

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
ESCOLA DE ARQUITETURA
NÚCLEO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

Eneida Lopes Ferreira G. Ricardo

**ANÁLISE DO PROGRAMA AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE
CONSTRUÇÃO VOLTADO PARA POPULAÇÃO DE BAIXA
RENDA.**

Orientadora:

Professora Doutora Silke Kapp

Belo Horizonte
2.008

Eneida Lopes Ferreira G. Ricardo

**ANÁLISE DO PROGRAMA AQUISIÇÃO DE
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO VOLTADO PARA
POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.**

Dissertação apresentada ao Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo
Orientadora: Profa. Dra Silke Kapp

Belo Horizonte
2.008

A todos que lutam por uma moradia digna;
Ao Rogério, companheiro de todas as horas, pelo incentivo, força e grande ajuda;
Ao Bernardo e ao Vítor, pela volta da alegria;
À Zaira, Branco, Lincoln, Júnior, Flávio e Rodrigo: raízes e ombro amigo;
À Raquel, que me dá coragem a cada dia e com quem aprendi o sentido do eterno (Querida, este trabalho é principalmente para você)

AGRADECIMENTOS

A Deus, espírito presente em nosso interior, inspirador das boas obras e apoio nos momentos nos quais o chão nos falta.

À professora Silke Kapp, pela acolhida, pelo exemplo, pela didática, pelos “apertos”, pela confiança, pela disponibilidade, enfim por todas as suas características, Silke, que da melhor maneira possível eu me apropriei e que me fizeram uma pessoa melhor.

À professora Maria Lúcia Malard, pelo incentivo.

Aos funcionários da Caixa Econômica Federal, em especial ao Eng. Sotter José Gouveia , Sr. Marivaldo Araújo Ribeiro , Sr. Luiz Carlos de Menezes, Sr. Hermano Ângelo Melo pela inestimável ajuda ao fornecer-me as informações necessárias ao desenvolvimento do presente trabalho.

Aos professores da UFMG da pós-graduação, que contribuíram para meu aprendizado de alguma forma, dentre eles:

Adla Betsaida Martins Teixeira, Carlos Antônio Leite Brandão, Celina Borges Lemos, Denise Morado Nascimento, Heloisa Soares de Moura Costa, José dos Santos Cabral Filho e Roberto Luís Monte-Mór.

Ao Grupo MOM, em especial à Ana Maria Baltazar e à Sulamita Fonseca Lino pelas importantes contribuições no presente trabalho e pelo carinho.

À Renata, funcionária do NPGAU, pela sempre atenção e ajuda.

Aos colegas do P2: José Eduardo Ferolla, Denise Morado, Júnia Ferrari e Marcelo Palhares, pelas boas horas passadas juntos, que serviram de descanso quando a cabeça estava por demais cheia de idéias e de dúvidas!

Aos alunos da disciplina Projeto 2 da EAUFMG, pela agradável convivência e mútuo aprendizado.

À toda minha família: marido e filhos (Rogério, Bernardo e Vítor) pais (Branco e Zaira); irmãos (Lincoln, Júnior, Flávio e Ró), cunhadas (Lola, Glenda e Lílian) sobrinhas (Renata, Paula, Bruna, Júlia e Carol), sobrinhos (Rodrigo e Heitor) sogros (Heráclito e Maria Rita) por compreenderem as ausências, ajudarem no possível e no impossível, incentivarem e se alegrarem com as conquistas! Obrigada Rogério, Papai e D. Maria Rita, pela companhia nas visitas realizadas!

Ao meu irmão Flávio, pela inestimável ajuda na revisão da dissertação.

À todos os mutuários e mutuárias que me receberam tão bem e se prontificaram a me ajudar, abrindo suas casas e suas vidas.

RESUMO

O presente trabalho apresenta uma análise do Programa Aquisição de Material de Construção, modalidade da Carta de Crédito Individual com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, gerido pela Caixa Econômica Federal com ênfase na verificação de sua eficácia quanto ao provimento e melhoria da qualidade habitacional da população de baixa renda no Brasil e atendimento às necessidades do usuário final.

A complexidade do tema e sua especificidade encaminharam para um tratamento por meio de amostragem. São analisadas e apresentadas 12 amostras de obras realizadas com recursos provenientes do financiamento, a partir do processo da tomada do empréstimo, concepção da obra, processo de construção/ reforma e satisfação dos mutuários.

O presente trabalho traz uma análise sucinta do processo de provimento habitacional brasileiro voltado para a população de baixa renda, a partir do final do séc.XIX, com maior enfoque na autoprodução de moradias, uma vez que as obras apresentadas tratam-se de processos de autoprodução.

O trabalho pretende, também, trazer uma reflexão crítica à atuação dos técnicos responsáveis pela produção formal dos espaços, em especial à atuação dos arquitetos, principalmente no tocante a uma participação efetiva do usuário final no processo de produção das moradias, notadamente a quase nunca ouvida população de baixa renda do Brasil, em contraponto a uma abordagem estereotipada que

considera determinados comportamentos e apropriações como padrão para a concepção de espaços e programas. O mesmo espaço pode não ser, necessariamente, a resposta para todas as demandas.

Palavras-chave: habitação social, financiamento habitacional, déficit habitacional.

ABSTRACT

The current work analyze the program "Acquisition of Material Construction" (Programa Aquisição de Material de Construção). This program is one option of individual credit line with resources from Governement Severance Indemnity Fund for Employees (FGTS), managed by Caixa Econômica Federal. It emphasizes its efficiency related to the improvement of habitation quality and grants of lower class population in Brazil. This work also covers the grade of satisfaction of the final customer.

The theme's complexity and specificity led to an analyzis by sample. Herein we present 12 analyzes of constructions included in the quoted program, in a stepwise approach from the initial demand of funding, conception of construction, processes of construction/remodeling and satisfaction of customers.

We also succinctly discuss the brazilin process of habitation provisioning dedicately to lower class population from late 19th century to nowadays, stressing processes of self-build houses, as cases exposed here.

