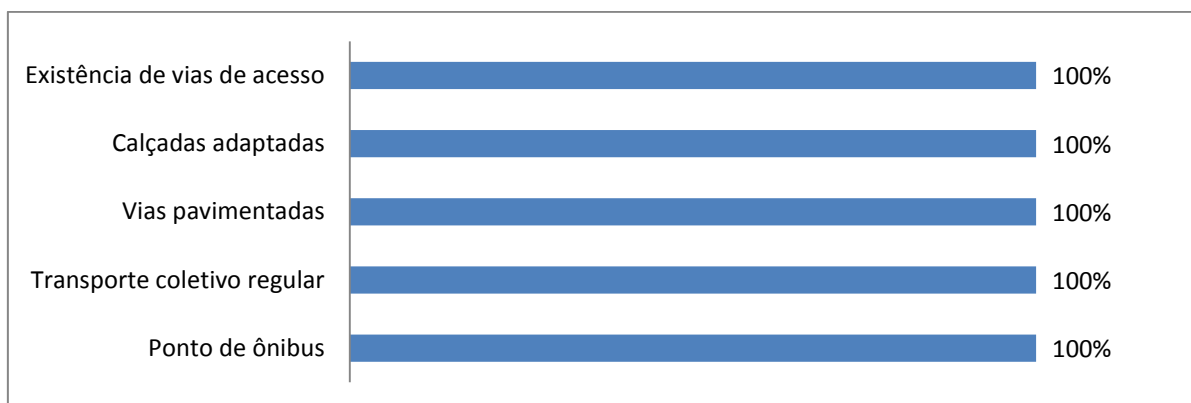
Destarte, com esses resultados, pode-se concluir que todos os empreendimentos construídos pelo PMCMV em Governador Valadares dispõem de infraestrutura, bem como de equipamentos e serviços públicos e comércio no seu entorno.

Na pesquisa de campo foi analisada a mobilidade<sup>107</sup> e acessibilidade dos empreendimentos, ou seja, as vias de acesso, a existência de calçadas e de moradias adaptadas para as pessoas com deficiência, a pavimentação das ruas, o transporte coletivo e os pontos de ônibus (quadro 5).

Todos os empreendimentos têm vias de acesso, sendo que em alguns existe mais de uma. Todos os conjuntos residenciais têm calçadas, sendo essas adaptadas para as pessoas com deficiência. As ruas de todos os loteamentos são asfaltadas e essas se encontram em bom estado, não obstante os buracos encontrados em alguns trechos. Todos os empreendimentos são atendidos por transporte coletivo, realizado por no mínimo duas linhas de ônibus da empresa Valadarense, que levam ao centro da cidade e outros bairros. Existem diversos pontos de ônibus distribuídos ao longo dos bairros, inclusive nas ruas dos residenciais, no entanto, nenhum ponto de ônibus tem banco e cobertura ou qualquer proteção contra a chuva e o sol.

<sup>107</sup>Mobilidade enquanto deslocamento de pessoas na cidade, seja de ônibus, de carro, á pé ou de bicicleta.





Quadro 5 - Mobilidade e acessibilidade existentes nos empreendimentos.

Fonte: Elaborado pela autora com dados da pesquisa de campo.

Andrade (2015, p.178) explica que o “condomínio fechado – conjunto habitacional cercado e controlado por uma ou mais guaritas - fragmenta o tecido urbano e impõe uma série de delimitações tanto para os moradores do empreendimento quanto para os entornos”. Para Rolnik et al. (2015a, p. 401) muros, cercas e o próprio desenho dos condomínios são “bloqueios físicos” que impedem a circulação adequada de pedestres e pioram a acessibilidade das moradias.

Neste sentido, os muros agravam a fragmentação do tecido urbano mais que os de grades ou cercas, vez que esses permitem a “permeabilidade visual” (ANDRADE, 2015, p.181). Ressalta-se que, todos os empreendimentos de organização condominial são cercados, salvo o Residencial Atalaia que é murado.

No entanto, acessibilidade como elemento do direito à moradia visa possibilitar que a moradia seja acessível aos grupos vulneráveis da sociedade - das pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida, mulheres, idosos, etc.- bem como deve considerar as necessidades especiais de cada grupo (ROLNIK et al., 2015a). Com relação à acessibilidade, o PMCMV estabelece critérios de seleção das famílias beneficiadas, com o objetivo de que não seja feita nenhuma distinção entre pessoas que se encontrem na mesma situação/grupo.

Assim, o processo de seleção das famílias da cidade de Governador Valadares não é por sorteio, mas sim pelo cumprimento dos critérios legais, bem como é compartilhado entre a Prefeitura Municipal, os Núcleos dos Sem Casa e Movimento de Moradia Popular, bem como atende as diretrizes do PLHISGV, normativas do Ministério das Cidades e anuência do CMHISGV (GOVERNADOR VALADARES, 2015).

Ressalta-se que o PMCMV prioriza o financiamento habitacional para as mulheres chefes de família e/ou com pessoas com deficiência, bem como determina que “os contratos e registros efetivados no âmbito do PMCMV serão formalizados, preferencialmente, em nome

da mulher” (art. 35). O programa assegura que os empreendimentos tenham condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum, disponibilidade no mínimo 3% (três por cento) de unidades adaptáveis ao uso por pessoas com deficiências, com mobilidades reduzidas e idosas (art.73).

Com relação às unidades habitacionais adaptadas, impende ressaltar que a partir do Residencial Vitória, julho de 2014, todas as moradias são adaptadas para as pessoas com deficiência em todos os empreendimentos construídos ou/e em construção pelo PMCMV em Governador Valadares, segundo informação do engenheiro da SEPLAN.

O resultado da pesquisa de campo demonstra que o PMCMV em Governador Valadares garante a acessibilidade e isonomia na seleção das famílias beneficiadas.

#### **4.2.3 Adequação cultural**

Adequação cultural trata fundamentalmente da valorização e preservação da identidade cultural e da diversidade cultural de uma comunidade. No entanto, o PMCMV (exceto o PMCMV- Entidades) não respeita a identidade e diversidade cultural dos moradores, não só em virtude das estratégias empresariais de redução de custos, mas principalmente pela pouca flexibilidade que define a metragem e os números de cômodos (ROLNIK et al., 2015a).

Referindo-se à diversidade cultural, o artigo 4º da Declaração Universal Sobre a Diversidade Cultural, aprovada na 31ª Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), em 2001, garante a todos o respeito aos direitos culturais, de diferentes culturas, como uma questão de respeito à dignidade da pessoa humana<sup>108</sup>.

A Observação Geral 21, parágrafo 22 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais garante a não discriminação das diversas identidades culturais, “ninguém deve sofre

---

<sup>108</sup> UNESCO. Disponível em:<<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/UNESCO-Organiza%C3%A7%C3%A3o-das-Na%C3%A7%C3%B5es-Unidas-para-a-Educa%C3%A7%C3%A3o-Ci%C3%A7%C3%A2ncia-e-Cultura/declaracao-universal-sobre-a-diversidade-cultural-e-plano-de-acao.html>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

discriminação por escolher pertencer, ou não pertencer a uma dada comunidade cultural ou grupo, ou exercer ou não exercer uma determinada atividade cultural” (ONU, 2009)<sup>109</sup>.

