

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS**  
**Escola de Engenharia**  
**Curso de Especialização: Produção e Gestão do**  
**Ambiente Construído**

**Joice Beatriz de Almeida**

**GESTÃO E PRODUÇÃO DAS CIDADES: POLÍTICA**  
**HABITACIONAL E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL**

**Belo Horizonte,**  
**2019**

**JOICE BEATRIZ DE ALMEIDA**

# **GESTÃO E PRODUÇÃO DAS CIDADES: POLÍTICA HABITACIONAL E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Especialização: Produção e Gestão do Ambiente Construído do Departamento de Engenharia de Materiais e Construção, da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista.

**Orientador (a): Silvio Romero Fonseca Motta**

**Belo Horizonte,  
2019**

Almeida, Joice Beatriz de.

A447g

Gestão e produção das cidades [recurso eletrônico] : política habitacional e segregação socioespacial / Joice Beatriz de Almeida. – 2019.

1 recurso online (47 f. : il., color.) : pdf.

Orientador: Silvio Romero Fonseca Motta.

“Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Produção e Gestão do Ambiente Construído da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais” .

Bibliografia: f. 45-47.

Exigências do sistema: Adobe Acrobat Reader.

1. Construção civil. 2. Discriminação na habitação. 3. Habitação popular. 4. Política habitacional. I. Motta, Silvio Romero Fonseca. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Engenharia. III. Título.

CDU: 69



## ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA

ALUNO: JOICE BEATRIZ DE ALMEIDA

MATRÍCULA: 2018718201

### RESULTADO

Aos 12 dias do mês de setembro de 2019 realizou-se a defesa da MONOGRAFIA de autoria do aluno acima mencionado sob o título:

“GESTÃO E PRODUÇÃO DAS CIDADES: POLÍTICA HABITACIONAL E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL”

Após análise, concluiu-se pela alternativa assinalada abaixo:

APROVADO

APROVADO COM CORREÇÕES

REPROVADO

NOTA: 85

CONCEITO: B

### BANCA EXAMINADORA:

Nome

Assinatura

Prof. Dr. Silvio Romero Fonseca Motta

Nome

Assinatura

Prof. Dr.ª Paula Bamberg

O candidato faz jus ao grau de "ESPECIALISTA NA ÁREA DE "SUSTENTABILIDADE E GESTÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO"

Belo Horizonte, 12 de setembro de 2019

Coordenador do Curso  
Prof. Antonio Neves  
de Carvalho Junior

Coordenador do Curso

*A minha mãe Nilza e ao meu companheiro  
Bruno por me darem total apoio ao longo  
deste percurso.*

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus por me proporcionar saúde, sabedoria e determinação para concluir mais esta etapa da minha vida.

Ao meu orientador Silvio Motta pelo comprometimento, dedicação e incentivo, sempre de forma solícita.

A minha mãe Nilza, por abrir mão dos seus sonhos para priorizar a educação minha e de meus irmãos, por me incentivar e por me fazer acreditar que todo mundo é capaz de ir além.

Ao meu companheiro Bruno, pelo apoio, incentivo, dedicação e compreensão ao longo do curso.

Aos meus irmãos, amigos e demais familiares que indiretamente contribuíram para que este trabalho se realizasse.

Aos professores do Curso de Especialização em Produção e Gestão do Ambiente Construído pela dedicação, comprometimento e pelo conhecimento adquirido. E aos funcionários do departamento, em especial a Ariela e a Ivonete pela boa vontade em sanar minhas dúvidas e dificuldades sempre de forma ágil e perspicaz.

*“Somos o que repetidamente fazemos. A excelência, portanto, não é um feito, mas um hábito”. (Aristóteles)*

## RESUMO

Os programas de habitação social no Brasil, Chile, França e Colômbia surgiram com o objetivo de equacionar os problemas relacionados ao déficit habitacional, bem como, reduzir o impacto da crise econômica. A princípio, a intenção desses programas era beneficiar a população de baixa renda, o que acabou se tornando inviável, uma vez que os mais necessitados não tinham como se submeter às condições estipuladas pelos agentes financeiros. Ao longo dos anos a política habitacional passou por diferentes mudanças, reformulando as condições de financiamento e facilitando a aquisição da moradia através de subsídios fornecidos pelo governo. Sendo assim, este trabalho visa contribuir com a discussão sobre a eficácia das políticas habitacionais, em sua grande parte concebidas através de parcerias do Estado com instituições privadas, e através da análise da implantação dos empreendimentos em terras com baixo valor em regiões distantes do centro da cidade e carente de infraestrutura, ocasionando em espaços fragmentados e segregados.

**Palavras-chave:** Habitação de interesse social. Locação social. Política habitacional Segregação socioespacial.

## LISTA DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 01 - Geração de empregos celetistas.....   | 17 |
| Figura 02 - Mapa de construção de casas no PMCMV .....  | 19 |
| Figura 03 - Distribuição das ações do PMCMV.....  | 21 |
| Figura 04 - Mapa de distribuição espacial dos empreendimentos do PMCMV na zona urbana de Teresina-Piauí ..... | 28 |
| Figura 05 - Taxa de crescimento anual .....   | 31 |

## LISTA DE TABELAS

|   |    |
|---|----|
| Tabela 01 - Faixas de renda e valores das casas do programa, novos valores .....  | 21 |
| Tabela 02 - Distribuição das unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV segundo o tamanho do empreendimento. Teresina-Piauí..... | 27 |
| Tabela 03 - Evolução da população urbana x rural 1930 – 2002 .....  | 31 |
| Tabela 04 - Número de habitações construídas entre 2012 e 2016, por categoria ..  | 40 |

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>BCH -</b>         | Banco Central Hipotecario  |
| <b>BNA -</b>         | Banco Nacional de Habitação  |
| <b>BNDES -</b>       | Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social                     |
| <b>CCP -</b>         | Caixa de Compensação Familiar  |
| <b>CDC -</b>         | Caisse de Dépôts et Consignations (Fundo de Depósito e Consignação)      |
| <b>CEF -</b>         | Caixa Econômica Federal  |
| <b>EAD -</b>         | Ensino a Distância   |
| <b>FGTS -</b>        | Fundo de Garantia do Tempo de Serviço                                    |
| <b>FHC -</b>         | Fernando Henrique Cardoso  |
| <b>FNA -</b>         | Fondo Nacional del Ahorro (Fundo Nacional de Poupança)                   |
| <b>FSV -</b>         | Fondo Solidario de Vivienda (Fundo Solidário Para Habitação)             |
| <b>IBGE -</b>        | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística                          |
| <b>ICT-</b>          | Instituto de Crédito Territorial   |
| <b>IPEA -</b>        | Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada                                 |
| <b>PAC -</b>         | Programa de Aceleração do Crescimento                                    |
| <b>PBQP-H-</b>       | Plano Nacional de Habitação  |
| <b>PIB -</b>         | Produto Interno Bruto  |
| <b>PLANHAB -</b>     | Política Nacional de Habitação   |
| <b>PNH -</b>         | Política Nacional de Habitação   |
| <b>Pro-Moradia -</b> | Programa de Atendimento Habitacional através do poder público            |
| <b>PVSDsS -</b>      | Programa Social Dinámica sin Deuda (Programa Social Dinâmico sem Dívida) |
| <b>MCMV -</b>        | Programa Minha Casa Minha Vida   |
| <b>SFH -</b>         | Sistema Financeiro de Habitação  |
| <b>SFI -</b>         | Sistema de Financiamento Imobiliário                                     |
| <b>SNC -</b>         | Sistema Nacional de Certificação   |
| <b>TCU-</b>          | Tribunal de Contas da União  |
| <b>UPAC -</b>        | Unidade de Poder Aquisitivo  |

# SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INTRODUÇÃO.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>2. OBJETIVOS .....</b>  | <b>11</b> |
| 2.1 Objetivo Geral.....  | 11        |
| 2.2 Objetivos Específicos .....  | 11        |
| <b>3. METODOLOGIA.....</b>   | <b>12</b> |
| <b>4. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA .....</b>                                      | <b>13</b> |
| 4.1 Do Banco Nacional de Habitação ao Programa Minha Casa Minha Vida ..... | 13        |
| 4.2 Espaço Público x Espaço Privado e Segregação Socioespacial.....        | 22        |
| 4.3 Política Habitacional no Chile .....                                   | 29        |
| 4.4 Política Habitacional na França .....                                  | 34        |
| <u>4.4.1 Habitação Social.....</u>   | <u>35</u> |
| <u>4.4.2 Sistema de financiamento .....</u>                                | <u>35</u> |
| <u>4.4.3 Sistema de subsídio .....</u>                                     | <u>36</u> |
| <u>4.4.4 Habitação social “de fait” ou “tiers-habitat” .....</u>           | <u>37</u> |
| <u>4.4.5 Locação Social .....</u>  | <u>37</u> |
| 4.5 Política Habitacional na Colômbia .....                                | 38        |
| <b>5. ANÁLISE E DISCUSSÃO.....</b>   | <b>41</b> |
| 5.1 Do Banco Nacional de Habitação ao Programa Minha Casa Minha Vida ..... | 41        |
| 5.2 Espaço Público x Espaço Privado e Segregação Socioespacial.....        | 41        |
| 5.3 Política Habitacional no Chile .....                                   | 42        |
| 5.4 Política Habitacional na França .....                                  | 42        |
| 5.5 Política Habitacional na Colômbia .....                                | 43        |
| <b>6. CONCLUSÃO.....</b>   | <b>44</b> |
| <b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>                                     | <b>46</b> |

## 1. INTRODUÇÃO

A política habitacional brasileira ao longo dos anos passou por diversos programas habitacionais até chegar no atual programa Minha Casa Minha Vida. A política de habitação surgiu para tentar reduzir o déficit habitacional e também como estratégia de superação para a crise econômica que se instalou na década de 60. Em 1988 foi implementado na Constituição Federal com a preocupação de formação de áreas urbanas irregulares e ilegais, mas foi ineficiente, pois só em 2001 foi regulamentado o Estatuto da Cidade que regula o uso da propriedade urbana em prol do interesse coletivo e do equilíbrio ambiental.

O direito à moradia é previsto na Constituição Federal, bem como o acesso ao saneamento ambiental, infraestrutura urbana e atividades como: lazer, comércio e serviços. Porém devido ao processo de urbanização muita das vezes caótica, as cidades vão se expandindo em prol da lógica do mercado imobiliário, fazendo com que as famílias se mudem para ocupações ilegais em área de risco e carente de infraestrutura, gerando uma divisão de acordo com a classe social e econômica, contribuindo com a desigualdade social e a segregação socioespacial.

Sendo assim, o presente trabalho busca analisar a Política Habitacional do Brasil, Chile França e Colômbia, através da configuração espacial dos conjuntos habitacionais destinados a população de baixa renda, bem como a relação dos espaços públicos e privados e seus efeitos na criação da segregação socioespacial. Acredita-se que com a construção de conjuntos habitacionais em áreas distantes do centro, ocasionam uma série de dificuldades a população de baixa renda, desde a mobilidade e deseconomias urbanas contribuindo intimamente com a degradação do meio ambiente e espaços fragmentados.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo Geral**

Analisar a política habitacional do Brasil, Chile, França e Colômbia, com a finalidade de relacionar as condições estipuladas pelo programa para adesão a moradia social, bem como a localização dos empreendimentos destinados a população de baixa renda e sua possível contribuição de causas e efeitos resultantes na segregação socioespacial.