Finally, this work propose a critical reflection to all technicians involved in formal production of spaces, mainly architects. We must consider an effective participation of the final customer in the process of production of habitations, mainly the almost never-listened lower class population in Brazil, in opposition of a stereotyped approach of behaviors and pre-established patterns. The same space might not attend all needs accordingly.

Key-words: social habitation, habitation grants, habitation déficit

LISTA DE ILUSTRAÇÕES E TABELAS

	Página
FIGURA 1 A - H- Caso 1	
Figura 1 A – Caso 1: croquis apresentado à CEF em 2005.....	75
Figura 1 B – Caso 1, 2006: Portão de entrada da vila residencial. O entorno é precariamente urbanizado e de ocupação irregular, mas a entrada da vila parece ter sido objeto de certo cuidado.....	78
Figura 1 C – Caso 1, 2006: Entrada da casa, com estrutura de concreto armado e laje pré-moldada aparente. Na parede à direita aparecem infiltrações. A altura excessiva da verga da janela compromete ventilação e iluminação naturais....	79
Figura 1 D – Caso 1, 2006: Escada de acesso ao 2º pavimento. O revestimento e o guarda-corpo foram executados com recursos do financiamento. Os espelhos têm altura desigual; presença da janela do banheiro próxima ao patamar.....	79
Figura 1 E e F – Caso 1, 2006. A: Interior com sala e cozinha. B: quarto no segundo pavimento. O revestimento do piso dos ambientes foi executado com recursos do financiamento.....	80
Figura 1 G – Caso 1, 2008: Escada de acesso ao 2º pavimento. O imóvel recebeu nova pintura	81
Figura 1 H – Caso 1, 2008: Entrada com novo telhado em fibrocimento e nova pintura.....	81
FIGURA 2 A- J- Caso 2	
Figura 2 A – Caso 2: croquis apresentado à CEF em 2005.....	82
Figura 2 B – Caso 2, 2006, vista geral da esquina. A casa foi executada com fundação de blocos de concreto, estrutura de concreto e alvenaria de blocos cerâmicos, inicialmente sem a sala. Embora a cobertura seja apenas uma laje plana, maciça, houve o cuidado de criar um pequeno beiral de blocos para proteger as paredes.....	85
Figura 2 C – Caso 2, 2006, vista a partir de uma das ruas. Na lateral direita, vê-se a segunda rua.....	86
Figura 2 D – Caso 2, 2006, vista lateral. A tubulação de água é aparente e externa. A verga da janela, muito alta, foi feita com blocos comuns, sendo suportada pela própria esquadria e por ferros nas juntas da alvenaria. Não há contraverga. Há falhas no preenchimento do pilar de concreto e vergalhões de espera expostos.....	86

Figura 2 E – Caso 2, 2008, vista geral da esquina. O novo volume da sala, com varanda e acesso ao 2º pavimento, foi executado em alvenaria de tijolos (não mais de blocos) e com mão-de-obra contratada (não mais em mutirão), o que se reflete na qualidade da execução. Foram acrescentadas também esquadrias nas janelas. Já a urbanização não sofreu melhorias.....87

Figura 2 F – Caso 2, 2008, vista a partir de uma das ruas. O afastamento lateral para iluminação e ventilação foi preservado. Observa-se a inexistência de vidros nas esquadrias, protegidas por lonas plásticas.....88

Figura 2 G – Caso 2, 2008, interior com banheiro de paredes revestidas em azulejos e piso revestido em pedra.....88

Figura 2 H – Caso 2, 2008, interior da sala-cozinha com paredes rebocadas e piso em cimentado natado.....88

Figura 2 I – Caso 2, 2008, escada de concreto para acesso ao terraço. Como no caso 1, os espelhos são desiguais.....89

Figura 2 J – Caso 2, 2008, terraço onde se pretende construir um 2º pavimento, a partir dos vergalhões de espera. A tubulação hidráulica corre exposta sobre a laje.....89

FIGURA 3 A – N – Caso 3

Figura 3 A – Caso 3: croquis apresentado à CEF em 2005.....90

Figura 3 B – Caso 3, 2006, fachada frontal onde se pode observar a obra realizada com os recursos do financiamento: construção de parte do 2º pavimento e 02 lojas no térreo, escadas de acesso e guarda corpo do terraço. A construção foi feita com estrutura de concreto e alvenarias de blocos cerâmicos.93

Figura 3 C – Caso 3, 2006, escada de acesso ao 2º pavimento. Como nos casos 1 e 2 os espelhos são desiguais.....93

Figura 3 D – Caso 3, 2006, escada de acesso ao terraço. Como nos casos anteriores, os espelhos não possuem a mesma altura.....94

Figura 3 E – Caso 3, 2006, uma das kitchenettes acrescidas. A janela adquirida é proveniente de material de demolição. Não foi executada contra verga e a esquadria foi instalada junto à viga de amarração, tendo sido executado enchimento em blocos cerâmicos entre elas.94

Figura 3 F – Caso 3, 2006, espaço destinado ao banheiro de uma das kitchenettes.....95

Figura 3 G – Caso 3, 2006, terraço do 3º pavimento, com esperas para futura ampliação, da qual parte foi executada, conforme nova visita em 2008. Verificar retenção de água em parte da laje de cobertura.....95

Figura 3 H– Caso 3, 2008, fachada frontal já rebocada e pintada. A fachada lateral permanece sem revestimento.....	96
Figura 3 I – Caso 3, 2006, fachada frontal e cobertura em laje com estrutura de concreto armado acrescida no 3º pavimento.....	96
Figura 3 J – Caso 3, 2008, loja construída com recursos do programa, que permanece sem acabamento. Encontra-se locada.....	97
Figura 3 L – Caso 3, 2008, foi executado reboco nas alvenarias e piso na escada de acesso ao 1º pavimento.....	97
Figura 3 M – Caso 3, 2008, Kitchenettes:permanecem inacabadas.....	98
Figura 3 N – Caso 3, 2008, escada de acesso ao terraço: observar pouca espessura da estrutura da escada. Foi executada verga sobre o vão da porta de acesso a uma das kitchenettes.....	98