O PMCMV estabelece apenas dois tipos de padronização, sendo que cada tipologia tem suas especificações próprias. Segundo Rolnik et al. (2015a) a padronização é uma estratégia empresarial para reduzir os custos de produção, que não observa a diversidade regional nem muito menos a necessidade das famílias beneficiadas.

Nesse viés, essa padronização, principalmente no caso dos apartamentos, tem pouca ou nenhuma flexibilidade “para [re]organizar seus espaços de vida de acordo com suas necessidade”, vez que não considera a diversidade de composição familiar e nem a necessidade de algumas famílias desenvolverem atividade remunerada em casa (ANDRADE, 2015, p.188). Os moradores promovem adaptações, tais como pintura, instalação de forro de gesso, troca de revestimento, instalação de novas cubas, de toldos nas janelas e vasos de plantas nos peitoris entre outras. Para Nascimento et al. (2015, p.218), as adaptações promovidas pelos moradores “conseguem imprimir as mais diversas marcas de individualização do espaço de unidade”.

No caso dos empreendimentos de casas, esses eram originalmente todas iguais, sem muros ou cercas, sem lixeiras suspensas, sem portão ou garagem. No entanto, ao se andar pelas ruas do residencial se observa algumas adaptações, ao longo dos anos, os moradores construíram muros, cercas, garagens, segundo andar, pintaram de outras cores, instalaram lixeiras suspensas, ampliaram a própria casa, etc. Não só adequaram-nas as suas necessidades, mas alguns viram a oportunidade de montar seu próprio negócio, nesses casos, oferecem o serviço através de placas ou faixas fixadas na frente da casa. Em outros casos, os moradores transformaram uma parte de suas casas em estabelecimentos comerciais, como salão de beleza, aviário, mercearia, lanchonete etc. A casa não é mais só um lugar de moradia, mas também, um local de trabalho.

Nesse viés, Rodrigues (1997) destaca que a casa é muito mais que um abrigo, pois é o local que se dorme, alimenta, tem privacidade, faz a higiene pessoal. Para a autora “a moradia também é local de trabalho: sempre se trabalha na casa para a própria manutenção, como lavar, cozinhar, passar e muitas vezes, para a concretização de um valor em dinheiro, para a subsistência” (RODRIGUES, 1997, p.11). Peixoto (2013) afirma que a casa é um lugar em que se sente em casa.

---

<sup>109</sup> ONU. Disponível em:<[http://direitoshumanos.gddc.pt/2\\_1/IIPAG2\\_1\\_2\\_2\\_2.htm](http://direitoshumanos.gddc.pt/2_1/IIPAG2_1_2_2_2.htm)>. Acesso em: 20 fev. 2016. §22: In particular, no one shall be discriminated against because he or she chooses to belong, or not to belong, to a given cultural community or group, or to practise or not to practise a particular cultural activity. Likewise, no one shall be excluded from access to cultural practices, goods and services

Ressalta-se que o PMCMV veda a utilização das moradias para fins comerciais ou com a finalidade de aferir lucro, em qualquer hipótese, ou seja, o empreendedorismo dos moradores é visto de forma negativa. Alguns trabalhos (NASCIMENTO et al., 2015; ROLNIK et al., 2015a), têm discutido a dinâmica da realidade frente a rigidez da legislação do PMCMV. Normas essas feitas a partir de considerações abstratas, que não levam em conta as circunstâncias da vida, simplesmente estabelecem limites e restrições que são atropeladas pela realidade. Destaca-se que a postura do poder público e da CEF têm sido de fazer “negligência salutar”<sup>110</sup> com relação a aplicabilidade da lei. O mesmo fato se repete em diversos outros empreendimentos espalhados pelo Brasil. No entanto, é permitido ampliar, reformar e modificar as moradias, desde que seja seguido o projeto padrão, mas as famílias devem mantê-las em perfeitas condições de habitabilidade<sup>111</sup>.

A representante da Associação Habitacional Nova Terra explicou que no caso da cidade de Governador Valadares, percebeu-se, pela prática, que quando se estabelece um padrão mínimo de construção, por mais que um vizinho melhore a casa dele a do outro não estará ruim, portanto, esse não será expulso da sua casa. Ela acredita, pelo contrário, que o estabelecimento de um padrão mínimo estimula o vizinho a querer melhorar a sua casa também.

Outro ponto revelado pela prática habitacional em Governador Valadares é a importância do contato de seus moradores com a diversidade social e cultural da cidade, ou seja, mesclar as famílias com diferentes condições culturais, sociais e financeiras num mesmo empreendimento, respeitando a diversidade cultural, segundo informação da representante da Associação Habitacional Nova Terra.

A representante explicou ainda que o Residencial Figueira do Rio Doce, de dezembro de 2011, é um exemplo. Foi o primeiro empreendimento de casas construído na cidade, ocorre que somente foram selecionadas as famílias em piores condições socioeconômicas (famílias que dependiam/dependem do programa Bolsa Família, com renda familiar de até um salário mínimo, famílias com muitos filhos etc.). Percebeu-se que esse residencial não se modificou, como os outros construídos posteriormente. Então, a partir dessa experiência, a Associação e os Núcleos procuraram, dentro do possível, fazer uma mesclagem entre as famílias selecionadas. Por exemplo, no Residencial Porto das Canoas, de novembro de 2013, com menos de 90 dias muitas casas já tinham muros e/ou outras melhorias. Até mesmo no

---

<sup>110</sup> Termo utilizado para explicar a ausência de controle da Inglaterra frente as Treze Colônias e as vantagens obtidas por essas. No caso da pesquisa, significa não só a ausência de fiscalização, bem como as vantagens econômicas e sociais obtidas pelos moradores.

<sup>111</sup> Disponível em: <<http://minhacasaminhaveda.pro.br/>>. Acesso em: 22 jan. 2016.

Residencial Vitória, de julho de 2014, encontram-se muitas casas modificadas, bem diferente do que ocorre no Residencial Figueira do Rio Doce, que está localizado na mesma região.

Segundo Rolnik et al. (2015a) o exame da adequação cultural dos empreendimentos aponta para o problema da vida condominial. Nesse sentido, Souza (2013) demonstra que a maior parte das reclamações listadas pelos moradores do Conjunto Residencial Valadares decorrem da dificuldade da vida condominial, seja na utilização dos equipamentos coletivos e na adaptação, na convivência social, na organização do condomínio.

O modelo condominial adotado no PMCMV, nos moldes dos edifícios e condomínios da classe média, dificulta a socialização, “os moradores desconhecem ou não sabem por quem ou por que as regras de convivência condominial são definidas, reduzindo a busca do comum” (NASCIMENTO et al., 2015, p. 216).

Em suma, a maior parte dos problemas enfrentados pelos moradores, seja na utilização dos equipamentos coletivos, na adaptação, na convivência social e na organização do condomínio, são tessituras do processo de reterritorialização (PAZ et al., 2015). Nesse viés, Rolnik et al. (2015a, p.404) destaca que “a organização condominial estabelecida nos conjuntos impõe uma nova forma de sociabilidade, com regras e estruturas de gestão coletiva com as quais a maioria dos beneficiados não está familiarizada”.