### **2.2 Objetivos Específicos**

- Analisar a política habitacional no Brasil, Chile, França e Colômbia ao longo da história;
- Analisar se os imóveis ofertados cumprem com a função social estipulado pelo Plano Diretor;
- Analisar a localização dos empreendimentos dos conjuntos de habitação social para as classes de baixa renda;
- Analisar a lógica de implantação dos conjuntos de habitação social para a população de baixa renda;
- Verificar os motivos que contribuem para o surgimento da segregação socioespacial.

### 3. METODOLOGIA

Os procedimentos metodológicos a serem utilizados para esta pesquisa será uma análise descrita nas seguintes etapas:

- Revisão bibliográfica sobre a história da política habitacional do Brasil, Chile, França e Colômbia ao longo dos anos, até a chegada dos atuais programas de habitações. Análise dos programas de habitações populares, critérios e faixa de renda para adesão, lógica do poder imobiliário, bem como a localização dos empreendimentos imobiliários.
- Revisão bibliográfica sobre a relação entre os espaços públicos e privados, expansão territorial, configuração espacial, as possíveis causas que contribuem com a segregação socioespacial e análise da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida através de um estudo realizado na cidade de Teresina – Piauí.

## **4. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA**

No capítulo a seguir será apresentado uma revisão bibliográfica da política habitacional no Brasil, Chile, França e Colômbia, bem como uma análise do espaço público x espaço privado e segregação socioespacial.

### **4.1 Do Banco Nacional de Habitação ao Programa Minha Casa Minha Vida**

A constituição da política habitacional no Brasil, assegura o dever do Estado em promover a política, visando solucionar a carência habitacional com base em estudos de diagnóstico como a finalidade em reduzir o déficit de habitações, priorizando a população de baixa e média renda. Nos parágrafos à seguir será possível analisar o contexto histórico de como ocorreram essas políticas habitacionais até chegar no atual programa Minha Casa Minha Vida.

A desigualdade já existia desde décadas passadas, mas agravou após a aprovação da Lei 601/1850, conhecida como “Lei das terras” que dispõe sobre as terras devolutas do Império, determinando que o único meio para aquisição da propriedade de terras era por meio da compra, deslegitimando, portanto, o acesso à terra pela posse ou ocupação (HOLZ, 2008).

No início do século XX devido à rápida industrialização as cidades atraíram grande parte da população, porém, inexistiam políticas habitacionais que impedissem a formação de áreas urbanas irregulares e ilegais, contribuindo com a desigualdade social, formação de vilas e a violência (MONTEIRO, 2008).

Em 1964 foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), uma empresa pública brasileira, responsável pelo financiamento de longo prazo e incorporação de empreendimentos imobiliários, cabendo a sua fiscalização ao Banco Central do Brasil e para atender a demanda foi dividido em duas categorias: direcionadas às classes média e alta, que era operado por agências estatais, por meio de Companhias Estaduais e Municipais de Habitação. Porém, igual para os dois sistemas foi o autofinanciamento, sendo necessário, portanto, que o adquirente comprovasse sua capacidade de pagamento” (HOLZ, 2008).

A população de baixa renda ficou prejudicada, pois não conseguiam comprovar renda necessária sem que o financiamento comprometesse seus salários, ou seja, o SFH acabou favorecendo as classes média/alta.

Ainda no período de 1964 a 1967 foi marcada por uma escassez de recursos, o que dificultou a implementação desses primeiros programas.

[...] que se traduzia numa crescente baixa de investimentos do setor, resultando no aumento do déficit habitacional. No centro desta crise estava a inflação, que desestimulava os investimentos e provocava um surto especulativo nos grandes centros, bem como a desarticulação do setor imobiliário. A essa época a indústria de material de construção reduziu as suas atividades a um mínimo indispensável e a construção de novas unidades habitacionais viu-se também reduzida. (VALLADARES, 1982, p.38 apud OLIVEIRA, 2014, p.37)

Em 1986 o BNH foi extinto por meio do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, o seu fim se deu por vários motivos, entre eles: “inadimplência, corrupção e, sobretudo, fragilidade em relação a flutuações macroeconômicas” do seu período de vigência. Além disso, o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) não foi capaz de atingir a principal demanda do déficit de habitação do país – aqueles com renda inferior a 5 (cinco) salários mínimos – o que reafirma o seu insucesso enquanto grande impulsionador da problemática habitacional brasileira (REIS, 2008).

Com a extinção do BNH o SFH foi incorporado a Caixa Econômica Federal, instituição que o sucedeu em todos os seus direitos e obrigações, sobretudo, na gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (BOTEGA, 2007).

Durante o governo Fernando Henrique Cardoso (1995 a 2002) foram criados alguns programas de financiamento como a Carta de Crédito individual e associativa, que passou a absorver a maior parte dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). No entanto, mais da metade dos recursos destinados à habitação foram utilizados para aquisição de imóvel usado (AKANIME, 2010).

Em 1997 foi criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) pela Lei nº 9.514 que regula a participação de instituições financeiras e nas operações de financiamento de imóveis, visando suprir as carências do SFH, tornando o crédito imobiliário mais flexível ao seguir as condições de mercado, sem subsídio, incentivo ou interferência governamental (CIBRASEC, 2019)

A garantia utilizada era a alienação fiduciária, e não a hipoteca, como acontece no SFH. Ou seja, em caso de inadimplência o agente financeiro pode retomar o imóvel mais rapidamente, pois a propriedade do imóvel continua pertencendo ao banco até a quitação total da dívida.

Durante o período de 1995 a 1998 foram criados os programas Pró-Moradia e Habitar Brasil, com o objetivo em requalificar as áreas habitacionais degradadas, para famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos (OLIVEIRA, 2014)

A incorporação imobiliária privada utilizou recursos do FGTS para a produção de novas unidades habitacionais, com juros menores do que os praticados anteriormente, porém neste aspecto não tinha muita diferença do BNH, pois a faixa de renda da população beneficiada com o programa subiu de doze para vinte salários mínimos. O SFH tinha como objetivo desde o princípio reduzir o déficit habitacional, porém o sistema ia contra a realidade da população, girando estritamente em prol do capital.

Os segmentos a serem atendidos se dividiam em três grupos: o primeiro tinha como objetivo a melhoria do funcionamento da iniciativa privada de habitações. Para as faixas de renda superior a doze salários mínimos, criaram-se programas, como o PBQP-H (Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat), SNC (Sistema Nacional de Certificação), responsáveis por organizar e fiscalizar as empresas no setor da construção civil, e o SFI (Sistema de Financiamento imobiliário), com o objetivo de superar os impasses que paralisaram o SFH (Sistema de Financiamento Habitacional), (SHIMBO, 2000).

Em 1999 teve início ao Projeto Moradia, que teve como base o programa de governo Lula na área da política habitacional e urbana, partindo do princípio que era essencial a dinamização do mercado habitacional para a classe média. Propondo medidas que ampliassem o mercado habitacional no setor privado, buscando condições para atender gradativamente setores médios com rendas mais baixas. Com o Projeto Moradia, a política habitacional evoluiu muito (AKAMINE, 2006).

Projeto Moradia enfatizava a necessidade de aprovação do Estatuto da Cidade para facilitar e baratear o acesso à terra, combatendo a especulação com imóveis ociosos. A noção de que a questão da habitação não podia ser enfrentada sem uma forte intervenção no mercado fundiário e de modo articulado com a questão urbana [...] o problema da moradia não se resolvia apenas com a construção de casinhas, mas era necessário enfrentar também a questão urbana e fundiária, aspecto que tem grande atualidade no programa Minha Casa, Minha Vida. (BONDUKI, 2009).

Em meados de 2001, foi aprovado o Estatuto da Cidade (Lei nº 257, de 10 de julho de 2001) dando condições para a reforma urbana em muito dos seus propósitos. Esta aprovação aconteceu após doze anos de tramitação, onde oferece aos governos municipais e aos movimentos sociais vários pré-requisitos, que buscam, concretizar o direito da cidade, através do direito à terra urbana, à moradia, à infraestrutura urbana, ao saneamento ambiental, aos transportes e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a atual e futuras gerações (BASSUL, 2002).

Por mais que estes mecanismos não tenham condições de transformar estruturas sociais, o Estatuto da Cidade pode ser extremamente útil para amenizar a segregação racial e social nas cidades brasileiras, vinculadas as reivindicações dos projetos políticos e da reforma urbana.

O Ministério das Cidades foi criado em 2003, com o objetivo de resolver parte dos problemas urbanos. O Estatuto e o Ministério das Cidades representam a primeira experiência brasileira democrática de gestão territorial urbana e a criação deste Ministério aparece como uma tentativa de reforma administrativa, atendendo as demandas dos grupos sociais (MOSCARELLI, KLEIMAN 2015).

Maricato aponta que o maior problema da nossa legislação urbana é que ela é seguida apenas em parte da cidade, sem nenhum rigor, pois não há controle sobre o uso e ocupação do solo. E o mercado imobiliário tem sido o maior critério para definição de investimentos, resultando em segregação por parte das ações públicas, mesmo quando a intenção é ao contrário (MARICATO, 2003).

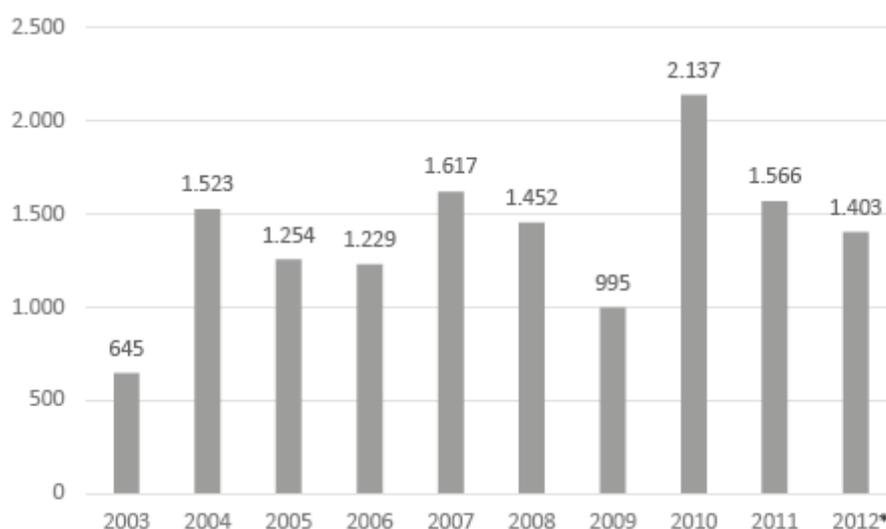
O Governo Lula lançou em, 22 de janeiro de 2007, o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), constituído por um conjunto de políticas econômicas, com a finalidade em promover o desenvolvimento econômico, através da aceleração da economia e do aumento de empregos, visando uma melhor qualidade de vida aos brasileiros. As metas criadas pelo PAC, estabeleceram inúmeras taxas de

investimentos, realizados por meio do setor privado em parceria com o setor público (JARDIM, 2014).