FIGURA 4 A - R– Caso 4

Figura 4 A – Caso 4- 2006: croquis apresentado à CEF em 2005.....	99
Figura 4 B – Caso 4, 2006, varanda frontal, já com as esquadrias instaladas e reboco executado.....	103
Figura 4 C – Caso 4, 2006, corredor lateral de acesso à área de serviço.....	103
Figura 4 D – Caso 4, 2006, entrada para a sala. Observar altura excessiva da verga, em função das dimensões das esquadrias disponíveis no mercado que forçam a um peitoril alto ou a uma verga excessiva.....	104
Figura 4 E – Caso 4, 2006, vista frontal. Observar detalhe da cobertura, com águas diferenciadas.....	104
Figura 4 F – Caso 4, 2006, lateral esquerda ainda não acabada.....	105
Figura 4 G – Caso 4, 2006, cobertura da escada de acesso. Observar deformação do telhado. Observar também característica de ocupação do entorno e declividades.....	105
Figura 4 H – Caso 4, 2006, corredor de acesso aos quartos e banheiro.....	106
Figura 4 I – Caso 4, 2008, escada de acesso ao 2º pavimento, já acabada.Os pisos são muito estreitos e os espelhos possuem alturas variadas, o que torna o percurso bastante desconfortável.....	106
Figura 4 J – Caso 4, 2008, varanda frontal, ainda sem pintura.....	107
Figura 4 L – Caso 4, 2008, corredor lateral.....	107

Figura 4 M – Caso 4, 2008, área de serviço, ainda sem revestimentos, na qual os pontos elétricos estão posicionados em parede diferente da qual se situam os pontos hidráulicos, obrigando o uso de extensões.....	108
Figura 4 N – Caso 4, 2008, corredor e sala com piso em cerâmica .Observar pintura interna.....	108
Figura 4 O – Caso 4, 2008, varanda e terraço frontais, com piso em cimentado..	109
Figura 4 P – Caso 4, 2008, banheiro.....	109
Figura 4 Q – Caso 4, 2008, vista frontal, podendo ser observada a cobertura da escada de acesso que foi refeita devido à deformação da estrutura em madeira. Observar também alta declividade do entorno.....	110
Figura 4 R – Caso 4, 2008, lateral direita do imóvel. Observar alimentação de água invadindo terreno do vizinho e reboco executado.....	110

FIGURA 5 A – L – Caso 5

Figura 5 A – Caso 5- 2006: croquis apresentado à CEF em 2005.....	111
Figura 5 B – Caso 5- 2006: fachada frontal do imóvel, que possui cobertura em laje maciça de concreto com beiral mais generoso sobre a escada de acesso e varanda frontal com cobertura em telhado cerâmico.....	114
Figura 5 C – Caso 5- 2006: entrada do imóvel, com grande desnível em relação à calçada. Observar escada de acesso, cujos pisos são estreitos e espelhos apresentam alturas desiguais.....	114
Figura 5 D – Caso 5 - 2006: piso da sala, portas e revestimento da cozinha realizado com recursos do empréstimo.....	115
Figura 5 E – Caso 5- 2006: varanda frontal utilizada como área de serviço. Não foi executado revestimento cerâmico próximo ao tanque.....	115
Figura 5 F – Caso 5 - 2006: cozinha já acabada.....	116
Figura 5 G – Caso 5 - 2006: banheiro, acabado com recursos do financiamento...	116
Figura 5 H – Caso 5- 2006: piso dos quartos e esquadrias executados com recursos do empréstimo.....	117
Figura 5 I – Caso 5- 2008: fachada frontal, sendo que a rua que era em terra quando da vistoria em 2006 recebeu pavimentação asfáltica este ano.....	117
Figura 5J – Caso 5 - 2008: presença de infiltrações generalizadas na laje de cobertura não verificadas na primeira vistoria.....	118

Figura 5 L – Caso 5- 2008: acesso principal, com desnível em relação à calçada e escada construída após a primeira vistoria.....118

FIGURA 6 A – I – Caso 6

Figura 6 A – Caso 6: croquis apresentado à CEF em 2005.....119

Figura 6 B – Caso 6: croquis feito por mim, tendo em vista qualidade da cópia fornecida pela CEF.....119

Figura 6 C – Caso 6, 2006: vista frontal da casa.....122

Figura 6 D – Caso 6, 2006: varanda, onde se pode observar as esquadrias instaladas, pintura e piso em cerâmica cuja complementação foi verificada na 2º visita.....123

Figura 6 E – Caso 6, 2008: vista frontal da casa, cuja platibanda devido à inexistência de pingadeira, apresenta pintura bastante danificada.....123

Figura 6 F – Caso 6, 2008: sala, porta de acesso ao quarto de casal e circulação de acesso ao banheiro. O reboco foi bem executado e o imóvel não apresenta infiltrações nem nas alvenarias nem na laje de cobertura. Não foram instalados alisares nas portas.....124

Figura 6 G – Caso 6, 2008: cozinha e porta para área de serviço.....124

Figura 6 H – Caso 6, 2008: área de serviço.....125

Figura 6 I– Caso 6, 2008: sala e varanda frontal, na qual foi complementado piso em cerâmica cujo assentamento foi iniciado em 2006.....125

FIGURA 7 A – H – Caso 7

Figura 7A – Caso 7: croquis apresentado à CEF em 2005.....126

Figura 7 B – Caso 7: 2006, Um dos quartos que recebeu acabamento com os recursos do financiamento.....129

Figura 7 C – Caso 7: 2006, outro quarto que recebeu acabamento com os recursos do financiamento.....130

Figura 7 D – Caso 7: 2006, banheiro que foi acrescido.....130

Figura 7 E – Caso 7: 2006, banheiro que foi acrescido.....131

Figura 7 F – Caso 7: 2006, vista frontal, onde se pode observar o núcleo inicial da casa e a parte acrescida. O núcleo inicial apresenta-se deteriorado.....131