Apesar das críticas, verifica-se que a PMGV, os Núcleos dos Sem Casa e a Associação tendem a buscar soluções para os problemas encontrados na prática, a fim de ocupar as lacunas do Programa.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes da emancipação do município, quando ainda era a pequena vila de Figueira, entre o rio Doce e a Estrada de Ferro Vitória Minas, pertencente ao município de Peçanha, a cidade foi planejada em tabuleiro de xadrez (1915), a partir dos eixos Norte-Sul e Leste-Oeste, ignorando a existência do traçado sinuoso do rio (onde ficava a parte construída, mais antiga). A expansão, a partir da planta central, cuja ocupação se intensificou a partir da década de 1940, se deu pelo processo de contiguidade urbana, a partir do núcleo central. Entretanto, no segundo momento (a partir da década de 1960) a expansão seguiu basicamente os eixos das rodovias federais que cortaram a cidade. O mercado imobiliário continuou a produzir loteamento em contiguidade às áreas já consolidadas, porém, atuou criando loteamentos que deixavam enormes vazios entre a área consolidada e o empreendimento, forçando o direcionamento da expansão urbana. O modelo de expansão urbana, conhecido como periférico é criticado por diversos estudiosos (MARICATO, 2009; 2011; 2013; 2014, ROLNIK, 2009; 2011; 2015; HIRATA, 2011; 2013; NASCIMENTO et al., 2015), por ser direcionado pela lógica do mercado imobiliário.

A atuação do mercado imobiliário gerou situações de fragmentação urbana que são observáveis quando se examina atentamente o mapa da cidade de Governador Valadares, expressando na conformação espacial do desenho a presença de vazios entre um bairro e, até mesmo, no interior de um único bairro. A expansão recente da malha urbana da cidade (GUIMARÃES, 2009) e os trabalhos acadêmicos ou artigos na imprensa sobre o Programa Minha Casa Minha Vida, inicialmente, sugeriram uma hipótese de que os empreendimentos eram construídos na periferia das cidades, situados em locais desprovidos de serviços e infraestrutura, gerando um quadro de segregação da cidade, produzindo uma situação semelhante àquela que Rolnik (2009) denominou “sem cidade”.

Entretanto, no trajeto da pesquisa se encontrou em Governador Valadares um quadro que contrariou essa hipótese inicial. O trabalho demonstrou que não tem sustentação os estudos que não se fundamentam no exame objetivo da realidade, visto não serem possíveis generalizações críticas a partir de conclusões de casos particulares ou fruto de juízos de valor. Em Governador Valadares o mercado imobiliário e o preço da terra não foi o único fator que orientou a localização dos empreendimentos do PMCMV. Ao examinar a localização dos empreendimentos se constatou que eles foram localizados junto as periferias consolidadas, aproveitando os vazios urbanos remanescentes da expansão ocorrida nas décadas anteriores.

Isso possibilitou aos beneficiados pela PMCMV usufruir da dinâmica urbana servida por equipamentos, serviços públicos, infraestrutura e comércio.

Os resultados da pesquisa permitem afirmar que os empreendimentos, além de contribuir para a redução do déficit habitacional, trouxeram mudanças na dinâmica urbana dos locais em que foram situados, inclusive com o fortalecimento do comércio local. Como afirma Lefebvre (2008, p. 52), ao mencionar que “as transformações da cidade não são resultados passivos”, se constata pela pesquisa que o PMCMV atuou no dinamismo das regiões onde foram implantados, forçou a introdução de melhorias urbanas pelo poder público na região dos empreendimentos.

Alguns autores apresentam o contraponto das cidades compactas e multifuncional, como um dos princípios para a sustentabilidade urbana<sup>112</sup> versus o modelo de cidade dispersa. Para Silva e Romero (2011) as conexões nas cidades difusas e dispersas se realizam através do sistema viário e o resultado é a segregação social e dispersão espacial. Destacam que esse modelo de cidade cria um círculo vicioso, uma vez que a solução para a crescente demanda urbana é o aumento do sistema viário, piorando cada vez mais a dispersão espacial e o consumo de energia. Em contrapartida, o modelo de cidade compacta utiliza o subsolo urbano de forma estruturada, pela proximidade e regularidade formal (SILVA; ROMERO, 2011)<sup>113</sup>. Entretanto, no presente estudo a cidade produziu soluções para sua fragmentação urbana, criada ao longo dos anos pelo mercado imobiliário, uma vez que as regiões onde se localizam os empreendimentos do PMCMV oferecem diferentes equipamentos e serviços, inclusive bancários, que possibilitam prescindir dos deslocamentos para um núcleo central.

Ademais, os moradores dos empreendimentos do PMCMV mudaram para suas novas residências e isso desencadeou um processo de territorialização, marcado pela apropriação material e simbólica desse espaço, que gradativamente ganha uma identidade visual própria. Como sintetiza Raffestin (1993, p. 143), os atores se apropriam do espaço concreto e abstratamente, sendo que ao fazer isso eles territorializam o espaço, ou seja, produzem o território vivido, uma territorialidade. Esse processo não é pacífico, mas tenso, com situações de conflitos e casos de preconceito por parte das vizinhanças já estabelecidas. Essa é uma questão que precisa ser mais estudada, particularmente o processo pelo qual a

---

<sup>112</sup> Sustentabilidade urbana entendida não como modismo, mas como um requisito à sobrevivência e permanência da vida na Terra Silva e Romero (2011).

heterogeneidade inicial se torna nova territorialidade e as diferenças entre as vizinhanças e as situações de estigmas dão lugar ao estabelecimento identitária.

Apesar das críticas generalizadas ao PMCMV, se verificou que a cidade, em sua dinâmica própria, tende a preencher as lacunas do programa em relação aos equipamentos e serviços, tendo em vista a localização junto a áreas urbanas consolidadas. Obviamente, esse estudo não esgota o assunto, pelo contrário, indica a necessidade de uma pesquisa mais aprofundada acerca dos resultados do PMCMV.



## REFERÊNCIAS

ABIKO, A.; COELHO, L. O. **Urbanização de favelas: procedimentos de gestão**. Porto Alegre: ANTAC, 2009.

AFSHAR, C.; TUSZEL, L. (Colab.). **Déficit habitacional no Brasil cai 16,8% nos últimos cinco anos**. 2014. Disponível em: <<https://novascartaspersas.wordpress.com/2014/02/17/deficit-habitacional-no-brasil-cai-168-nos-ultimos-cinco-anos/>>. Acesso em: 30 nov. 2015.

AMORE, C. S. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 11-28. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrololes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetrololes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai. 2015.

ANDRADE, L. S. É possível transformar em cidade a anticidade? In: In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 165-194. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrololes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetrololes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai. 2015.

AQUINO, Y.; LIMA, D. Dilma diz que nova meta do Minha Casa, Minha Vida é 3 milhões moradias. Reportagem da Agência Brasil. In: **Agência Brasil**. Brasília. 2014. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/Política/noticia/2014-06/Dilma%20diz%20que%20nova%20meta%20do%20Minha%20Casa,%20Minha%20Vida%20%3A9%203%20millh%C3%B5es%20moradias>> Acesso em: 25 mar. 2015.

ARENDR, H. **Da violência**. Digitalizado em 2004. 71 p. Disponível em: <<http://www.libertarianismo.org/livros/harendtdv.pdf>>. Acesso em: 15 jun. 2015.

ARRETCHE, M. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Espaço e Debates**, n. 31, p. 21-36, 1990.