A iniciativa dividia em duas partes: a primeira reunindo investimentos em infraestrutura e a segunda, ações para ampliação de crédito para uma melhoria no ambiente de investimento e na qualidade dos gastos público. Além da premissa em estimular os setores produtivos, o PAC também buscava oferecer a população brasileira benefícios sociais.

A gestão das obras é feita em três esferas: municipal, estadual e federal, assim, tanto o município quanto o estado submetem a propostas de obras a serem financiadas pelo PAC, que após analisadas pelo comitê, podem ser aprovadas ou não. Segundo o Portal Brasileiro de Dados Abertos, no período de 2007-2010 foram investidos R\$ 503,9 bilhões em infraestrutura, em um total de R\$ 619 bilhões, de forma a salientar a importância dessas parcerias públicas e privadas entre o Estado e o mercado imobiliário.

O Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA, 2012) afirma que houve um giro na economia, através da expansão da renda per capita, juntamente com a queda da desigualdade social e pela menor instabilidade de renda por pessoa. Abaixo, gráfico que mostra a geração de empregos, no período de 2003.



**Figura 01 – Geração de empregos celetistas (MIL).**

*Fonte: JARDIM (2014, p. 173).*

As empresas indicam que de 2013 a 2012, houve a criação de mais de 12 milhões de empregos no Brasil. Os setores econômicos com as maiores ofertas de vagas foram: construção civil, extrativista mineral, comércio e serviço.

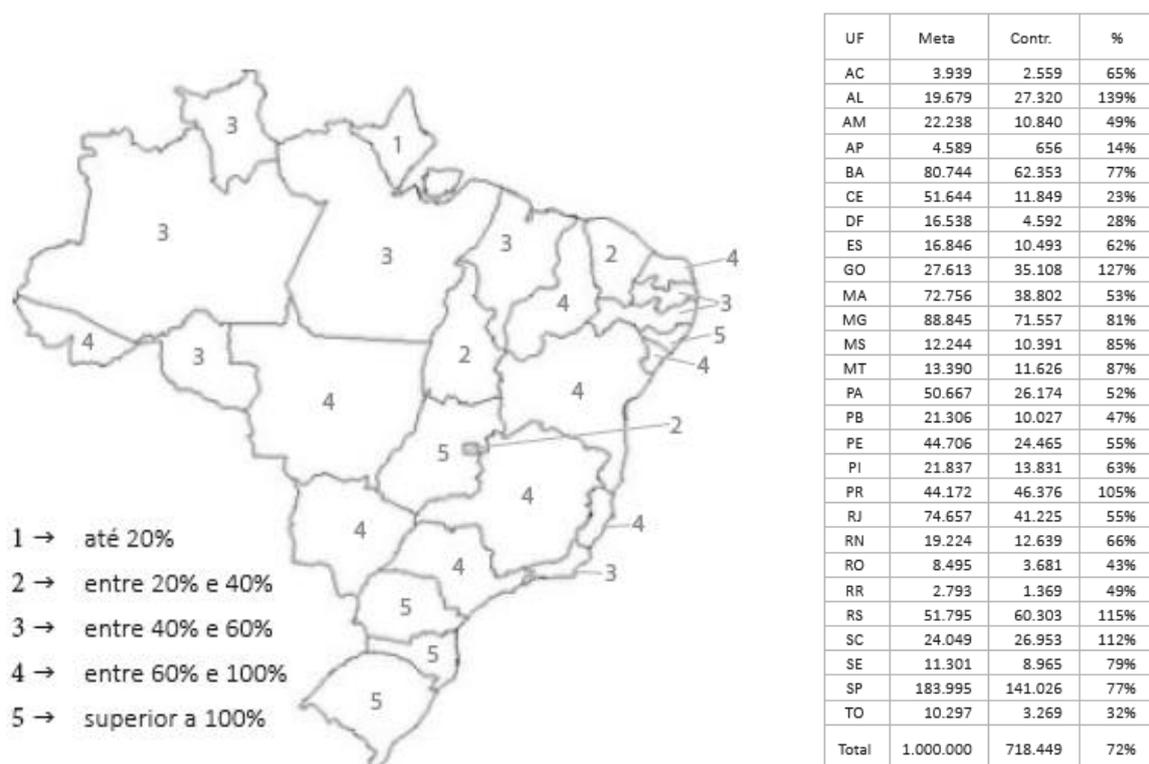
O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é um programa de habitação federal do Brasil lançado em 2009 pelo Governo Lula, veio em reação a crise econômica financeira de 2008 para manter o ritmo do crescimento econômico do país, aquecendo o setor da construção civil (AKAMINE, 2006).

O governo brasileiro reagiu rapidamente à crise, através da adoção de medidas de expansão de créditos pelos bancos públicos, como: Banco do Brasil Caixa Econômica Federal, BNDES de forma a equilibrar a retração do setor privado e também dando apoio aos setores que se encontravam com dificuldades. O governo continuou com os investimentos destinados a infraestrutura previstas pelo PAC e mobilizou a Petrobras para que esta também mantivesse seus investimentos (JARDIM, 2014).

A Secretaria de Habitação desenvolveu uma Cartilha de indicadores para o programa, com o objetivo em definir indicadores que melhor orientam a localização das habitações, constantemente implantadas em áreas segregadas no aspecto da mobilidade, envolvendo-se assim as duas secretárias: Habitação e Transporte e Mobilidade. O Ministério das Cidades disponibilizou uma plataforma de EAD, para formações especializadas, ministradas pelos técnicos como linhas de créditos disponibilizadas por meio de editais. (MOSCARELLI, KLEIMAN 2015).

O objetivo deste programa era criar condições para ampliar o mercado de habitação social, para famílias com renda de até 10 salários mínimos, pretendendo alcançar a construção de um milhão de moradias a curto prazo, alocados em R\$ 34 bilhões. Este programa teve como inspirações alguns modelos de política habitacional do Chile e México, nos quais foram avaliados pelos órgãos representativos do setor empresarial como os mais adequados para dinamizar a produção habitacional, “resguardando um papel protagonista para o setor empresarial”.

O programa é dividido em duas linhas de crédito para construção da casa própria. A primeira para atender famílias com renda de até 10 salários mínimos e a segunda destinada a famílias com renda de até 3 salários mínimos.



**Figura 02 – Mapa de construção de casas no PMCMV.**

*Fonte: JARDIM (2014, p.175).*

Os dados do Tribunal de Contas da União (TCU) indicam que certa de 238 mil casas foram entregues, sendo: 92 mil unidades para as famílias com renda de até 3 salários mínimos; 139 mil unidades para famílias com rendas de 3 a 6 salários mínimos e 7 mil unidades para famílias com rendas de 7 a 10 salários mínimos. Conforme mostra a *figura 1*, em 2010 a meta nacional estabelecida para o programa, atingia 72%, sendo que em alguns estados (Paraná, Goiás, Alagoas e Rio Grande do Sul) a meta foi superada.

Durante o governo Dilma, em 2012 foram anunciados novas medidas de estímulo no setor da construção civil, que é o setor responsável por quase metade do investimento no Brasil.

No modelo institucional criado para o PMCMV, a análise dos projetos e a contratação de obras e medições de etapas finalizadas é parte dos procedimentos

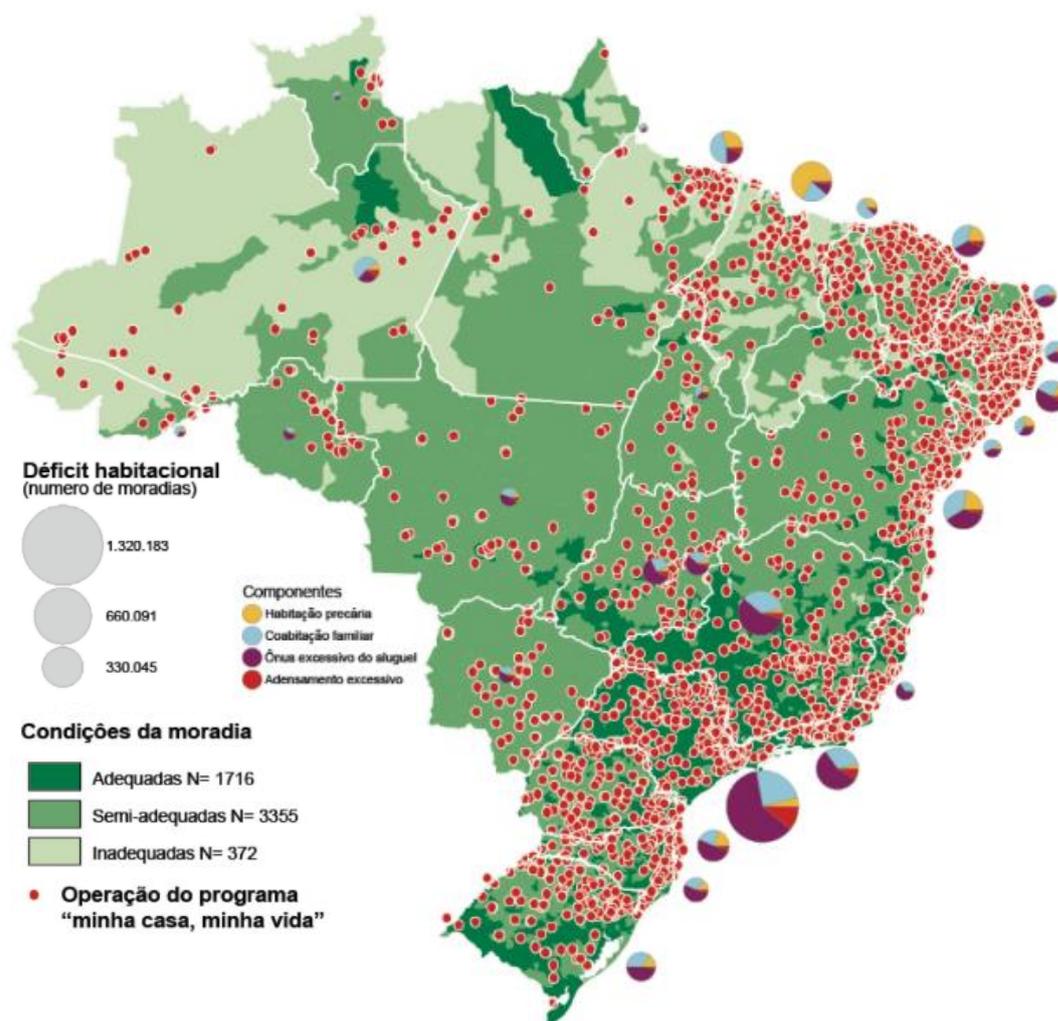
que são de responsabilidade da Caixa Econômica Federal (CEF), não cabendo ao município a responsabilidade dos resultados alcançados (KLINTOWITZ, 2016).

Nesse modelo de negócio, o promotor do empreendimento passa a ser o setor privado, o poder público é responsável apenas por financiar e organizar a demanda. Cabe ao mercado privado, promover os empreendimentos de habitação, de acordo com as atribuições técnicas exigidas no PMCMV, desde ao cálculo do valor da unidade a se enquadrar no perfil financiado, garantindo a maior taxa de lucro em seus projetos.