Figura 7 G – Caso 7: 2008, sala pertencente ao núcleo original com cobertura em telhas de fibrocimento sem forro. Observar correção de trincas provenientes da deficiência ou inexistência de vergas nas portas.....132

Figura 7 H – Caso 7: 2008, vista frontal, onde se pode observar a parte acrescida e o pequeno beiral que foi executado, protegendo a janela do quarto. Observar precariedade das instalações de água e presença de infiltração na alvenaria.....132

FIGURA 8 A – M – Caso 8

Figura 8 A – Caso 8: croquis apresentado à CEF em 2005.....133

Figura 8 B – Caso 8: 2006, Cobertura executada. Houve o cuidado de criar um pequeno beiral para proteger as paredes, quando da construção do 1º pavimento. Barranco frontal com proteção em lona preta.....136

Figura 8 C – Caso 8: 2008, sala com pintura executada recentemente, após substituição do reboco que se encontrava deteriorado, face aos vazamentos da laje, corrigidos com a instalação da cobertura metálica.....137

Figura 8 D – Caso 8: 2008, corredor de acesso aos quartos, banheiro e copa. Observar existência de desnivelamento na viga.....137

Figura 8 E – Caso 8: 2008, banheiro que não sofreu intervenções após a instalação da cobertura, onde se pode perceber revestimento e reboco do teto bastante deteriorados.....138

Figura 8 F– Caso 8: 2008, copa. Observar existência de viga decorrente de um dos acréscimos realizados. A laje e a viga apresentam-se desniveladas.....138

Figura 8 G– Caso 8: 2008, escada de acesso ao 2º pavimento. Os pisos são muito estreitos (15 cm) e os espelhos possuem altura superior a 20 cm.....139

Figura 8 H – Caso 8: 2008, banheiro que deveria ter sido concluído com os recursos do empréstimo e permanece inacabado.....139

Figura 8 I – Caso 8: 2008, 2º pavimento, onde se pode observar a cobertura executada, onde houve a preocupação de se instalar sistema de drenagem pluvial e beiral com fechamento vertical, proporcionando maior proteção á laje140

Figura 8 J – Caso 8: 2008, cisterna construída na ocasião da compra do terreno, de forma a suprir ausência de infra-estrutura e ainda utilizada pelos moradores.140

Figura 8 L– Caso 8: 2008, escada de acesso à casa, como já citado, muito desconfortável: não possui patamares intermediários ou corrimão, os pisos são estreitos e os espelhos apresentam alturas diferentes.....141

Figura 8 M- Caso 8: 2008, barranco frontal, necessitando de obras de contenção.....141

FIGURA 9 A – D – Caso 9

Figura 9 A – Caso 9: croquis apresentado à CEF em 2005.....142

Figura 9 B – Caso 9: 2006, trata-se do apartamento localizado no 3º pavimento, que se encontra à direita na foto acima. Pode-se verificar pintura e lustre na varanda e esquadrias pintadas com vidros.....144

Figura 9 C – Caso 9: 2006, fachadas frontal e lateral do imóvel.....145

Figura 9 D - Caso 9: 2008, os apartamentos localizados no 2º pavimento foram concluídos.....145

FIGURA 10 A – E – Caso 10

Figura 10 A- Caso 10: croquis apresentado à CEF em 2005.....146

Figura 10 B – Caso 10: 2006, entrada da residência.....148

Figura 10 C – Caso 10: 2006, pode-se observar parte do imóvel com cobertura nova em torno de um núcleo aparentemente mais antigo.....148

Figura 10 D – Caso 10: 2008, vista da casa, na qual pode-se observar as benfeitorias na malha viária realizadas na região. Também foi construída uma calçada.....149

Figura 10 E – Caso 10: 2008, vista da casa, na qual pode-se observar as benfeitorias realizadas na região e os diferentes tipos de cobertura executados no imóvel.....149

FIGURA 11 A – E – Caso 11

Figura 11 A- Caso 11 - croquis do imóvel realizado por mim.....150

Figura 11 B- Caso 11: 2006, observar núcleo inicial do imóvel construído em 2005.....152

Figura 11 C- Caso 11: 2008, imóvel com o acréscimo feito em 2007. Observar presença de buzínates.....153

Figura 11 D- Caso 11: 2008, cozinha. O reboco foi bem executado. Não foram observadas trincas.....153

Figura 11 E – Caso 11: 2008, banheiro, no qual a falta de revestimentos impermeáveis está comprometendo o reboco. Observar ausência de porta154

FIGURA 12 A – E – Caso 12

Figura 12 A– Caso 12 - croquis do imóvel realizado por mim.....155

Figura 12 B– Caso 12: 2008, conjunto no qual se situa o imóvel.....157

Figura 12 C– Caso 12: 2008, vista do imóvel, onde se pode observar a varanda superior e tubulação de descida pluvial aparente.....158

Figura 12 D– Caso 12: 2008, escada de acesso ao 2º pavimento, que se apresenta bastante desconfortável.....158

Figura 12 E– Caso 12: 2008, quarto do 2º pavimento e corredor.....159

GRÁFICO 1 - Distribuição da população brasileira por faixa de renda associada ao déficit habitacional.....33

GRÁFICO 2 - Evolução do déficit habitacional no Brasil, por situação do domicílio nos anos 1991, 2000, 2004 e 2005.....34

GRÁFICO 3 - Evolução da participação dos componentes do déficit habitacional- Brasil e Regiões Metropolitanas- 1991/2000/2005.....37

TABELA 1 Percentual de Inadimplência do Programa Material de Construção por valores envolvidos de 23/12/2007 a 23/05/2008.....65

TABELA 2 Percentual de Inadimplência do Programa Material de Construção por número de contratos de 23/12/2007 a 23/05/2008.....65