AZEVEDO, S. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Rev. Adm. Públ.**, Rio de Janeiro, v. 22, n. 4, p. 107-119, out./dez. 1988. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/viewFile/9391/8458>>. Acesso em: 17 jan. 2016.

\_\_\_\_\_. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO L. C. Q.; AZEVEDO, S. **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: UFRJ, 1996. p. 73-101.

AZEVEDO, S.; ANDRADE, L. A. G. **Habitação e poder**: da fundação da casa popular ao Banco Nacional de Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, 1982. Disponível em: <<http://static.scielo.org/scielobooks/xnfq4/pdf/azevedo-9788579820557.pdf>>. Acesso em: 05 nov. 2015.

BENTES, M. D. et al. Minha casa, minha vida na região metropolitana de natal: inserção urbana, qualidade do projeto e seus efeitos na segregação socioespacial. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 323-352. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai. 2015.

BONAVIDES, P. **Curso de direito constitucional**. 20 ed. São Paulo: Malheiros, 2007.

BONDUKI, N. **Política habitacional e inclusão social no Brasil**: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula, 2008. Disponível em: <[http://www.usjt.br/arb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.usjt.br/arb/numero_01/artigo_05_180908.pdf)>. Acesso em: 20 ago. 2014.

\_\_\_\_\_. **Do projeto moradia ao programa minha casa, minha vida**. 2009. Disponível em: <[http://www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_content&view=article&id=281:do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida&catid=40:materiais-sobre-Política-de-habitacao&Itemid=68](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=281:do-projeto-moradia-ao-programa-minha-casa-minha-vida&catid=40:materiais-sobre-Política-de-habitacao&Itemid=68)>. Acesso em: 20 ago. 2014.

\_\_\_\_\_. Avanços, limitações e desafios da Política Habitacional do governo Lula. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. (Coord.). **Direito à moradia adequada**: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014. p. 27-38.

BRASIL. **Constituição Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 15 dez. 2013.

BRASIL. **Decreto Legislativo n.226**, de 12 de dezembro de 1991. Aprova os textos do Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos e do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, ambos aprovados, junto com o Protocolo Facultativo relativo a esse último pacto, na XXI Sessão (1966) da Assembléia-Geral das Nações Unidas. Brasília: Senado Federal, 1991.

BRASIL. **Decreto 591**, de 06 de julho de 1992. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília: Presidência da República, 1992.

BRASIL. **Lei n.8.677**, de 13 de julho de 1993. Brasília: Presidência da República, 1993. Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L8677.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8677.htm)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

BRASIL. **Lei n.10.188**, de 12 de fevereiro de 2001. Cria o Programa de Arrendamento Residencial, institui o arrendamento residencial com opção de compra e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2001.

BRASIL. **Lei Federal n.10.257**, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

BRASIL. **Lei Federal n.11.124**, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília: Presidência da República, 2005.

BRASIL. **Decreto n.6.820**, de 13 de abril de 2009. Dispõe sobre a composição e as competências do Comitê de Participação no Fundo Garantidor da Habitação Popular - CPFGHab e sobre a forma de integralização de cotas no Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab. Brasília: Presidência da República, 2009.

BRASIL. **Lei nº 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 e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2009. Disponível em:>[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm)> Acesso em: 15 dez. 2013.

BRASIL. **Lei n.12.424**, de 16 de junho 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 e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2011.

BRASIL. **Decreto n.7.499**, de 16 de junho de 2011. Regulamenta dispositivos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Brasília: Presidência da República, 2011. Disponível em:<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2011-2014/2011/Decreto/D7499.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Decreto/D7499.htm)>. Acesso em: 11 out. 2015.

BRASIL. **Decreto n.7.825**, de 11 de outubro de 2012. Altera o Decreto n. 7.499, de 16 de junho de 2011, que regulamenta dispositivos da Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida. Brasília: Presidência da República, 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República. **Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília: MCIDADES; SNH; SAE-PR; IPEA, 2014, 120 p. Disponível em:<[http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/150514\\_pesquisa\\_de\\_satisfacao.pdf](http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/livros/livros/150514_pesquisa_de_satisfacao.pdf)>. Acesso em: 10 mai. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Portaria n. 363 de 11 de agosto de 2011**. Dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, para os fins que especifica. Disponível em: <[http://www.cohapar.pr.gov.br/arquivos/File/1\\_Seminarios\\_Habitacionais/Programas/FGTS/Portaria\\_MCidades\\_363\\_2011\\_PNHU\\_FGTS\\_Compilada.pdf](http://www.cohapar.pr.gov.br/arquivos/File/1_Seminarios_Habitacionais/Programas/FGTS/Portaria_MCidades_363_2011_PNHU_FGTS_Compilada.pdf)>. Acesso em: 10 mai. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Instrução Normativa 34 de 2011**. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/sites/default/files/IN%2034%20MCIDADES%20DE%2028092011.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Portaria n. 465 de 03 de outubro de 2011**. Disponível em: <<http://www.cbic.org.br/sites/default/files/PORTARIA%20465%20MCIDADES%2003102011%20COMPACTADA.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. **Portaria Interministerial MCIDADES/MF/ MPOG 409**, de 31 de agosto de 2011. Dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, para os fins que especifica. Disponível em: <<https://www.diariodasleis.com.br/busca/exibelink.php?numlink=218158>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Portaria n.542 de 23 de novembro de 2011**. Dá nova redação ao art. 4º da Portaria n.363, de 11 de agosto de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Disponível em: <[http://www.lex.com.br/doc\\_22389838\\_PORTARIA\\_N\\_542\\_DE\\_23\\_DE\\_NOVEMBRO\\_D.aspx](http://www.lex.com.br/doc_22389838_PORTARIA_N_542_DE_23_DE_NOVEMBRO_D.aspx)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. **Portaria Interministerial MCIDADES/MF/ MPOG 617**, de 29 de dezembro de 2011. Dá nova redação ao art. 3º da Portaria Interministerial n.409, 31 de agosto de 2011, que

dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Disponível em: <[http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=P0000006172011122901\\$.CHAT.%20E%20MCIDADES.ORG.%20E%2020111230.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3](http://sijut.fazenda.gov.br/netacgi/nph-brs?s1=P0000006172011122901$.CHAT.%20E%20MCIDADES.ORG.%20E%2020111230.DDOU.&l=0&p=1&u=/netahtml/sijut/Pesquisa.htm&r=0&f=S&d=SIAT&SECT1=SIATW3)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Portaria n.591 de 10 de dezembro de 2012**. Dá nova redação ao art. 4º da Portaria n.363, de 11 de agosto de 2011, do Ministério das Cidades, que dispõe sobre as operações de crédito com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, contratadas no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Disponível em: <[http://www.lex.com.br/doc\\_24057072\\_PORTARIA\\_N\\_591\\_DE\\_10\\_DE\\_DEZEMBRO\\_D.aspx](http://www.lex.com.br/doc_24057072_PORTARIA_N_591_DE_10_DE_DEZEMBRO_D.aspx)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Portaria n. 595, de 18 de dezembro de 2013**. Dispõe sobre os parâmetros de priorização e sobre o processo de seleção dos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. Disponível em: <[http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/portarias/portaria\\_595\\_12dez\\_18\\_2013\\_selecao\\_dos\\_beneficiarios\\_pmcmv.pdf](http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/portarias/portaria_595_12dez_18_2013_selecao_dos_beneficiarios_pmcmv.pdf)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Secretaria Nacional de Habitação. **Portaria n. 412, de 07 de agosto de 2015**. Aprova o Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCM Aprova o Manual de Instruções para Seleção de Beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCM. Disponível em: <[http://www.sehab.ms.gov.br/wp-content/uploads/sites/42/2015/02/Portaria-n%C2%BA-412-07\\_08\\_2015.pdf](http://www.sehab.ms.gov.br/wp-content/uploads/sites/42/2015/02/Portaria-n%C2%BA-412-07_08_2015.pdf)>. Acesso em: 10 nov. 2015.