Nesse contexto, os recursos orçamentários destinados a subsídios para atender a população de mais baixa renda no MCMV, os empreendimentos para essa faixa de renda são fortemente marcados por uma lógica de produção do mercado imobiliário privado, o que nem sempre dialoga com as necessidades relacionadas ao direito à moradia.

Até julho de 2014, o Governo Federal havia entregue 1,7 milhões de habitações, favorecendo 6,4 milhões de pessoas, resultando em um investimento de R\$ 361,6 bilhões, nos quais 60% das unidades voltados para a menor faixa de renda, ou seja, atendendo a população com menor poder aquisitivo (FERNANDES, SILVEIRA, 2009).

Em março de 2016, foi lançada a terceira fase do programa, com o objetivo de entregar 2 milhões de habitações populares até 2018. Na terceira fase foram revisadas os limites das faixas de renda e dos valores, conforme podemos observar na figura abaixo.



**Figura 03 – Distribuição das ações do PMCMV**

*Fonte: hthrey (2017).*

| Faixas    | Novas faixas de renda | Antigas faixas | Novos valores das casas | Subsídio | Antigos valores das casas |
|-----------|-----------------------|----------------|-------------------------|----------|---------------------------|
| Faixa 1   | 1 800                 | 1 600          | 96 000                  | 86 400   | 76 000                    |
| Faixa 1,5 | 2 350                 |                | 135 000                 | 45 000   |                           |
| Faixa 2   | 3 600                 | 3 275          | 225 000                 | 27 500   | 190 000                   |
| Faixa 3   |                       | 5 000          | 225 000                 | 0        | 190 000                   |

**Tabela 01 – Faixas de renda e valores das casas do programa, novos valores.**

*Fonte: Hthrey (2017).*

Também em 2016, o portal do PMCMV que disponibiliza todas as informações sobre o programa como regras, bem como atribuições de todas as modalidades. Em outubro de 2016 ele indicava mais de 4,2 milhões de casas contratadas, 294,5 bilhões

de Reais investidos, 2,6 milhões famílias já contempladas, 10,5 milhões de pessoas beneficiadas e 1,5 milhões de beneficiário aguardando a conclusão da sua moradia.

Ao mapear as ações do PMCMV (conforme figura 03), é possível verificar que as novas moradias realmente foram implantadas em regiões onde localizam-se déficit habitacional bastante expressivo, principalmente nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Geras, Bahia, Pernambuco, Maranhão e Pará.

Apesar do histórico de recursos orçamentários de subsídios destinados a população com rendas mais baixa, os empreendimentos para essa faixa de renda são sempre marcados por uma lógica de produção de habitações que nem sempre se relaciona com as necessidades ao direito à moradia (KLINTOWITZ, 2016).

E mesmo com todos estes números significativos e relevantes mencionados anteriormente, vários pesquisadores têm questionado a qualidade da produção das unidades habitacionais entregues, devido à localização periférica, que na maioria das vezes favorecem apenas o mercado de terras (FERNANDES, SILVEIRA, 2009).

#### **4.2 Espaço Público x Espaço Privado e Segregação Socioespacial.**

A segregação está relacionada na maioria das vezes em pior qualidade residencial, problemas ambientais e de saúde pública. A principal maneira que as famílias com menor renda lidam com a disputa pelo espaço urbano, está relacionado pela busca por residências em áreas desvalorizadas, residências pequenas, com pior qualidade de vida e falta de infraestrutura urbana, falta de saneamento básico e problemas ambientais (TORRES, 2005).

A necessidade por moradia no Brasil, vem crescendo desde a década de 1970, e a implantação de políticas tem apresentado resultado pouco afetivo para o problema. As políticas habitacionais adotadas até meados de 1980 estavam restritas ao sistema gerido pelo BNH e só em 1988 (conforme enfatizado no capítulo 4.1) que o estado e os municípios começaram a promover programas de construção de moradias e melhor condições habitacionais.

Entretanto, a existência de grande demanda por moradia, associada à escassez de recursos disponíveis, aos pequenos volumes de produção e à baixa capacidade de implementação durante certas administrações, resultaram no aumento do déficit por moradia. Essa situação tem efeito direto sobre a segregação territorial urbana, assim como sobre as desigualdades de acesso aos bens públicos da cidade a que estão sujeitos os grupos sociais da cidade. (TORRES, 2005, p.268)

Os processos sociais que circulam em prol da urbanização de uma cidade, passou a ser estudo no Brasil apenas nos anos 1970, motivado pela crescente centralidade das cidades dos fatores urbanos (SOUZA, 2010).

Antigamente a separação entre as classes sociais eram sucintas, a partir do momento do desenvolvimento de sistemas de transporte e o medo da violência causaram essa separação física entre os ricos e os pobres e estes processos invertem a concepção do espaço público, já que os ricos privatizam os seus espaços e deixam o espaço público aos mais pobres (REDÍGOLO, 2015).

Até o século XIX não era comum a existência de edifícios públicos, e os que existiam não eram de maneira integrada, os verdadeiros espaços públicos estavam na maioria das vezes ao ar livre, pois os edifícios públicos não eram tão bem aproveitados de forma a se tornarem convidativos. Uma das razões importantes que o espaço público tem o potencial de fazer é o intercambio social entre as pessoas, através da troca de informações entre elas (HERTZBERGER, 1999).

Jacobs (2000) destaca a importância que as ruas e as calçadas tem para a cidade, pois quando as pessoas abandonam as ruas, elas se tornam perigosas, pois este sentimento de insegurança das ruas e seu abandono, estão ligados intimamente ao processo de segregação espacial.

Segundo Hertzberger (1999), ao trabalhar com a relação do espaço privado e o espaço público, a edificação deve funcionar de forma que permita a integração de ambos os espaços, criando oportunidades para que as pessoas se identifiquem com o caráter da obra, porém que adotem uma postura com a utilização e a preservação do espaço público.

Marcelo Lopes de Souza (2010) em o livro *Mudar a Cidade*, define de forma sucinta e coesa que um autêntico processo de desenvolvimento socioespacial é quando se averigua uma melhoria da qualidade e aumento da justiça social, e para

isso acontecer é necessário ter acesso a equipamentos culturais e urbanos, não exclusivamente por lei, mas também através de condições afetivas, independente da etnia, portadores ou não de deficiência física, com tratamento igualmente digno e respeitoso.

A formação de cidadãos críticos e criativos está intimamente ligada ao direito à cultura e à cidade, por meio dos seus espaços integração. Os Centros Culturais são espaços de lazer comunitário onde são desenvolvidas atividades variadas de lazer voltadas para diferentes públicos da comunidade do entorno, entretanto para que esta troca de cultura e de vivência seja feita é necessária também à integração espacial por meios intermediários pertencentes ao domínio público e ao domínio privado (HERTZBERGER, 1999).

Eduardo Marques Torres (2005) em o livro *São Paulo: Segregação, Pobrezas e Desigualdades Sociais* define o termo segregação como “aglomeração de determinado grupo social/étnico em uma determinada área”, porém para professor de planejamento urbano Alemão Peter Marcus e a definição é mais rigorosa, ele considera que neste processo “a população é forçada de modo involuntário a se agrupar em uma certa área” (MARQUES, 2005). De modo geral, a definição de segregação tem duas dimensões principais: o grau de homogeneidade social e os padrões de concentração espacial de determinados grupos sociais.

A própria constituição concede um direito ao Poder Público municipal, baseado no que está estipulado no Plano Diretor, exigindo do proprietário do solo urbano à responsabilidade em promover um aproveitamento de forma que o imóvel cumpra a sua função social. As exigências do Plano Diretor é Lei, mas a punição para aqueles que não cumprem o que está previsto é facultativa (HIRATA, 2009).

O Plano Diretor deveria ser complementado com ações que visam um programa de melhoria das moradias já existentes edificadas pelas famílias de baixa renda, por meio de um financiamento de materiais de construção compatível com a renda (LESSA, 2009).

O Brasil tem desde 2001, umas das leis urbanísticas mais avançadas do mundo: O Estatuto da Cidade que estabelece diretrizes que regula a função social da propriedade através do Plano Diretor, porém o Estado e a sociedade resistem a sua aplicação de forma correta. Até existem alguns prefeitos dispostos em aplica-los, mas

acabam esbarrando na Câmara Municipal e o judiciário, que os impedem de que seja aplicado (MARICATO, 2009).

Essa função é de competência do município, que vai além de uma abordagem de mercado, é uma questão federativa e seria inútil o governo federal repetir a mesma ação empregada durante a ditadura militar, que foi: condicionar os investimentos existentes do Plano Diretor, por que os planos, assim como as leis, nada garantem a sua execução.

E esse é um dos motivos, pelos quais os pobres não cabem na cidade e suas moradias são construídas em terras com baixo custo e distantes do centro. Fazer o sentido inverso de levar a cidade até eles, é muito mais caro e essa lógica de estender a cidade, alimenta a desigualdade urbana, através da valorização imobiliária e fundiária. Grande parte da economia da economia no Brasil, se faz sobre o setor imobiliário que decorre do crescimento urbano, mas especificamente do investimento público sobre determinadas áreas da cidade.

São vários estudos, livros e artigos sobre este assunto, já temos conhecimento suficiente para produzir mudanças, mas não evoluímos no combate a desigualdade social e a segregação socioespacial nas cidades dominadas pelo mercado imobiliário, enquanto as vilas e favelas continuam a crescer de forma adensada. Neste caso, é de suma importância cobrar uma boa localização dos conjuntos habitacionais de baixa renda e denunciar o desterro dos pobres e a expansão horizontal das cidades, tornando-as menos sustentáveis.

Uma política nacional de habitação inclui toda a estrutura de provisão de habitações, ou seja, toda a forma pela qual a moradia é produzida, tanto através do mercado formal privado regido pelo capitalismo, quando por meio da promoção pública ou por meio da produção informal. É uma farsa separar a política habitacional do mercado imobiliário, pois nenhum dos ambos respondem às necessidades de moradia da grande parte da população Brasileira (MARICATO, 2000).

A dimensão dos números de autoconstrução ou autopromoção da moradia, produzidas fora do mercado formal, ignorada pelas políticas públicas, vai muito além do que uma questão apenas quantitativa, ela implica diretamente nos aspectos econômicos, políticos e qualitativos.

A falta de investimentos em moradias de aluguel, está relacionado a esta dinâmica (mencionado acima). As propostas que pleiteiam os programas públicos municipais de aluguel, muitas das vezes ignoram sua relação com a oferta de moradias e com a vantagem de aplicar em outros investimentos.

Em São Paulo por exemplo, o número de casas e apartamentos desocupados é maior do que os números apontados como déficit habitacional. Neste caso, não é que falta necessariamente moradias à serem construídas e por isso as pessoas moram em locais periféricos, o problema é o desequilíbrio entre o que é ofertado no mercado imobiliário e o que as pessoas tem de fato condições de adquirir (ROLNIK, 2009).

Ainda dentro deste contexto, Lima (2018) faz uma análise sobre a urbanização da cidade de Teresina – Piauí, onde é possível evidenciar as causas da segregação socioespacial como resultado do PMCMV.