TABELA 3 Dados referentes ao CDC João de Barro – Banco Bradesco.....67

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

Anamaco - Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento

BNH - Banco Nacional de Habitação

CDRU - Concessão de direito real de uso

CEF - Caixa Econômica Federal

CUEM - Concessão de uso especial para fins de moradia

DI - Desenvolvimento Institucional de Municípios

FAR - Fundo de Arrendamento Residencial

FCVS - Fundo de Compensação de Variações Salariais

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

GEPAD - Gerência Nacional de Normas e Padrões

GIDUR - Gerência de Desenvolvimento Urbano

IAPs - Institutos de Aposentadoria e Pensões

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDORT- Instituto de Organização Racional do Trabalho

INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

MOM - Morar de Outras Maneiras

MST - Movimento dos Trabalhadores Rurais sem Terra

MTE - Ministério do Trabalho e Emprego

PAC - Programa de Aceleração do Crescimento

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PIS - Programa de Integração Social

PNAD - Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios

PSH - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social

SEDU - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

UAS - Urbanização de Assentamentos Subnormais

UFMG - Universidade Federal de Minas Gerais

URBEL - Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte

SUMÁRIO:

	Página
1 - INTRODUÇÃO.....	20
2 - REVISÃO DA LITERATURA	
2.1 DÉFICIT HABITACIONAL: REALIDADE QUE PERDURA.....	24
2.2 POLÍTICAS DE HABITAÇÃO SOCIAL: BREVE PANORAMA.....	41
2.3 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – MODALIDADE AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO.....	60
3 - OBJETIVOS.....	69
4- ESTRATÉGIA.....	70
5 - RESULTADOS E DISCUSSÃO	
5.1 CASOS	
CASO 1: ACABAMENTOS EM CASA NO BAIRRO CIDADE JARDIM (VILA SÃO JOSÉ), BELO HORIZONTE.....	75
CASO 2: RESIDÊNCIA NOVA NO BAIRRO JARDIM CANADÁ, NOVA LIMA.....	82
CASO 3: AMPLIAÇÃO NO BAIRRO CRUZEIRO – VILA PENDURA SAIA, BELO HORIZONTE.....	90
CASO 4: INÍCIO DE CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA NO 2º PAVIMENTO NO BAIRRO NAZARÉ, BELO HORIZONTE.....	99
CASO 5: CONCLUSÃO DE CASA NO BAIRRO PETRÓPOLIS, BELO HORIZONTE....	111
CASO 6: CONCLUSÃO DE CASA NO BAIRRO PINDORAMA, BELO HORIZONTE.....	119

CASO 7: ACABAMENTOS DE PARTE DA CASA NO BAIRRO JARDIM FILADÉLFIA, BELO HORIZONTE.....	126
CASO 8: CONSTRUÇÃO DE COBERTURA METÁLICA EM CASA NO BAIRRO PINDORAMA, BELO HORIZONTE.....	133
CASO 9: CONCLUSÃO DE APARTAMENTO NO BAIRRO JARDIM LEBLON, BELO HORIZONTE.....	142
CASO 10: REFORMA COM ACRÉSCIMO DE RESIDÊNCIA NO BAIRRO TUPI, BELO HORIZONTE.....	146
CASO 11: RESIDÊNCIA NOVA NO BAIRRO JARDIM CANADÁ, NOVA LIMA.....	150
CASO 12: ACRÉSCIMO DE 2º PAVIMENTO EM CASA GEMINADA NO BAIRRO VENEZA, RIBEIRÃO DAS NEVES.....	155
5.2 DISCUSSÃO.....	160
6 - CONCLUSÃO.....	166
REFERÊNCIAS.....	174
ANEXOS.....	177

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho analisa a modalidade *Aquisição de Material de Construção do Programa Carta de Crédito Individual – FGTS (Fundo de garantia do tempo de serviço)*, gerido pela Caixa Econômica Federal (CEF) e instituído por meio da Resolução nº299 de 26 de agosto de 1998, do Conselho Curador do FGTS. Trata-se de investigar o grau de atendimento às demandas e expectativas dos mutuários, assim como a funcionalidade e o atendimento mínimo das necessidades básicas dos moradores, a partir de seu próprio ponto de vista, nas intervenções realizadas nos imóveis.

Esse programa é destinado a pessoas com renda familiar bruta de R\$ 380,00 a R\$ 1.875,00 (dados de maio de 2008), sendo que os encargos mensais, como em todas as linhas de financiamento habitacional, não podem comprometer mais do que 30% da renda familiar mensal bruta.

O presente trabalho teve sua origem em dezembro de 2006 quando realizei a análise de 10 processos do Programa Carta de Crédito Individual – Aquisição de Material de Construção com recursos do FGTS para a CEF, para verificação do cumprimento dos contratos. A constatação do êxito do programa, uma vez que todos os mutuários visitados haviam efetivamente empregado os recursos na construção ou na melhoria de seus imóveis, levou-me ao interesse em pesquisar essa linha de financiamento habitacional.

Acredito que, face à crescente demanda por moradias existente no Brasil, principalmente da classe baixa da população, tal *Programa* deveria merecer maior atenção dos órgãos responsáveis pelo

provimento habitacional no país, assim como maiores recursos, além de uma revisão nos procedimentos possibilitando efetivamente o acesso do público de baixa renda a uma moradia própria de melhor qualidade, que atenda satisfatoriamente a forma de viver de cada família.

As intervenções realizadas com os recursos do financiamento, em sua grande maioria, ocorrem sem qualquer auxílio de profissionais habilitados formalmente, desconsiderando premissas estabelecidas pelo poder público no âmbito das leis urbanísticas e normas reguladoras de construções. Também não é exigida pela CEF a posse do imóvel, podendo o proponente apresentar uma carta de autorização do proprietário para construção de moradia em seu terreno. O único parecer solicitado pela CEF é uma declaração da respectiva prefeitura municipal de inexistência de risco geológico/geotécnico no terreno.

A complexidade do tema e sua amplitude encaminharam para uma abordagem por meio de amostragem.