BRASIL. Ministério do Planejamento. **Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)**. Disponível em: <<http://www.pac.gov.br/noticia/22141600>>. Acesso em: 20 nov. 2014.

BRITO, F et. al. A ocupação do território e a devastação da Mata Atlântica. In: PAULA, J. A. (Coord.) **Biodiversidade, população e economia: uma região de Mata Atlântica**. Belo Horizonte, UFMG/Cedeplar; ECMXC; PADCT/CIAMB, 1997. Disponível em: <[http://www.cedeplar.ufmg.br/pesquisas/padctII/livro/CAP\\_2.pdf](http://www.cedeplar.ufmg.br/pesquisas/padctII/livro/CAP_2.pdf)>. Acesso em: 9 jun. 2016.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Cartilha do programa minha casa minha vida**. Disponível em: <[http://www.adh.pi.gov.br/minha\\_casa\\_minha\\_vida.pdf](http://www.adh.pi.gov.br/minha_casa_minha_vida.pdf)>. Acesso em: 20 set. 2014.

\_\_\_\_\_. **Manual de normas e procedimentos operacionais do FGHab**. Disponível em: <[http://www.caixa.gov.br/Downloads/fghab-legislacao/MNPO\\_FGHab\\_V009.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/fghab-legislacao/MNPO_FGHab_V009.pdf)>. Acesso em: 15 nov. 2015.

CAMPOS, P. R.; MENDONÇA, J. G. Estrutura socioespacial e produção habitacional na Região Metropolitana de Belo Horizonte: novas tendências. In: CARDOSO, A. L. (org.). **O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CANOTILHO, J. J. G. **Direito constitucional**. 5 ed. Coimbra: Almedina, 1992.

CANUTO, E.M.A. **Direito à Moradia Urbana: aspectos Da Dignidade Da Pessoa Humana**. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2010.

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

CARDOSO, A. L. **Política habitacional no Brasil: balanço e perspectivas**. IPPUR/UFRJ. Observatório IPPUR/UFRJ-FASE. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/download/adauto\\_polhab\\_brasil.pdf](http://www.observatoriodasmetrolopes.ufrj.br/download/adauto_polhab_brasil.pdf)>. Acesso em: 25 mai. 2015.

CARDOSO, A. L.; LAGO, L. C. O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais. In: CARDOSO, A. L. (org.). **O programa minha casa minha vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A. L.; ARAÚJO, F. S.; JAENISCH, S. T. Morando no limite: sobre padrões de localização e acessibilidade do programa minha casa minha vida na região metropolitana do Rio De Janeiro. In: **XV Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional**, 2013. Disponível em: <<http://unuospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/anais/article/view/4538>>. Acesso em: 25 mai. 2015.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Record, 2000.

CERTEAU, M.; GIARD, L.; MAYOL, P. **A arte de fazer invenção do cotidiano**. 9 ed. Petrópolis: Vozes, 2009.

CERTEAU, M. **A invenção do cotidiano**: 1 artes de fazer. 17. ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2011.

CHAGAS, P. V. Terceira fase do Minha Casa, Minha Vida terá um ritmo mais devagar, diz Barbosa. In: **Agência Brasil**, 2015. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2015-09/terceira-fase-do-minha-casa-minha-vida-tera-um-ritmo-mais-devagar-diz>>. Acesso em: 20 out. 2015.

COSTA, M. A. Moradia digna na cidade. **XV Congresso Nacional**. Manaus, Conpedi, 2006. p. 1643. Disponível em: <[http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/maria\\_amelia\\_da\\_costa.pdf](http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/bh/maria_amelia_da_costa.pdf)>. Acesso em: 20 mar. 2015.

EMPRESA VALADARENSE DE TRANSPORTES COLETIVOS. **Serviços, horários e itinerários, 2015**. Disponível em: <<http://www.empresavaladarense.com.br/servicos/horarios-e-itinerarios.html>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

ESPINDOLA, H. S. **A história de uma formação socioeconômica urbana**: Governador Valadares. *Varia História*, Belo Horizonte, v. 19, p. 148-162, 1998.

\_\_\_\_\_. **Associação comercial de Governador Valadares**: sessenta anos de história. Governador Valadares: ACGV, 1999.

\_\_\_\_\_. Vale do Rio Doce: Fronteira, industrialização e colapso socioambiental. **Fronteiras**: journal of social, technological and environmental science, v. 4, p. 160-206, 2015.

FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. (Coord.). **Direito à moradia adequada**: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014. p. 13-23.

FONSECA, J. R. **Figueira do Rio Doce**. Governador Valadares, [198-].

FOUCAULT, M. **Microfísica do poder**. 12ª ed. Rio de Janeiro: Vozes, 1995.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil**, 2009. FJP: Belo Horizonte, 2012. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/deficit-habitacional/185-deficit-habitacional-2009/file>>. Acesso em: 13 fev. 2016.

\_\_\_\_\_. **Fundação João Pinheiro e Ministério das Cidades divulgam os resultados do Déficit Habitacional Municipal no Brasil.** FJP: Belo Horizonte, 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/noticias-em-destaque/2680-fundacao-joao-pinheiro-e-ministerio-das-cidades-divulgam-os-resultados-do-deficit-habitacional-municipal-no-brasil>>. Acesso em: 06 abr. 2015.

\_\_\_\_\_. **Centro de Estatística e Informações.** Déficit habitacional no Brasil 2011-2012. FJP: Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/559-deficit-habitacional-2011-2012/file>>. Acesso em: 13 fev. 2016.

GAZOLA, P. M. **Concretização do direito à moradia digna:** teoria e prática. Belo Horizonte: Fórum, 2008.

GIDDENS, A. **Sociologia:** uma breve, porém crítica introdução. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1997.

\_\_\_\_\_. **Modernidade e identidade.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2002.

GOVERNADOR VALADARES. **Lei n.2.782 de 1984.** Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Valadares e dá outras providências. Governador Valadares, 1984.

\_\_\_\_\_. **Lei n.2.790 de 1984.** Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Governador Valadares. Governador Valadares, 1984.

\_\_\_\_\_. **Lei n.3.158 de 1988.** Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Governador Valadares. Governador Valadares, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei complementar n.02,** de 30 dezembro de 1992. Dispõe sobre parcelamento do solo urbano no município de Governador Valadares e dá outras providências. Governador Valadares, 1992.

\_\_\_\_\_. **Lei n.3.859,** de 30 de dezembro de 1993. Código de Obras e Edificações do Município de Governador Valadares. Governador Valadares, 1993.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.04 de 1993.** Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo urbano no Município de Governador Valadares. Disponível em: <<http://www.valadares.mg.gov.br/current/legislacao>>. Acesso em: 10 jan. 2014.