A urbanização na cidade de Teresina - Piauí, foi acompanhada por um processo de segregação socioespacial, registrado pela presença de assentamentos precários localizados em áreas periféricas. Nas últimas duas décadas, a cidade cresceu através da construção de assentamentos institucionais e o crescimento das ocupações ilegais que espalharam no entorno de áreas com infraestrutura precária (LIMA, 2018).

Os dados de pesquisas apontados em Teresinha, nos mostra que o PMCMV possui características do processo de urbanização, marcadas historicamente pela segregação socioespacial, e enfatiza a lógica de que os mais pobres, devem residir em áreas periféricas.

A distribuição dos empreendimentos do PMCMV na malha urbana segue a mesma lógica que conduziu as intervenções na área habitacional desde os anos de 1970 no município, quando se ergueram imensos conjuntos habitacionais nas franjas da zona urbana, sem infraestrutura (LIMA, 2010, p.264)

Um fator importante do PMCMV em Teresina é a tipologia dominante de construção horizontal, principalmente nos conjuntos de faixa 1, 2 e 3. Onde as características apresentam a existência de vastas glebas de terras seu uso, que são facilmente adquiridas pelas construtoras, por valores baixos, em grande parte afastadas das centralidades e carente de infraestrutura e por outro lado, falta

mecanismos de controle de uso e ocupação do solo urbano por parte do município (LIMA, 2018)

Os empreendimentos têm tamanhos diferenciados, que vão de acordo com a faixa de renda. Quanto menor a faixa de renda, maior é a abrangência territorial do conjunto e das unidades e vice-versa. Os empreendimentos de maior porte, tem como predominância a faixa de renda 1, conforme a tabela abaixo. 88,8% das unidades contratadas nesse estrato tem mais de 400 unidades, abaixo desse patamar são apenas 11,2%. Na faixa 1, estão os grandes empreendimentos, que variam em torno de 1000 unidade. Já nas faixas 2 e 3, o resultado é oposto: 51,5% das unidades com as rendas relativas a essas faixas, estão empreendimentos com até 250 unidades.

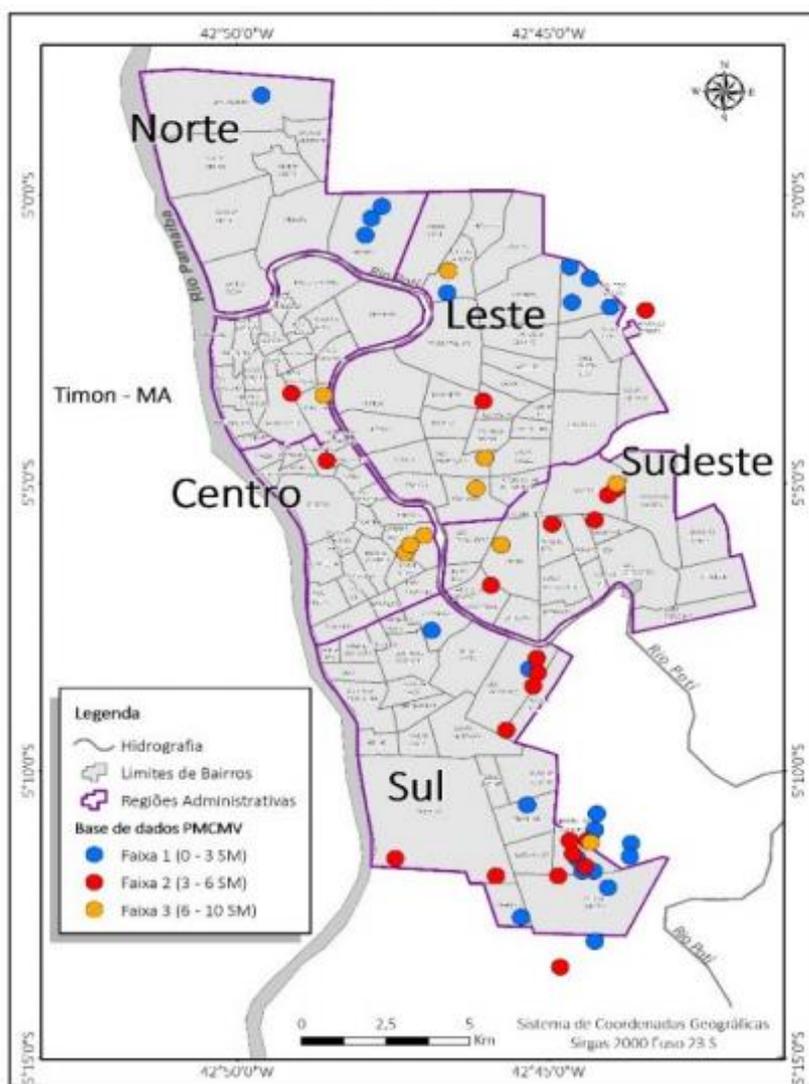
| Tamanho do empreendimento | Unidades contratadas |              |              |              |              |              |
|---------------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                           | Faixa 1              |              | Faixa 2      |              | Faixa 3      |              |
|                           | Nº                   | %            | Nº           | %            | Nº           | %            |
| Até 100                   | 0                    | -            | 830          | 25,5         | 326          | 18,7         |
| 101 - 250                 | 610                  | 4,2          | 1576         | 48,4         | 574          | 32,8         |
| 251 - 400                 | 1013                 | 7,0          | 0            | -            | 0            | -            |
| 401 - 500                 | 4801                 | 33,1         | 849          | 26,1         | 849          | 48,5         |
| Acima de 500              | 8086                 | 55,7         | 0            | -            | 0            | -            |
| <b>Total</b>              | <b>14.510</b>        | <b>100,0</b> | <b>3.255</b> | <b>100,0</b> | <b>1.749</b> | <b>100,0</b> |

**Tabela 02 – Distribuição das unidades habitacionais contratadas pelo PMCMV segundo o tamanho do empreendimento. Teresina-Piauí, 2009–2012**

*Fonte: LIMA (2018, p.265).*

Essa configuração espacial está diretamente relacionada ao porte e aos estratos de renda. Já os empreendimentos das faixas 2 e 3, (ambos de pequeno porte) estão dispersos; os da faixa 1, em sua maioria, grandes e megaempreendimentos, concentram-se nas periferias e zonas de expansão urbana (LIMA, 2018).

Na figura 4, é mostrado que os empreendimentos das faixas 2 e 3 são distribuídos em bairros já consistente e urbanizados nas zonas Centro, Leste e Sudeste, no qual o valor da terra é mais alto. Os da faixa 1, concentram-se nas franjas urbanas, com o valor de terra mais baixo e em bairros de infraestrutura precária e conseqüentemente, um alto grau de vulnerabilidade social.



**Figura 04 – Mapa de distribuição espacial dos empreendimentos do PMCMV na zona urbana de Teresina-Piauí, 2009-2012.**

*Fonte: LIMA (2018, p.267).*

Pode-se também verificar na figura 4 que a proximidade é uma questão associada ao espaço territorial e aos estratos de renda, podendo ser notado em maior proporção nas unidades da faixa 1, localizados nas áreas de expansão urbana.

No bairro Chapadinha, localizado no extremo da zona norte de Teresina, recém incorporado à malha urbana, foi incorporado um empreendimento com 1.535 unidades, e no bairro Aroeiras aglomerado formado por uma vila, com 1.100 unidades.

Já na zona leste, região periférica, localiza-se um empreendimento com 1.674 unidades. É, no entanto em um bairro da zona Sul, que se verifica a máxima expressão do protagonismo da iniciativa privada no PMCMV, uma área de em expansão,

do protagonismo da iniciativa privada no PMCMV, uma área de em expansão, recentemente oficializada como bairro, tem 14 empreendimentos, com um total de 7.023 unidades habitacionais.

Considerando a proximidade dos conjuntos, encontram-se em Teresinha, práticas adotadas, nas quais as construtoras compram glebas e fracionam os terrenos e projetos, apresentados individualmente à Caixa Econômica Federal (CEF) burlando os critérios estabelecidos de limite máximo de 500 unidades por empreendimento.

A configuração em que os empreendimentos são distribuídos no espaço urbano, expressa uma forma de inserção por meio de dois pontos: o valor da terra e a renda dos beneficiários. A junção desses fatores, gera um padrão periférico na inserção dessas moradias sociais, implantadas por meio dos empreendimentos do PMCMV, gerando as famílias de baixa renda efeitos e condições de precárias que vão contra estabelecido por lei ao direito à moradia.

A oferta do financiamento imobiliário com recursos fornecidos pelo estado, não deve restringir à comercialização e produção de um determinado número de habitações e a um certo número de empregos gerados no setor da construção civil. É importante gerar empregos e crescer a economia do país, mas não deve ser feito de modo meramente quantitativo (MARICATO, 2002).

Construir moradias é construir cidades, e para que assim seja feito, é de extremamente importante e necessário discutir os impactos dos empreendimentos imobiliários nas condições de vida, os direitos sociais, no ordenamento territorial e na funcionalidade das cidades.

### **4.3 Política Habitacional no Chile**

O Chile é um dos países que consta com uma vasta experiência no desenvolvimento de política pública habitacional. No final do século XIX começa a ocorrer mudanças significativas no modelo econômico, produtivo e social, dando início ao desenvolvimento industrial. Com o processo dos imigrantes rurais para os centros urbanos, essas mudanças interferiram de forma significativa na composição demográfica do país (CHILE, 2004).

A política habitacional do Chile, foi dividida em duas fases. A primeira fase ocorreu entre os anos de 1830 – 1940, e foi caracterizado pelo contrato de arrendamento de locais, em cortiços, pela ocupação de terras de uso público. A segunda fase ocorreu entre os anos de 1950 a 1970 e for um marco pela ocupação ilegal de terras.

As primeiras iniciativas de habitação social no Chile, surgiu a partir das condições de vida precária que levava a classe trabalhadora, ocasionando em uma alta taxa de mortalidade.

Algumas instituições católicas, tinha como objetivo construir moradias para os trabalhadores casados e que foram alugados por um valor máximo de 10% do valor da terra, possibilitando ao inquilino torna-se proprietário no prazo de anos de pagamento efetivo do aluguel (ARTEAGA, 1985).

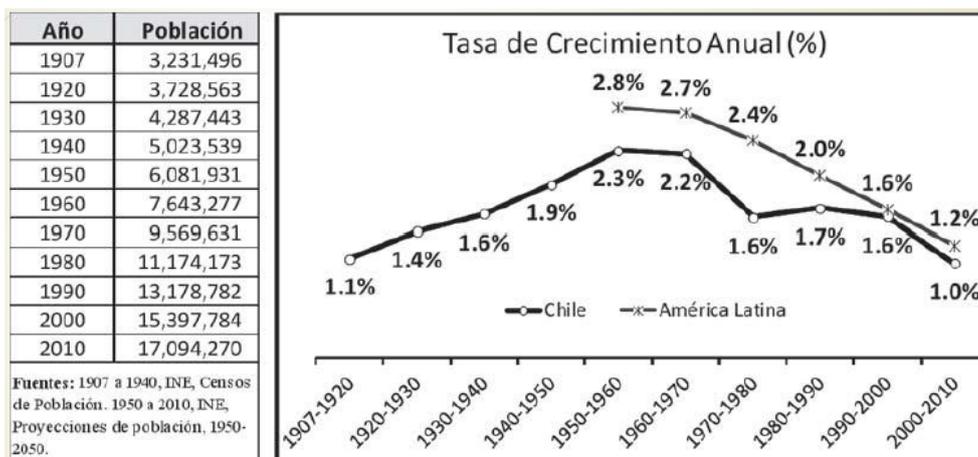
Em 1925 foi criado o decreto lei 308 de 1925 “Ley de Habitaciones Barattas” que sobrepôs as leis de “habitações operárias” anteriores. Nesta nova política, um dos principais pontos, foi a incorporação de cooperativas de habitação como produtores de agentes imobiliários com o valor mais baixo, por meio de um sistema que unificava poupanças individuais, benefícios e garantias estatais (CHILE, 2014).