Inicialmente analisei de forma sucinta o processo de provimento habitacional brasileiro abordando os contextos político e econômico que o norteiam, com um maior enfoque para a autoprodução de moradias e descrevi os atuais programas de financiamento habitacional voltados para as classes de baixo poder aquisitivo.

A seguir, descrevi o programa *Material de Construção*, face às exigências, valores envolvidos e dinâmica para liberação do crédito e apresentei 12 amostras referentes a obras financiadas pelo programa. A metodologia consistiu na análise dos processos geradores do crédito junto ao agente financiador e o registro do que foi realizado *in loco*.

Finalizei com uma análise e discussão do referido programa a partir desses dados.

Atualmente muitos trabalhos estão sendo realizados no meio acadêmico sobre habitação de interesse social, principalmente estudos pós-ocupação de empreendimentos habitacionais construídos dentro das diversas linhas de financiamento existentes. Tais estudos visam sobretudo à criação de instrumentos a serem utilizados como parâmetros quando da elaboração de novos projetos de arquitetura, buscando o melhor atendimento ao usuário final dentro dos limites dos procedimentos técnicos convencionais. Esses procedimentos impõem que projeto, construção e uso ocorram em etapas separadas entre si e que os moradores sejam sujeitos apenas da última ou, no melhor dos casos, sejam chamados a opinar sobre projeto e construção, mas não a realizá-los autonomamente.

Salvo engano, ainda não existe nenhum estudo sistemático referente ao Programa *Material de Construção*, que é objeto do presente trabalho. Seu resultado mostra que a moradia popular autoproduzida oferece a oportunidade dos investimentos serem feitos segundo as necessidades e preferências específicas de cada família, com a possibilidade de alterações paulatinas, vindo a atender efetivamente ao usuário final mais que as moradias produzidas dentro de outros programas de financiamento.

Nesse sentido, meu ponto de vista vai ao encontro de Kapp quando afirma:

Com todos os seus problemas, ela [a construção informal] tem a vantagem de possibilitar que cada grupo ou família

configure o espaço do modo como lhe parece mais adequado. Isso acontece não apenas num momento inicial, mas em todo o período de uso, pois não há separação rígida entre as fases de definição, construção e uso do espaço. Construção e uso levam a múltiplas redefinições; o uso pode começar antes do término da construção e não precisa ser interrompido em função de acréscimos ou alterações. (KAPP, 2005, s.p.)

2 - REVISÃO DA LITERATURA

2.1 DÉFICIT HABITACIONAL: REALIDADE QUE PERDURA

O acesso à moradia no Brasil foi erigido à categoria dos Direitos Sociais por meio da Emenda Constitucional nº 26/2000. Este fato aponta para a existência de um desequilíbrio na provisão habitacional e traz à tona a questão da falta de moradia que é um fator agravante da instabilidade social.

Nossa sociedade sofre com uma organização urbana deteriorada, caracterizada por más condições de transporte público, saúde, educação, segurança, saneamento e carência habitacional. Quando se trata da abordagem do déficit habitacional brasileiro, mediante os dados apontados pelas pesquisas relacionadas ao assunto das quais podemos citar a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) podemos concluir que grande parte da população "se abriga" de alguma maneira senão teríamos um enorme contingente de sem tetos. O importante é saber qual a qualidade de vida que este habitar propicia às pessoas, uma vez que existe uma reciprocidade entre os processos sociais e a forma como a sociedade vive.

O déficit habitacional é um fenômeno notadamente das sociedades modernas estando presente em diversos países, principalmente nos mais pobres. Entretanto, enquanto qualidade do espaço ocupado, trata-se de um problema antigo e presente em todo o mundo. Victor Hugo e Charles Dickens, reconhecidamente escritores que introduziram a crítica

social na literatura de ficção, apresentaram, em *Os Miseráveis* e *Oliver Twist* respectivamente, as condições de insalubridade das habitações nas quais viviam as populações pobres de Paris e de Londres no início do século XIX; situação que ainda perdura nos bairros ocupados por imigrantes pobres na maioria das megalópolis atuais. Vilém Flusser constata que:

Os urbanistas procuram atualmente canalizar a migração a prazo médio. As "Villes neuves" francesas visam construir "lares" para os imigrantes africanos e os "desfavelamentos" procuram absorver os nordestinos nas cidades pára-ocidentais do sul brasileiro. [...] os urbanistas estão extravasando o prazo médio. Estão penetrando, com seus projetos, o prazo longo, o qual não é tão longo quanto pensam. Os nenês famintos não permanecerão por tanto tempo nos lares projetados. [...] O futuro está nos nossos calcanhares, e nos alcançará antes do prazo previsto por nossos projetos. (FLUSSER, 1983, p.76)

Histórica e geograficamente mudam as características da habitação, em função de transformações sociais e de hábitos, mas, concordando com Arlete Moysés Rodrigues (2003, p.11) "não é possível viver sem ocupar espaço". Ainda de acordo com Rodrigues (2003), "Morar não é fracionável. Não se pode morar um dia e no outro não morar." Para Norberg-Shulz (1985) o interesse do homem pelo espaço tem raízes existenciais: vem de sua necessidade de se inter-relacionar com o ambiente em que vive, de forma a trazer sentido e ordem a um mundo de acontecimentos e ações.