\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.º 03 de 1993**. Institui o Plano Diretor de desenvolvimento do município de Governador Valadares – Minas Gerais e dá outras providências. Governador Valadares, 1993. <<http://www.valadares.mg.gov.br/current/legislacao>>. Acesso em: 10 jan. 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei n.3.934 de 1994**. Conselho Municipal de Habitação Popular. Governador Valadares, 1994. <<http://www.valadares.mg.gov.br/current/legislacao>>. Acesso em: 10 jan. 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei n.4.856 de 2001**. Conselho Municipal de Habitação. Governador Valadares, 2001.

\_\_\_\_\_. **Lei n.4.857 de 2001**. Fundo Municipal de Habitação Popular. Governador Valadares, 2001.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.º 31**, de 2001. Dispõe sobre o Programa Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária e dá outras providências. Disponível em:<<http://www.camaragv.mg.gov.br/upload/legislacao/%7B77CFA4CB-5AB0-401A-B45A-2DE4F567E77D%7D.pdf>>. Acesso em: 27 jun. 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei n.4.857**, de 16 de abril de 2001. Dispõe sobre a criação do Fundo Municipal de Habitação Popular e dá outras providências. Governador Valadares, 2001.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.º 095**, de 27 de dezembro de 2006. Institui o Plano Diretor de desenvolvimento do município de Governador Valadares – Minas Gerais e dá outras providências. Disponível em:<<http://www.valadares.mg.gov.br/current/legislacao>>. Acesso em: 10 jan. 2014.

\_\_\_\_\_. **Decreto n.º 10.322** de 17 de março de 2008. Dispõe sobre os critérios da participação e seleção das famílias no PMCMV em Governador Valadares. Governador Valadares, 2008.

\_\_\_\_\_. **Lei n.5.820**, de 17 de março de 2008. Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares (CMHISGV). Governador Valadares, 2008.

\_\_\_\_\_. **Lei n.6.136**, de 22 de novembro de 2010. Autoriza o poder executivo municipal a doar áreas de terras de sua propriedade ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado pela Caixa Econômica Federal. Governador Valadares, 2010.

\_\_\_\_\_. **Lei n.6.289**, de 15 de maio de 2012. Altera o artigo 1º da Lei n. 4.664, de 29 de outubro de 1999. Governador Valadares, 2012.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.178**, de 04 de setembro de 2014. Dispõe sobre o Parcelamento do solo para fins urbanos no município de Governador Valadares e dá outras providências. Governador Valadares, 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei Complementar n.196**, de 18 de junho de 2015. Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Governador Valadares e dá outras providências. Governador Valadares, 2015.

\_\_\_\_\_. **Decreto n.10.322**, de 28 de dezembro de 2015. Dispõe sobre os critérios da participação e seleção das famílias no Programa “Minha Casa, Minha Vida” e dá outras providências. Governador Valadares, 2015.

\_\_\_\_\_. Associação Habitacional Nova Terra de Governador Valadares (NOVATERRAGV). **História. Governador Valadares**, 2002. Disponível em: <<http://novaterragv.org/quemsomos.php>>. Acesso em: 10 nov. 2015.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Plano Municipal de Redução de Risco de Governador Valadares (PMRR)**. Governador Valadares: PMGV, 2007.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Governador Valadares (PLHISGV)**. Governador Valadares: PMGV, 2009.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos**. Loteamento “Vitória”. Governador Valadares: PMGV, 2012.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos**. Residenciais “Vitória e Figueira do Rio Doce”. Governador Valadares: PMGV, Jul./2013.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos**. Residenciais “Sertão do Rio Doce e Sertão do Rio Doce I, II e III”. Governador Valadares: PMGV, Nov./2013.

\_\_\_\_\_. Associação Habitacional Nova Terra de Governador Valadares (NOVATERRAGV). **Regimento interno, de 09 de março de 2013**. Governador Valadares: NOVATERRAGV, 2007.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos**. Residenciais “Valadares e Prof. Fernandão”. Governador Valadares: PMGV, Março/2014.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos**. Residenciais “Olímpio De Freitas, Serra Lima e Dom Manuel e Loteamento Porto Das Canoas”. Governador Valadares: PMGV, Jul./2014.

\_\_\_\_\_. Prefeitura Municipal de (PMGV). **Política habitacional do município de Governador Valadares (PHMGV)**. Governador Valadares: PMGV, 2015.

GUIMARÃES, C. M. O. **Novos valores, velhas questões**: o planejamento urbano em Governador Valadares. Tese de Doutorado em Ciências Humanas pela UFMG, 2009.

HABITARE. **Programa de tecnologia de habitação**. Disponível em: <[http://www.habitare.org.br/programa\\_historico.aspx](http://www.habitare.org.br/programa_historico.aspx)> Acesso em: 09 abr. 2015.

HAESBAERT, R. Da desterritorialização à multiterritorialidade. **Anais**. X Encontro de Geógrafos da América Latina. Universidade de São Paulo, 2005.

\_\_\_\_\_. **O mito da desterritorialização**: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

\_\_\_\_\_. Hibridismo, mobilidade e multiterritorialidade numa perspectiva geográfico-cultural integradora. In: SERPA, A. (Org.). **Espaços culturais**: vivências, imaginações e representações. Salvador: EDUFBA, 2008.

HAESBAERT, R.; LIMONAD, E. O território em tempos de globalização. **Revista eletrônica de Ciências Sociais Aplicadas e outras coisas - Etc..., espaço, tempo e crítica**. No. V. 2, n. 4, 2007. Disponível em: <[http://www.uff.br/etc/UPLOADS/etc%202007\\_2\\_4.pdf](http://www.uff.br/etc/UPLOADS/etc%202007_2_4.pdf)>. Acesso em: 12 jun. 2016.

HARVEY, D. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes – selo Martins, 2014.

HIRATA, F. ‘Minha casa, minha vida’: política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana? **Revista Aurora**, v. 3, n. 4, 2011. Disponível em: <<http://www2.marilia.unesp.br/revistas/index.php/aurora/article/view/1202/1070>>. Acesso em: 20 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. **Minha Casa, Minha Vida: urbanização sem cidade.** Entrevista especial para Graziel Wolfart. Jan. 2013. Disponível em: <<http://www.ihu.unisinos.br/entrevistas/516946-minha-casa-minha-vida-urbanizacao-sem-cidade-entrevista-especial-com-francini-hirata>>. Acesso em: 20 nov. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010.** Minas Gerais, Governador Valadares. Rio de Janeiro, 2015a. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=312770>>. Acesso em: 19 nov. 2015.

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. IPEA. **Nota técnica estima o déficit habitacional brasileiro.** 2013. Disponível em: <[http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=18179](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=18179)>. Acesso em: 13 fev. 2016.

LACAZE, J. P. **Os métodos do urbanismo.** Campinas: Papirus, 1993.

LE CORBUSIER, C. E. J. **Planejamento urbano.** São Paulo: Perspectiva, 1971.

LEFEBVRE, H. **The production of space.** Malden: Blackwell Publishing, 1991.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

\_\_\_\_\_. **Direito à cidade.** 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LIMA, J. J. et al. Estratégias de produção de habitação de interesse social através do PMCMV na Região Metropolitana de Belém e no sudeste do Pará. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 353-390. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopoles.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetrolopoles.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai, 2015.