No início do século XX, o país passou por um processo de crescimento populacional, totalizando em um aumento de em torno de 5,9 milhões de habitantes. Nas décadas seguintes, o aumento da população continuou ultrapassando a margem de 10 milhões de habitantes em 1982. Essa fase de crescimento demográfico, foi registrada em 3 etapas, sendo elas:

1ª etapa: até os anos 30 a população é relativamente baixa, com altos níveis de mortalidade que prevaleceram naqueles anos;

2ª etapa: dos anos 40 até os anos 70 corresponde ao patamar de maior crescimento populacional, que atinge seu pico nas décadas de 50 e 60, com taxas da ordem de 2,3% ao ano.

3ª etapa: a partir dos 70 inicia-se o declínio da taxa de crescimento, atingindo uma taxa anual de 1% na última década, correspondendo a última fase de transição demográfica.



**Figura 05 – Taxa de crescimento anual**

Fonte: OLIVES E DANTAS (2015, p. 4).

Em 1930 o crescimento da população da cidade pela primeira vez, começa a ser maior que a população rural. Nas décadas de 1930 a 1940 a população concentrava-se predominantemente nas áreas rurais. Durante o ano de 1850 foi registrado uma predominância da população urbana em proporção a rural e o ritmo de crescimento continuou a acentuar nas próximas décadas (CHILE, 2004).

| Población | Año     |         |         |         |         |         |          |          |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
|           | 1930    | 1940    | 1952    | 1960    | 1970    | 1982    | 1992     | 2002     |
| Rural     | 56,5%   | 51,8%   | 39,3%   | 31,8%   | 24,9%   | 17,8%   | 16,6%    | 13,4%    |
| Urbana    | 43,5%   | 48,2%   | 60,7%   | 68,2%   | 75,1%   | 82,2%   | 83,4%    | 86,6%    |
|           | 2,063 m | 2,684 m | 3,601 m | 5,028 m | 6,675 m | 9,316 m | 11,140 m | 13,090 m |

**Tabela 03 – Evolução da população urbana x rural 1930 - 2002**

Fonte: OLIVES E DANTAS (2015, p. 8).

Algumas instituições católicas, tinha como objetivo construir moradias para os trabalhadores casados e que foram alugados por um valor máximo de 10% do valor da terra, possibilitando ao inquilino torna-se proprietário no prazo de anos de pagamento efetivo do aluguel (ARTEAGA, 1985).

Em 1950 surgiram as primeiras iniciativas do Estado no setor de habitações sociais, concebendo uma série de leis municipais destinadas a regular as condições de higienização, saúde e construção de habitações de baixo renda para a classe dos trabalhadores (HIDALGO, 2004).

Em 1953 foi fundada a “Corporación de La Vivienda”, com a finalidade em promover soluções habitacionais de forma significativa através da configuração socioespacial das cidades. Foram construídos grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas.

Logo após, com o objetivo de institucionalizar as poupanças e empréstimos, foi criado o sistema de “Ahorro y Préstamo” (SINAP). Dentro deste programa, surgiu a necessidade de estabelecer uma relação entre o tipo de habitação e a capacidade de pagamento dos usuários, produzindo, como resultado, a estratificação do tipo de unidades habitacionais. Ainda neste âmbito, se destacam duas iniciativas do Plano de Habitação de 1959, sendo elas o reassentamento e a urbanização de *poblaciones callampas e tomas* tinham como finalidade, fornecer serviços básicos, bem como a garantia da segurança habitacional.

Em 1959 foi instituído o “Plan Habitacional”, que tinha como objetivo de incorporar o setor privado nas políticas habitacionais, através de inserções tributárias, consentindo as construtoras aumentarem o número de intervenções nas unidades habitacionais.

Em 1965 foi criado o “*Ministerio de la Vivienda y Urbanismo*” com o propósito de concentrar todas as ações voltadas para o programa de habitação em uma única e exclusiva instituição. Neste mesmo ano, surgiu o “*La Operación Sitio o Tiza*”, uma política emergencial para danos causados por desastres naturais, mas dois anos depois, através do Plano de Poupança Popular, veio a se tornar um programa de acesso a moradia para a população de baixa renda. Inicialmente, constituído por meio de empréstimo para compra de terrenos unifamiliares autoconstruídos pelos moradores, com boa localização e infraestrutura.

Os efeitos do Regime Militar impactaram diretamente nas políticas habitacionais no contexto econômico, político e social, reestruturando o ministério “Vivienda y Urbanismo”, e criando uma nova política habitacional, com novos subsídios liberados pelo mercado de uso do solo.

No período de 1970 e 1980, a partir de um modelo econômico neoliberal, o Estado começa a praticar um papel subsidiário e as empresas privadas passam a ser responsáveis por incorporarem empreendimentos de habitação social.

Em 1979, o mercado de terras passa a ser liberado, com a justificativa do aumento de terras disponíveis e a diminuição do preço, impactaria diretamente na construção de mais unidades habitacionais, porém o resultado não foi conforme o esperado.

Após a liberação do mercado de terras, por meio de medidas adotadas pelo governo Pinochet, a especulação imobiliária fez aumentar consideravelmente o valor do solo urbano em regiões centrais da capital, afetando diretamente a população de baixa renda. Durante o regime militar, foi adotado uma política, onde as famílias mais pobres foram relocadas do centro para áreas periféricas, carentes de infraestrutura e emprego. Neste período (de 1979 a 1985) mais de 78 mil famílias foram afetadas em Santiago.

No início dos anos 90, com o final do regime militar, havia um número de déficit habitacional significativo, em torno de 900 mil pessoas sem moradia própria. Somente nos anos de 2000, a partir de um novo governo, foi feita uma reforma política habitacional com os mesmos princípios de financiamento, porém com novos recursos Estatais para os setores mais pobres e novos investimentos para parcerias público-privado. Foram criados os programas “*Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda*” (PVSDsD) e o “*Fondo Solidario de Vivienda*” (FSV).

Em 2006 o “*Ministério de Viviendas y Urbanismo*” implementou uma política habitacional e urbana, que tinha como objetivo de requalificação das habitações e dos bairros, bem como a criação de novos programas que permitiam a compra de casas e apartamentos populares.

O Ministério da Habitação e Desenvolvimento Urbano, através do Serviços de Habitação e Urbanismo (SERVIU), tem assumido como gestor e supervisor dos padrões de habitação social, tais como administrador do processo nacional de subsídios à habitação, e como fornecedor "subsidiário" de habitação progressiva e acessível para famílias com baixa renda. Este ministério também é responsável por empréstimos hipotecários para habitação social, a fim de movimentar o setor econômico imobiliário. (HELD, 2000)

O sistema de acesso à habitação baseado em subsídios do lado da demanda, tem conseguido dinamizar o acesso a habitação com preços acessíveis, tendo conduzido a um crescimento significativo do número de pessoas que vivem na

pobreza. Isto levou a reduções do déficit habitacional de forma significativa, mesmo permitindo antecipar o fim do déficit habitacional quantitativo em cerca de 15 anos (HELD, 2000).

#### **4.4 Política Habitacional na França**

As lutas por causas sociais e políticas na França são intensas e diversas, como: questões ligadas a moradia (acesso, uso, financiamento e preço) e a relação com a cidade e com os serviços públicos que fazem parte de elementos que estruturam a vida dos cidadãos das diversas classes e camadas sociais. E é por esse motivo que os debates relacionados a habitação popular na França, estão totalmente relacionados aos movimentos sociais (SANTANA, NOWERSTERN, 2006).

Após a Segunda Guerra Mundial, e até 1975, milhares de unidades de habitação social foram construídas na região de Paris, a maioria dos projetos de habitação social na área metropolitana concentrava-se na periferia e muito pouco na cidade de Paris.

A área metropolitana de Paris e as demais cidades francesas, dividiu-se de fato entre cidades com habitação social, esquerda e municípios que oferecem muito pouca habitação social, à direita.

O acesso à habitação social e serviços e atividades proporcionadas pelos municípios (lazer, cultura, esportes e afins) foi então considerado como um elemento da promoção social das classes trabalhadoras. Dessa maneira, o padrão de vida melhorou e não apenas através de salários mais elevados. Isto foi referido como um "salário indireto". A partir da segurança social (acesso a cuidados de saúde, acidentes de trabalho) e da reforma, a melhoria das condições de habitação foi um elemento importante do "salário indireto" e da melhoria das condições de vida dos trabalhadores até à crise da década de 70.

A mobilização social para o acesso à moradia foi então amplamente organizada pelos municípios e partidos políticos de esquerda. As negociações sobre o financiamento da habitação social foram realizadas ao nível do Orçamento do Estado e do Parlamento, as decisões de construção foram tomadas pelos Municípios e pelos

Gabinetes do HLM e o pedido de acesso à moradia seguiu por meio de um processo burocrático em conjunto com o Município.

#### **4.4.1 Habitação Social**

Podemos considerar três “tipos” de habitação social na França: Habitação social conhecida como “HLM”, Habitação social conhecida como “*de fait*” ou “*tierts-habita*” e Habitação social especializada (casas para trabalhadores imigrantes, estudantes, idosos, etc.).

O sistema de habitação social conhecido como “Sistema HLM” é destinado as classes trabalhadoras e funcionários do estado que recebem subsídio. Este sistema teve início após a guerra, para abrigar os trabalhadores após a industrialização da França que fez parte de uma política de requalificação de casas, favelas e moradias insalubres.

Até a década de 1970 as habitações sociais eram construídas em áreas periféricas, que era considerada como “habitação dos assalariados” e “habitação da família de aluguel”. Essas unidades habitacionais podiam ser casas ou prédios coletivos, sempre construído em terras distantes e de baixo custo.

Ao passar dos anos esse sistema foi reformulado e ainda se encontra vigente até dias de hoje. Atualmente 4,7 milhões de pessoas foram abrigadas e 2,16 milhões de unidades habitacionais foram construídas. A gestão deste sistema é feita pelas autoridades legais, a administração do estado que são parceiros financeiros dos inquilinos. Parceria público privado.

#### **4.4.2 Sistema de financiamento**

O financiamento do sistema de habitação social é sempre problemático, devido ao longo prazo e o valor referente as taxas subsidiadas (para permitir o acesso às classes trabalhadoras). Na França, existe uma condição de financiamento especial, gerido por uma instituição bancária pública (Caisse de Dépôts et Consignations - CDC) e taxas de juros bonificadas pelo Estado, que permite o resultado da adesão. O CDC financia incorporadoras de habitação social - organizações HLM - a taxas subsidiadas.