Em *A Poética do Espaço* o filósofo francês Gaston Bachelard reafirma a importância do abrigo:

Nessa comunhão dinâmica entre o homem e a casa, nessa rivalidade dinâmica entre a casa e o universo, estamos longe de qualquer referência às simples formas geométricas. A casa vivida não é uma caixa inerte. O espaço habitado transcende o espaço geométrico. (BACHELARD, 1989, p.62)

No capítulo intitulado "O Ninho", Bachelard reforça essa necessidade do abrigo, aludindo à semelhança entre o homem e os animais em seus refúgios:

O pintor Vlaminck, vivendo em sua casa tranqüila, escreve: O bem estar que sinto diante do fogo, quando o mau tempo se desencadeia, é totalmente animal. O rato em seu buraco, o coelho na toca, a vaca no estábulo devem ser felizes como eu. (BACHELARD, 1989,p.104)

Telma de Barros Correia (2004) afirma que a moradia, longe de ser simples cenário, é elemento de organização social que, ao longo do tempo, incorpora significados diversos. Para ela, o significado essencial da casa "constitui-se em teto, alojamento e refúgio, lugar de proteção, defesa e autonomia de seus ocupantes contra as intempéries e ameaças externas" (CORREIA, 2004, p.47). Segundo a mesma autora, outros significados foram incorporados à casa no decorrer do tempo, sendo o habitat moderno construído pela articulação das noções de espaço

sanitário e santuário doméstico. A idéia da casa como propriedade também se difunde, assim como a concepção da casa como espaço propício à formação da individualidade de seu morador. O conceito corbusiano de "máquina de morar", segundo Correia, "denuncia esforços no sentido de incorporar à produção da casa e à concepção de seus espaços a racionalidade que preside a produção industrial [...] caminhando no sentido de restringir os espaços, os objetos e as marcas da individualidade." (CORREIA, 2004, p.48). Concluindo, Correia amplia o sentido da casa atual como lugar de consumo.

Kapp, Baltazar dos Santos e Velloso se contrapõem ao sentido universal da moradia ao afirmarem que:

[...] as pessoas reais não sentem necessidade ancestral de abrigo, nem desejo genérico de moradia. Elas têm necessidades e desejos concretos, moldados pela sua situação social e histórica, tanto naquilo que uma pessoa quer, quanto naquilo que ela rechaça. [...] Morar, é em suma, uma prática que se dá na história e no espaço sociais. E da mesma maneira que as moradias e suas características se produziram historicamente, elas podem se modificar ou desaparecer. (KAPP, BALTAZAR DOS SANTOS E VELLOSO, 2006)

Considero a moradia uma necessidade do homem contemporâneo. E no panorama brasileiro, no qual o mercado rentista é controlado pelo poder privado, a moradia própria proporciona ao morador a segurança de não ser obrigado a deixar o imóvel por pedido do locador, além de desobrigá-lo do aluguel, dívida que nunca termina por mais que se

habite o mesmo imóvel. As iniciativas do poder público nesse segmento (pelo *Programa de Arrendamento Residencial* – PAR, cuja descrição faz parte do próximo capítulo) ainda são incipientes.

Atualmente a situação da moradia é fortemente marcada pelo crescimento da habitação espontânea, vista enquanto unidades habitacionais produzidas fora dos canais oficiais, sem licenças para urbanização e que não se ajustam às leis de parcelamento, uso e ocupação do solo vigentes. Apesar de planos e leis que proibiram e proíbem o assentamento de favelas e bairros periféricos precários, eles não só não desapareceram como são hoje a vertente mais significativa do crescimento das grandes cidades brasileiras e de suas regiões metropolitanas. Como ilustração, o município de Esmeraldas, pertencente à Região Metropolitana de Belo Horizonte, tem hoje 61 loteamentos já ocupados entre irregulares e clandestinos, cujos proprietários foram acionados judicialmente pelo poder público para regularizá-los. De acordo com Rolnick (1977) atribui-se este fato à falta de planejamento associada à falta de fiscalização. Ainda segundo Rolnick, a expansão dessa cidade ilegal deve-se à falta de ética de alguns governantes, interessados em estabelecer relações de compra e venda de direitos e sanções com construtores, moradores e fiscais. Indo ao encontro de Rolnick, Bonduki afirma:

A despeito dos evidentes e conhecidos problemas que esse modelo de ocupação (ilegal, clandestina, antiurbana, insalubre, precária e contrária aos princípios da técnica urbanística) trariam para a cidade do futuro, formou-se uma espécie de conluio branco entre loteadores, compradores, Executivo, Legislativo e Judiciário para não

se criar empecilhos ao livre desenvolvimento desse tipo de empreendimento. A liberdade com que se processou, durante décadas, a transformação, sem projetos nem obras, de glebas rurais em lotes teoricamente urbanos, foi decisiva para a difusão do sistema do auto-emprego. (BONDUKI, 1998,p.286).

Dentro do contexto da atual produção de moradias, volto a citar Kapp, Baltazar dos Santos e Velloso (2006) quando afirmam que em nossa sociedade as condições de moradia “cabem a um certo modo de produção e reprodução da sociedade, em seu regime de propriedade, suas relações de trabalho, seu ideário e seus mecanismos de aquiescência e controle”.

Sabendo que a autoprodução tem respondido de forma mais abrangente a questão da moradia da população de baixa renda, é lícito discutir a necessidade de investimentos públicos que promovam não só a urbanização e a regularização fundiária, como tem ocorrido com certa frequência, mas também a melhoria das moradias propriamente ditas, já que para grande parte da população brasileira o subsídio é a única forma de acesso a tais melhorias. Daí, a meu ver, a pertinência do *Programa Material de Construção* aqui analisado.

No entanto, é importante também considerar o reverso dessa possibilidade, isto é, a questão do sobretrabalho, especialmente em se tratando da *autoconstrução*, que, à diferença da *autoprodução*, inclui necessariamente o trabalho de construção realizado pelo próprio morador. Segundo Ermínia Maricato (2000), “a ilegalidade na provisão

de grande parte das moradias urbanas [...] é funcional para a manutenção do baixo custo de reprodução da força de trabalho, como também para um mercado imobiliário especulativo". Na mesma linha, Arlete Moysés Rodrigues afirma:

À medida que um grande número de trabalhadores autoconstrói a sua casa, esse trabalho não remunerado contribui paradoxalmente para que o custo da habitação entre cada vez menos no cálculo do salário, embora pese cada vez mais nas costas dos trabalhadores. (RODRIGUES, 2003, p.32).