LYNCH, K. **A imagem da cidade.** Lisboa: Edições 70, 2009.

MARICATO, E. “As ideias fora do lugar e o lugar das ideias. Planejamento urbano no Brasil”. In: ARANTES, O. VAINER, C. MARICATO. E. **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos.** Rio de Janeiro: Vozes, 2000.

\_\_\_\_\_. **O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada.** Carta Maior, maio de 2009. Disponível em: < <http://cartamaior.com.br>>. Acesso em: 23/03/2015.

\_\_\_\_\_. **As tragédias urbanas: desconhecimento, ignorância ou cinismo?** Revista Caros Amigos, janeiro de 2011. Disponível em: < <http://carosamigos.terra.com.br/index/index.php/correio-caros-amigos/1353-astragedias-urbanas-desconhecimento-ignorancia-ou-cinismo>>. Acesso em: 24 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade depende da democratização do uso e a ocupação do solo.** Entrevista para a Rede Mobilizadores COEP, 16/12/2013. Disponível em: <<http://erminiamaricato.net/2014/04/08/o-direito-a-cidade-depende-da-democratizacao-do-uso-e-a-ocupacao-do-solo/>>. Acesso em: 23 mar. 2015.

\_\_\_\_\_. **A política urbana do partido dos trabalhadores no brasil: da utopia ao impasse.** 2014. Disponível em: < <http://novo.ceseep.org.br/wp-content/uploads/2014/05/A-POL%C3%8DTICA-URBANA-DO-PT-NO-BRASIL.pdf>>. Acesso em: 24 mar. 2015.

MINAS GERAIS, Governo do Estado. **Lei n.15.673**, de 07 de julho de 2005. Fundo Estadual de Habitação, 2005.

\_\_\_\_\_. **Lei n.5.820**, de 17 de março de 2008. Fundo Estadual de Habitação.

MONTE-MÓR, R. L. **Outras fronteiras: novas especialidades na urbanização brasileira.** . In: Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte. C/Arte, p.260-271, 2003. ISBN: 85-87073-62-1.

\_\_\_\_\_. **O que é urbano, no mundo contemporâneo.** **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n.111, p.09-18, jul./dez. 2006.

MORAES, J. D. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988.** São Paulo: Malheiros, 1999.

MOURA, J. M. O programa minha casa, minha vida na região metropolitana de Natal: uma análise espacial dos padrões de segregação e desterritorialização. Urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 6, n. 3, p. 339-359, set./dez. 2014.

NASCIMENTO, D. M. et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?**

Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 195-228. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai. 2015.

OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Desafios para a política habitacional**: 2ª etapa do programa Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <[http://observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1695%3ADesafios-para-a-Política-habitacional-2o-etapa-do-programa-minha-casa-minha-vida&catid=43%3Anoticias&Itemid=114&lang=pt](http://observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_content&view=article&id=1695%3ADesafios-para-a-Política-habitacional-2o-etapa-do-programa-minha-casa-minha-vida&catid=43%3Anoticias&Itemid=114&lang=pt)>. Acesso em: 25 mar. 2015.

ONU. AGENDA 21. **Conferência das Nações Unidas sobre meio ambiente e desenvolvimento**, 1992. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/responsabilidade-socioambiental/agenda-21/agenda-21-global>>. Acesso em: 02 dez. 2015.

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH)**, 1948. Disponível em: <<http://www.dudh.org.br/wp-content/uploads/2014/12/dudh.pdf>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

ONU. **Convenção de Genebra**, 1949. Disponível em: <<http://www.gddc.pt/direitos-humanos/textos-internacionais-dh/tiduniversais/dih-conv-IV-12-08-1949.html>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

ONU. **Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**, 2009. Disponível em: <[http://direitoshumanos.gddc.pt/2\\_1/IIPAG2\\_1\\_2\\_2\\_2.htm](http://direitoshumanos.gddc.pt/2_1/IIPAG2_1_2_2_2.htm)>. Acesso em: 20 fev. 2016.

OSÓRIO, L. M. **Direito à moradia no Brasil**. Fórum Nacional da Reforma Urbana. 2004. Disponível em: <[http://www.fna.org.br/site/uploads/noticias/arquivos/Direito\\_a\\_Moradia\\_no\\_Brasil.pdf](http://www.fna.org.br/site/uploads/noticias/arquivos/Direito_a_Moradia_no_Brasil.pdf)>. Acesso em: 24 jan. 2015.

\_\_\_\_\_. O direito à moradia como direito humano. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. (Coord.). **Direito à moradia adequada**: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014. p. 39-68.

PAZ, R. D. O. et al. Trabalho social no Programa Minha Casa Minha Vida: a experiência da cidade de Osasco/São Paulo. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 255-287. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetrolopes.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3AAlivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai. 2015.

PEIXOTO, N. B. **Paisagens urbanas**. São Paulo: Senac, 2003.

PLANALTO. **Minha casa minha vida**: tem novas regras e prioriza a população de baixa renda. 2015. Disponível em: <<http://blog.planalto.gov.br/minha-casa-minha-vida-2-tem-novas-regras-e-prioriza-populacao-de-baixa-renda/>>. Acesso em: 20 fev. 2015.

PROCURADORIA GERAL DA REPÚBLICA. 4 Região. **Observações gerais e finais do comitê de direitos econômicos, sociais e culturais**. 2015. Disponível em:<<http://www.prr4.mpf.gov.br/pesquisaPauloLeivas/index.php?pagina=CDESC>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

PROGRAMA HABITACIONAL. **Minha Casa Minha Vida 2**, 2015. Disponível em:<<http://www.programadogoverno.org/minha-casa-minha-vida-2>>. Acesso em: 20 jan. 2015.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

REVISTA ARQUITETURA E URBANISMO. **O programa Minha Casa, Minha Vida articula planejamento urbano à política habitacional?**. Ed. 182. 2009. Disponível em: <<http://au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/182/artigo134745-1.aspx>>. Acesso em: 20 fev. 2015.

RIBEIRO, A. P.; BOULOS, G.; SZERMETA, N. Como não fazer política urbana. **Carta Capital**, 30 jan. 2014. Disponível em:<<http://www.cartacapital.com.br/Política/como-nao-fazer-Política-urbana-3066.html>>. Acesso em: 20 jul. 2015.

RIBEIRO, E. M. A política de habitação popular no Brasil em tempos de globalização neoliberal. **III Jornada Internacional de Políticas Públicas São Luís**, MA, ago. 2007. Disponível em: <<http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinppIII/html/Trabalhos/EixoTematicoA/1211e0723ab90108ae52Edal%C3%A9a.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2015.

RIBEIRO, L. C. Q. Segregação residencial e políticas públicas: análise do espaço social da cidade na gestão do território. In: NETO, E. R.; BÓGUS, C. M. (eds.). **Saúde nos aglomerados urbanos**: uma visão integrada. Brasília: Organização Pan-Americana da Saúde, 2003. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetrolopoles.ufrj.br/download/Segregacao\\_residencial\\_e\\_Políticas\\_publicas.pdf](http://www.observatoriodasmetrolopoles.ufrj.br/download/Segregacao_residencial_e_Políticas_publicas.pdf)>. Acesso em: 12 nov. 2015.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 7 ed. São Paulo: Contexto, 1997.