A quantidade de habitação social construída anualmente é em função do financiamento existente, o nível de subsídio é decidido pelo Estado e a decisão de construir e solicitar o financiamento é pelo sistema HLM. O custo subsidiado do financiamento aparece no orçamento anual nacional.

Os subsídios são destinados à construção, por meio de uma série de categorias habitacionais, que vão desde as mais econômicas até as "intermediárias", sendo estas últimas destinadas às classes médias e alta. O que em algumas situações, acaba contradizendo a ideia inicial do programa (que é ajudar os mais pobres).

#### **4.4.3 Sistema de subsídio**

Não há habitação social sem grandes subsídios. Na França, os subsídios são principalmente de dois tipos:

- O "*aides à la pierre*", destinado a reduzir o custo de financiamento da construção de habitação social. Eles transitam por "agências HLM";
- O "*aides à la personne*", destinado aos inquilinos e / ou compradores de habitação social. Eles são recebidos diretamente pelos habitantes, proprietários ou inquilinos. O Estado fixa anualmente o montante dos subsídios, o seu aumento ou diminuição.

Grandes quantias de dinheiro são destinadas à habitação social - cerca de 1,6% do PBI, tendência atual favorece a propriedade e o sistema de revisão anual penaliza os empregados desempregados e precários. Nos últimos anos, uma parcela cada vez maior da contribuição do orçamento do governo para o setor habitacional toma a forma de isenção ou redução do imposto de renda, especialmente quando o indivíduo decide alocar fundos para construção de moradias.

As isenções fiscais também são uma forma de financiamento do orçamento do Estado para o setor habitacional. No entanto, esse financiamento não se destina, de fato, a moradias das classes mais baixas e acaba favorecendo a construção privada de moradias para executivos e classes médias. Por outro lado, é um elemento da bolha especulativa: contribui para o aumento de preços e a escassez da terra. A construção do alojamento HLM para as classes trabalhadoras torna-se assim ainda mais difícil.

#### **4.4.4 Habitação social “de fait” ou “tiers-habitat**

Em paralelo ao parque social descrito acima, existem o parque social "de facto", que é produzido fora do "sistema HLM", são localizados no parque privado, geralmente em condomínios antigos e degradados, que abrigam uma população de proprietários, ocupantes e inquilinos cuja renda é muito baixa para viver no parque privado e/ou não atende aos critérios impostos pelos proprietários sociais (renda instável ou informal, imigrantes indocumentados, etc.) para ter acesso a habitação social. No entanto, estes habitantes pertencem à mesma classe de rendimento que os habitantes de habitações de baixo custo.

Este parque degradado, que pode apresentar riscos significativos para a saúde (locais de insalubridade) estão localizados no centro da cidade, na "cidade existente", ao contrário dos empreendimentos habitacionais de baixo custo, que estão localizados em áreas periféricas, geralmente menos bem servidos em termos de serviços públicos (tempos de transporte longos e custos significativos, escola, etc.) e oferecendo poucas oportunidades de emprego.

Só em Paris, cerca de 1.000 edifícios insalubres foram identificados no final de 2005, os quais, devido à sua localização, são frequentemente objeto de especulação. É por isso que existe agora uma mobilização para exigir a intervenção pública para a compra, reabilitação e provisão destes edifícios para a classe trabalhadora, que na teoria “não podem” viver no centro da cidade.

#### **4.4.5 Locação Social**

A habitação social na França é um sistema controlado pelo Estado, e tem como base uma política de financiamento em uma gestão de entidades públicas ou privadas que contemplam três principais tipos de habitação de interesse social para locação urbana:

- Habitação social clássica: tem por objetivo promover a diversidade social. O estado exige para cada unidade habitacional, 30% de inquilinos com renda de 60% e 10% de inquilinos com renda que ultrapasse o teto em até 20%.

- Habitação muito social: para famílias com renda abaixo de 60% do teto de renda e aluguéis mais em conta.
- Habitação intermediária: para famílias com tetos de renda e de aluguel mais elevado. (BALBIM, 2015, p.18)

Os principais agentes responsáveis pelo aluguel social na França é o Governo nacional e as entidades que administram a locação social, entidades sem fins lucrativos que administram e produzem as unidades social. O Governo determine os tipos de habitação de acordo com o teto salarial e de valor do aluguel por m<sup>2</sup>, além de ser responsável por subsidiar à produção de habitações e dos empréstimos concedidos através da *Caisse des Dépôts et Consignations* (banco público que financia a produção da habitação de interesse social) ou por meio de incentivos fiscais (BALBIM, 2015).

As entidades administradoras adquirem os imóveis e constroem ou reformam unidades de locação social com recursos que contribuição chamada de *1% moradia* e com recursos próprios.

#### **4.5 Política Habitacional na Colômbia**

O Sistema responsável pela produção e aquisição de moradia social na Colômbia possui vários agentes e segue uma ordem econômica e legal específica, considerando um papel importante no setor da construção civil, que compõe o PIB (Produto Interno Bruto) correspondente a 5% da produção nacional (LONDOÑO, 2005).

O primeiro movimento por parte do governo no intuito de criar incentivo a construção civil e fornecer condições de financiamento para aquisição de moradia foi o BCH (Banco Central Hipotecário), criado em 1932 com a finalidade de desenvolver a política econômica de aquisição da propriedade privada, das quais a garantia legal para o financiamento se dava através da hipoteca.

Porém essa política não favorecia apenas a população de baixa renda, fazendo com que em 1939 cria-se o Instituto de Crédito Territorial (ICT), com o objetivo em atender a população mais necessitada, que devido a informalidade e a não garantia

do financiamento, necessitavam de uma política que garantisse a eles o acesso ao programa.

Em 1942 o Estado além de promover a construção e aquisição das habitações, passou a fornecer serviços e equipamentos de infraestrutura urbana básica, sanando a necessidade de parte aos proprietários das habitações. Com a criação do decreto 1549, foram criadas as “*Seccionales de Vivienda Urbana*” (SVU) para atender demanda dos imigrantes que chegavam às principais cidades. E o ICT contribui para que a cidade deixasse de ser um país rural e se tornara uma “cidade grande”.

De 1942 a 1972, as principais cidades da Colômbia sofreram o processo de urbanização com maior intensidade, este período foi considerado como a “época do crescimento urbano”, praticando altos preços devido a economia pós-guerra.

Em 1954 é criada a CCP (Caixa de Compensação Familiar), responsável por fornecer serviços urbanos e subsidiar a compra do imóvel para os trabalhadores, com rendas entre 2 a 4 salários mínimos e que as empresas nas quais eles fossem registrados participassem do sistema da Caixa.

Em 1968 O Governo cria a Fondo Nacional del Ahorro (FNA), com a finalidade de administrar as poupanças dos empregados estatais, a partir da criação do fundo de reserva monetária, permitindo financiamento habitacional para a aquisição da habitação.

Em 1972 foi criada uma das políticas habitacionais de mais destaque, a Unidade de Poder Aquisitivo Constante (UPAC), possibilitando o financiamento das moradias através de sistemas, por meio de poupança do Banco da República e a UPAC, e era responsável pela conta legal e a correção monetária, para ajustar os valores dos contratos aos índices inflacionários (RODRIGUEZ, 2012).

A UPAC surgiu como um agente financeiro do Estado e foi responsável pelo crescimento da economia durante as décadas de 70 a 90. A reserva do fundo de poupança gerou milhões de pesos, para o mercado imobiliário, aquecendo a economia com altos índices de arrecadações no país.

No ano de 1999 o UPAC é encerrada por meio de um Decreto do Ministério da Fazenda devido a divergência das taxas inflacionárias, que estavam em desacordo

com as praticadas no mercado, acarretando gradualmente na soma de dividas pelos proprietários e construtores, defasando o fundo de poupança.

Em 2003, diante o cenário de instabilidade financeira, foi reformulado a política de habitação e reforma urbana, melhorando o financiamento de até 70% do valor do imóvel, desde que esse valor não ultrapassasse o teto salarial de 135 mil e não compromettesse mais do que 30% da renda do requerente (VILLA, 1999).

Após o encerramento do sistema UPAC devido os problemas relacionados a gestões das carteiras de poupanças e dos investimentos, a política de habitação sofreu uma queda financeira, sendo necessário a produção de habitação através de agentes financeiros privados da construção civil.

O Estado Colombiano elaborou em 2011 através do Ministério de Meio Ambiente, Habitação e Desenvolvimento Territorial, diretrizes para fins de consecução de políticas públicas, que para se enquadrar no quesito “habitação de interesse social” é necessário que cumpra os direitos humanos e sociais, além de atender os recursos sustentáveis (RODRIGUEZ, 2012).

No período de 2012 a 2016 foram construídos 623.173 unidades habitacionais, sendo elas: habitações de interesse social, habitação de interesse social prioritário e habitação de não interesse social, distribuídas conforme imagem abaixo.

| TIPO DE HABITAÇÃO                          | APARTAMENTO    | CASA           | TOTAL          |
|--|----------------|----------------|----------------|
| HABITAÇÃO DE INTERESSE PRIORITÁRIO (VIP)   | 83.421         | 42.089         | 125.510        |
| HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (VIS)        | 134.002        | 35.730         | 169.732        |
| HABITAÇÃO DE NÃO INTERESSE SOCIAL (NO VIS) | 277.678        | 50.253         | 327.931        |
| <b>TOTAL GERAL</b>                         | <b>495.101</b> | <b>128.072</b> | <b>623.173</b> |

**Tabela 04 – número de habitações construídas entre 2012 e 2016, por categoria**

*Fonte: COELHO, CAMARA (2016, p. 7).*

Em 2016, a população do país era de 48.747,632, cuja as taxas de desemprego da população do ano decorrente foram de 11,9%. Até 2016 o setor que mais gera emprego na Colômbia é o setor da construção civil.

Atualmente o setor de habitação na Colômbia é gerido pelo “*Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio*”, que em 2011 fez parte da subdivisão do Ministério de Ambiente, adquirindo maior responsabilidade na produção e execução no papel da política urbana de habitação social e saneamento.

## **5. ANÁLISE E DISCUSSÃO**

Este capítulo visa levantar questões sobre o tema, através da análise feita por meio da revisão bibliográfica.

### **5.1 Do Banco Nacional de Habitação ao Programa Minha Casa Minha Vida**

Diante do histórico da política habitacional brasileira, é possível perceber que entra e sai governo, criam-se novas leis, reformulam algumas já existentes, mas o principal problema não é falta de legislação e sim a sua aplicação de forma incorreta. O cumprimento das leis é competência do município, que em sua grande maioria é posto a serviço do capital ignorando o direito à moradia, reforçando a ideia de que os menos favorecidos devem residir em áreas periféricas, sem infraestrutura e distantes dos centros, alimentando cada vez mais a desigualdade social. Os impactos dos empreendimentos imobiliários, quando não pensando em paralelo com a cidade, prejudica o ordenamento territorial, afetando diretamente a população, como um todo e de forma individual.