\_\_\_\_\_. Políticas públicas: FGTS e planos diretores – conteúdos e significados. **Cidades**, v.9, n.16, p.10-30, 2012.

ROLNIK, R. **As armadilhas do pacote habitacional**. ROLNIK, R. **As armadilhas do pacote habitacional**. Le Monde diplomatique. Mar. 2009. Disponível em: < <https://www.diplomatique.org.br/print.php?tipo=ar&id=461>>. Acesso em: 20 nov. 2014. Disponível em: < <https://www.diplomatique.org.br/print.php?tipo=ar&id=461>>. Acesso em: 20 nov. 2014.

ROLNIK, R.; KLINK, J. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias?. **Novos estud.** - CEBRAP, São Paulo, n. 89, mar. 2011.

ROLNIK, R. **Entrevista com a Raquel Rolnik**. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. (Coord.). Direito à moradia adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar. Belo Horizonte: Fórum, 2014.

ROLNIK, R. et al. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015a. p. 391-416. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai 2015.

ROLNIK, R. et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, pp. 127-154, maio 2015b.

ROTONDI, B. **Como funciona o minha casa minha vida**. 2014. Disponível em:<<http://www.konkero.com.br/financiamento/casa-propria/como-funciona-o-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 20 mar. 2015.

RUFINO, M. B. C. et al. A produção do Programa Minha Casa Minha Vida na Baixada Santista: habitação de interesse social ou negócio imobiliário. In: AMORE, C. S. et al. **Minha casa...e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 103-130. Disponível em: <[http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt](http://www.observatoriodasmetropoles.net/index.php?option=com_k2&view=item&id=1203%3Aalivro-%E2%80%9Cminha-casa-e-a-cidade%3F%E2%80%9D&Itemid=167&lang=pt)>. Acesso em: 26 mai. 2015.



SARLET, I. W. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 10 ed. Rev. Atual. E ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SANTOS, B. S. **Uma cartografia simbólica das representações sociais: prolegômenos a uma concepção pós-moderna do Direito**. Revista de Ciências Sociais (24), 139-172, 1988. Disponível em: <[http://www.boaventuradesousasantos.pt/media/pdfs/Cartografia\\_simbolica\\_RCCS24.PDF](http://www.boaventuradesousasantos.pt/media/pdfs/Cartografia_simbolica_RCCS24.PDF)>. Acesso em: 22 jun. 2015.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 9. ed. Rio de Janeiro: Record, 2006.

SANTOS, P. **O katzensprung**. Governador Valadares, 2000.

SAQUET, M. A. **O desenvolvimento econômico na Colônia Silveira Martins (RS)**. Porto Alegre: EST, 2003.

\_\_\_\_\_. Reterritorialização e identidade. In: MEDEIROS, R. M. V.; FALCADE, I. (org.). **Tradição versus tecnologia: as novas territorialidades do espaço agrário brasileiro**. Porto Alegre: UFRGS, 2009. 296 p.

SHIMBO, L. Z.; CERON, L. C. Produção do PMCMV na Região Central do Estado de São Paulo: um híbrido entre ocupação nas periferias e em áreas consolidadas. **III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva** São Paulo, 2014. Disponível em: <<http://www.anparq.org.br/dvd-enanparqhtm/Artigos.pdf>>. Acesso em: 09 jul. 2015.

SILVA, J. A. **Curso de direito constitucional positivo**. 5 ed. rev. e ampl. de acordo com a nova Constituição. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1989a.

\_\_\_\_\_. **Direito urbanístico brasileiro**. 2 ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

\_\_\_\_\_. **Direito urbanístico brasileiro**. 6 ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

SILVA, M. O. S. **Política habitacional brasileira: verso e reverso**. São Paulo: Cortez Editora, 1989b.

SIMAN, L. M. C. Memórias sobre a história de uma cidade: a história como labirinto. **Educ. rev.**, Belo Horizonte, n. 47, p. 241-270, jun. 2008.

SOARES, I. O. et al. Interesses especulativos, atuação do Estado e direito à cidade: o caso do programa “minha casa minha vida” em Uberaba (MG). **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**. v. 5, n.1, p.119-131, 2013.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel: Ed. Universidade de São Paulo: FAPESO, 1997.

SOUZA, A. A. **Política habitacional análise dos modelos vertical e horizontal entregues em Governador Valadares**. Monografia (Especialização em Gestão Pública). Ouro Preto: Universidade Federal de Ouro Preto. 2013.

SOUZA, J. P. O. **Elaboração dos mapas**. Governador Valadares. 2016.

TUAN, Y. F. **Espaço e lugar: a perspectiva da experiência**. 1930. São Paulo: Difel, 1983.

UNESCO. **Declaração Universal Sobre a Diversidade Cultural**, 2001. Disponível em:<<http://www.direitoshumanos.usp.br/index.php/UNESCO-Organiza%C3%A7%C3%A3o-das-Na%C3%A7%C3%B5es-Unidas-para-a-Educa%C3%A7%C3%A3o-Ci%C3%A2ncia-e-Cultura/declaracao-universal-sobre-a-diversidade-cultural-e-plano-de-acao.html>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

VALENÇA, M. M. Anotações críticas da política habitacional brasileira. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. (Coord.). **Direito à moradia adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar**. Belo Horizonte: Fórum, 2014. p. 27-38.

VILARINO, M. T. B. **Entre lagoas e florestas: atuação do Serviço Especial de Saúde Pública (SESP) no saneamento do Médio Rio Doce (1942 e 1960)**. Dissertação (Mestrado). Belo Horizonte, UFMG, 2008.

## ANEXO I

ANEXO 1 - Planilha dos equipamentos encontrados na pesquisa de campo.

PLANILHA DOS EQUIPAMENTOS ENCONTRADOS NA PESQUISA DE CAMPO							
Bairro:		End.:		Data da visita:			
Empreendimento:		casas/apt.		Distância do centro:			
Área:		Coordenadas do empreendimento:		Centro da cidade:			
Temática	Tipo	Legenda	Nome	Latitude	Longitude	Endereço	Distância
Saúde	Posto de saúde						
	Hospital						
Assistência Social	Cras-Centro de Referência de Assistência Social						
Educação	Creche						
	Escola pública (ensino fundamental)						
	Escola pública (ensino médio)						
Lazer e cultura	Praça						
	Equipamentos de ginástica						
	Quadra de esporte						
	Parque/Áreas verdes						
	Igreja						
Segurança pública	Delegacia						
	Posto policial						
Comércio	Farmácia						
	Padaria						
	Mercadoria						
	Supermercado						
	Posto de gasolina						
	Lotérica/Banco						
Infraestrutura	Telefone público						
	Telefonia celular						
	Internet						
	TV aberta						
	TV a cabo						
	Correio						
	Energia elétrica						
	Iluminação pública						
	Abastecimento de água						
	Limpeza urbana						
	Coleta de lixo						
	Drenagem pluvial						
Esgotamento Sanitário							
Mobilidade e acessibilidade	Ponto de ônibus						
	Transporte coletivo regular						
	Vias pavimentadas						
	Calçadas rebaixada nos pontos de travessias						
	Existência de vias de acesso						
Outros serviços							

Fonte: Baseado na planilha de Moura (2014).