### **5.2 Espaço Público x Espaço Privado e Segregação Socioespacial**

A necessidade por moradia vem crescendo desde as décadas passadas, e as políticas de Habitação surgiram com o objetivo em favorecer a população de baixa renda, porém conforme podemos analisar o padrão de inserção urbana dos empreendimentos do PMCMV são implantados em terras com o valor mais baixo, concentrando-se nas periferias e zonas de expansão urbana, com a ausência de equipamentos urbanos, infraestrutura e serviços públicos. A formação de cidadãos críticos e criativos está relacionado ao acesso à cultura, por meio de espaços que ofereçam a integração do espaço público com o privado, criando oportunidades no processo de desenvolvimento socioespacial, ocasionando no aumento da qualidade e no senso de justiça social.

### **5.3 Política Habitacional no Chile**

Assim como no Brasil, a política de habitação do Chile, veio em resposta ao déficit habitacional em consequência dos imigrantes rurais e devido à crise econômica financeira que se instalava na época. A política habitacional do Chile tem como prioridade as classes menos favorecidas, através de moradias populares.

As imobiliárias são responsáveis por suas implantações, por meio de parcerias com o estado, que também dispõe de subsídios fornecidos pelo governo. A trajetória da política habitacional no Chile está diretamente relacionada a questões sociais, econômicas e políticas e mesmo com os altos números de moradias produzidas ao longo dos anos, ainda não foi possível sanar o déficit habitacional.

### **5.4 Política Habitacional na França**

Na França a habitação popular, teve início a partir movimentos sociais (de esquerda). Após a Segunda Guerra Mundial foram construídas várias unidades habitacionais, a maioria localizadas em subúrbios e a partir daí criou-se uma divisão na cidade lado direito – com habitações sociais e lado esquerdo – sem habitações sociais. Com o passar dos anos o acesso à moradia passou a receber devida importância para o município.

O que foi possível observar é que a política habitacional da França, foi se fortalecendo ao longo do tempo, através financiamentos, subsídios e parcerias de instituições privadas junto ao poder público, de forma semelhante as demais políticas habitacionais citadas ao longo do trabalho. Porém o que chama a atenção é o resultado alcançado através da locação social, que é um sistema controlado pelo Estado, proporcionando um uso para os inúmeros imóveis desocupadas e inutilizadas, possibilitando uma melhoria para a cidade e assegurar a moradia como um direito capaz de beneficiar a todos.

## **5.5 Política Habitacional na Colômbia**

Na Colômbia, a política habitacional também surgiu para garantir moradia a população de baixa renda e aos imigrantes que chegavam as principais cidades, que na época passava por um período de transição, deixando de ser uma cidade rural e se tornando uma “cidade grande”. Contudo, é possível notar que o Estado da Colômbia, possui políticas de subsídios e financiamentos para habitações sociais bem delimitadas por meio de leis, mas que a produção destas habitações também se encontra na lógica do poder imobiliário, favorecendo o mercado e gerando problemas como espaços segregados e famílias convivendo em situações de precarização.

## 6. CONCLUSÃO

Conforme a realização do Trabalho, que teve por objetivo analisar a política habitacional do Brasil, Chile, França e Colômbia é possível atribuir as seguintes conclusões:

A política de permitir que o mercado privado decida sobre a moradia popular gera divergência de grande proporção, resultando em vários problemas relacionados a infraestrutura urbana, como a segregação socioespacial. Existe uma deficiência no modelo de gestão da política habitacional, onde a parceria do Estado com o mercado imobiliário em sua grande maioria é posto a serviço do capital, ignorando questões sociais e afetivas.

As leis criadas para as cidades, em grande parte, vão contra a realidade existente, fazendo-se necessário a cada dia mais, a busca por mecanismos que garantam que o uso da terra seja feito de modo mais igualitário e equânime.

Aqui no Brasil a locação social não se constitui como uma política estruturada do direito à moradia, somente em situações específicas como desastres naturais. Devido ao número de imóveis desocupados e inutilizados a nossa política habitacional deveria considerar a locação social como meio de moradia, possibilitando o uso aos imóveis segregados ao invés da produção de novas unidades, beneficiando a população e gerando melhor qualidade urbana para a cidade.

Existe um grande registro de autoconstrução de moradias produzidas fora do mercado formal que são ignoradas pelas políticas públicas. Sendo assim, a nossa política deveria considerar a recuperação das residências já existentes, ofertando melhoria nos aspectos econômicos, políticos e qualitativos ao invés de priorizar a construção de novas moradias.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BASSUL, José Roberto. **Reforma urbana e o Estatuto da Cidade**. Monografia (Especialização em arquitetura) – Universidade do Chile. Santiago. 2002. Disponível em: [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008400008&script=sci\\_arttext&tlng=enhttps://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008400008&script=sci\\_arttext&tlng=en](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008400008&script=sci_arttext&tlng=enhttps://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-71612002008400008&script=sci_arttext&tlng=en). Acesso em: 07 ago. 2019.
- BONDUKI, N. A construção de cidades democráticas. **Revista Direito à Moradia na cidade do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, RJ, 2010.
- GIRAULT, Jacques. Aperçus sur le logement populaire en région parisienne. 2006. Disponível em: <https://journals.openedition.org/chrhc/859>. Acesso em: 02 ago. 2019.
- HOLZ, Sheila. **Política de Habitação Social e o Direito a Moradia no Brasil**. 12 f. Dissertação (mestrado) – Universidade de Barcelona, Barcelona – ES, 2008.
- HERTZBERGER, Herman. **Lições de Arquitetura**. São Paulo, Martins Fontes, 1999.
- HIRATA, Francini. “Minha casa, minha vida”: política habitacional de geração de emprego ou aprofundamento da segregação. **Revista Aurora**, Marília, v.02, n. 02, 2009. Disponível em: <http://www2.marilia.unesp.br/revistas/index.php/aurora/article/view/1202>>. Acesso em: 10 jul. 2019.
- JACOBS, Jane. **Morte e Vida das Grandes cidades**. 2. ed. São Paulo: wmf Martins Fontes, 2009.
- JARDIM, Maria Chaves. A construção social do mercado de trabalho no setor de construção civil nas obras do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC): consensos e conflitos. **Revista Sociedade e Estado**, Brasília, v. 30, n. 01, p. 01-23, abr. 2015. Disponível em: [www.scielo.br/scielo.php?frbrVersion=4&script=sci\\_arttext&pid=S010269922015000100165&lng=en&tlng=en](http://www.scielo.br/scielo.php?frbrVersion=4&script=sci_arttext&pid=S010269922015000100165&lng=en&tlng=en). Acesso em: 10 ago. 2019
- KLINTOWITZ, Danielle. Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista? **Revista Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v.18, n.35, p. 01-26, abr. 2016. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S223699962016000100165&lng=pt&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S223699962016000100165&lng=pt&tlng=pt). Acesso em: 18 jul. 2019.
- LAGO, Luciana Corrêa. **Desigualdades e Segregação na MetrÓpole: O Rio de Janeiro em Tempo de Crise**. Ed. Revan, 2001.
- LIMA, Antonia Jesuita de. **Gestão urbana e política de habitação social: análise de uma experiência de urbanização de favelas**. 1. ed. São Paulo Annablume, 2010

LIMA, Antonia Jesuita de. **O Programa Minha Casa Minha Vida, a segregação urbana e a reprodução de velhas práticas**. 15 f. Monografia (Pós-graduação em Políticas Públicas) – UFPI, São Paulo, 2018.

LOBO, Mirna Luiza Cortopassi. **Aptidão urbana aos instrumentos do estatuto da cidades: Perspectivas metodológicas**. Monografia (Especialização em Geografia) – Universidade Federal do Paraná. Curitiba. 2015. Disponível em: <https://revistas.ufpr.br/raega/article/view/36668/26211>. Acesso em: 07 ago. 2019.

MARICATO, Ermínia. **Minha Casa Minha Vida piorou cidades e a alimentou especulação imobiliária**. 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em: 28 mai. 2019.

MARICATO, Ermínia. Política Urbana e o Ministério das Cidades: Algumas Diretrizes de Implementação. **Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo**, São Paulo, v. 14, p. 01-145, dez. 2013. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/posfau/article/view/43354>. Acesso em: 10 mar. 2019.

MARICATO, Ermínia. Metrôpole na periferia do capitalismo. **Revista Sociedade e Estado**. São Paulo, v. 30, n. 01, dbr. 2015.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar**. 1. ed. Rio de Janeiro: Petrópolis, 1987. Disponível em: [https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/09/pol\\_hab\\_reg\\_militar\\_parte1.pdf](https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/09/pol_hab_reg_militar_parte1.pdf). Acesso em: 02 jul. 2019.

MARICATO, Ermínia. **Habitções Sociais em Áreas Centrais**. 2000. Disponível em: <file:///D:/1%20%20P%C3%B3s%202019/pr%C3%A9%20projeto/Referencias/Segrega%C3%A7%C3%A3o/Habita%C3%A7%C3%A3o%20Social%20%20E.%20Maricato.pdf>. Acesso em: 02 jul. 2019.

MARICATO, Ermínia. **O "Minha Casa" é um avanço, mas segregação urbana fica intocada**. 2009. Disponível em: <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/O-Minha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>. Acesso em: 25 ago. 2019.

MOSCARELLI, Fernanda. KLEIMAN, Mauro. Os desafios do planejamento e gestão urbana integrada no Brasil: análise da experiência do Ministério das Cidades. **Urb. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 09, n.02, p. 01-15, mar. 2017. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?frbrVersion=3&script=sci\\_arttext&pid=S2175-33692017000200157&lng=en&tling=en](http://www.scielo.br/scielo.php?frbrVersion=3&script=sci_arttext&pid=S2175-33692017000200157&lng=en&tling=en). Acesso em: 10 mar. 2019.

OLIVEIRA, Viviane Fernanda de. **Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: Mudanças e Permanências na política Habitacional**. 18 f. Dissertação (mestrado em geografia). Unesp, Presidente Prudente, 2014.

ROLNIK, Raquel e NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Revista Le Monde**. São Paulo, ed. 20, p. 01-18, mar 2009. Disponível em:

<https://diplomatie.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional/>. Acesso em: 15 ago. 2019.

ROLNIK, Raquel. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Revista Caderno Metropolitano de SP**. v.17, n. 33, p. 127-135. Mai 2015. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v17n33/2236-9996-cm-17-33-0127.pdf> Acesso em: 10 ago. 2019.

REDIGOLO, Natália C.N. **Segregação Urbana e Política de Inclusão Habitacional**. Maringá, 2008.

SANTANA, Lilia. NOWERSTERN, Marcelo. **Définition et historique du logement populaire et social em France**. Monografia (Especialização em Arquitetura) - Universidade de Paris, França, 2006. Disponível em: <http://base.d-ph.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-6910.html> 2006. Acesso em: 08 mai. 2019.

SMOLKA, Martin O. **Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro**. *Revista Espaço e Debates*, n. 21. São Paulo: Cortez, 1987.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar A Cidade: Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos**. 6. Ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

TORRES, Eduardo Marques Haroldo. **São Paulo: Segregação, Pobreza e Desigualdades Sociais**. Ed. Senac SP, 2005.