Os baixos salários aliados ao desemprego e ao abandono sistemático das populações de baixa renda pelas políticas públicas no campo habitacional (especialmente nos dez anos que se seguiram à extinção do Banco Nacional de Habitação-BNH) elevaram a autoconstrução a única alternativa de moradia, que é também a mais conveniente para o rebaixamento do custo de reprodução da mão-de-obra, no que Maricato denomina de "urbanização com baixos salários".

Pelo mesmo motivo exposto por Maricato, Francisco de Oliveira¹ critica duramente mutirões decorrentes dos processos de autoconstrução e a reprodução desse procedimento em empreendimentos financiados, que, segundo ele, seria o "calcanhar-de-aquiles do movimento habitacional".

¹ OLIVEIRA, Francisco. Crítica à razão dualista e O Ornitorrinco. São Paulo: Boitempo Editorial, 2003

Daí derivou uma explicação para o papel do "exército de reserva" nas cidades [...] para mim fazia parte também dos expedientes de rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho urbana. O caso da autoconstrução e dos mutirões passou a ser explicativo do paradoxo dos pobres [...] são proprietários de suas residências se é que se pode chamar assim o horror das favelas e assim reduzem o custo monetário de sua própria reprodução. (OLIVEIRA, 2003, apud Whitaker Ferreira, 2007)

Em contraposição a Oliveira, Sérgio Ferro (2006) faz uma diferenciação decisiva entre a teoria do valor do trabalho e a prática social que tem gerado a autoconstrução. Em princípio, ele concorda que, numa situação de equilíbrio entre oferta e procura de força de trabalho, os salários dos trabalhadores seriam determinados "pela soma de tudo que é indispensável para sua manutenção e de sua família" (Ferro, 2006, p.230), incluindo-se aí a moradia. Se, nessa situação de equilíbrio, todos os assalariados autoconstruíssem sistematicamente em suas horas livres, de fato rebaixariam os salários. Mas Ferro pondera que, na prática, há uma diferença entre o *valor* e o *preço* da força de trabalho, isto é, entre os salários necessários à reprodução do trabalhador e os salários efetivamente pagos, determinados pelo desequilíbrio entre oferta e procura, mantido pela existência de um sempre crescente exército de reserva de força de trabalho.

Por estas e várias outras coisas, penso atualmente que, em vez da seqüência: autoconstrução, queda do valor da força de trabalho, baixa de salários (o que na teoria vale), na realidade a que opera é outra: exército de reserva de força de trabalho (e mais outras gracinhas do capital que

deixo aqui de lado) abundante e sempre alimentado, baixa substancial do salário, baixa ainda maior do que sobra para a moradia, pois a alimentação é prioritária, autoconstrução quase obrigatória. (FERRO, 2006, p.230)

Ferro observa ainda que, ao comprar uma moradia no mercado formal, os trabalhadores "estariam pagando também a parte correspondente à mais-valia, seu próprio sobre-trabalho" (Ferro, 2006, p.232). Em outras palavras, um autoconstrutor detém, para si, todo o valor que seu trabalho de autoconstrução gera e que eventualmente pode ser comercializado (ainda que no mercado imobiliário informal). Se ele realiza esse mesmo trabalho como assalariado numa construtora, por exemplo, grande parte do valor gerado será retido pela empresa na forma de mais-valia. Ao adquirir o imóvel assim produzido, o trabalhador pagará novamente (por meio de um financiamento) o valor que ele próprio gerou e que lhe foi subtraído no salário, já que, numa economia capitalista, o valor dos salários é necessariamente inferior ao valor gerado pelo trabalho que lhes corresponde. Sendo assim, o autoconstrutor é também um pequeno produtor autônomo.

Concordando com Ferro, João Marcos Lopes defende o mutirão e observa que o mesmo não se vale do desemprego, mas da não incorporação do valor da moradia ao salário, o que para esse autor faz parte de uma relação sistêmica e não conjuntural. Ainda segundo Lopes (2006, s.p.), "o inferno não será criação dos mutirões, como diz o Chico, nossas metrópoles já são um inferno". Lopes ainda afirma "pensar a arquitetura e o urbanismo a partir do inferno miserável em que se transformou a periferia da cidade nunca foi nem ainda é uma vocação

da maioria dos arquitetos e urbanistas” (2006,s.p.), com o que concordo plenamente.

No Brasil, o processo de autoconstrução nas grandes cidades existe desde as primeiras décadas do século XX, torna-se mais ativo na década de 1940 e intensifica-se substancialmente na década de 1960. Seu crescimento está vinculado ao processo de industrialização, urbanização, crescimento do sistema de transportes coletivos e da malha viária e, de acordo com Bonduki (1998), à desestruturação do mercado rentista e à incapacidade do Estado em promover políticas habitacionais eficientes destinadas à população de baixa renda.

[...] esse processo informal teve uma impressionante expansão, pois foi uma forma de viabilizar a moradia popular sem ampliar o investimento público no setor. [...] A omissão do poder público na expansão dos loteamentos clandestinos fazia parte de uma estratégia para facilitar a construção da casa pelo próprio morador que, embora não tivesse sido planejada, foi se definindo na prática como um modo de se viabilizar uma solução habitacional “popular”, barata, segregada, compatível com a baixa remuneração dos trabalhadores e que, ainda, lhes desse a sensação, falsa ou verdadeira, de realizar o sonho de se tornarem proprietários. (BONDUKI,1998, p.283-288).

Segundo Azevedo (2004) uma política de incentivo à autoconstrução não deve ser vista como a solução para se suprir o déficit habitacional, entretanto também não se deve partir para uma atitude inversa,

rejeitando os programas alternativos, uma vez que a autoconstrução pode ser a saída para a população de baixa renda resolver suas necessidades habitacionais.

O gráfico 1 situa a distribuição da população brasileira por faixa de renda relacionando-a aos índices do déficit habitacional, confirmando que são necessárias ações e novas estratégias de atuação do poder público no sentido de promover a revisão dos atuais programas de provimento habitacional e aumento dos investimentos e subsídios para população de baixa renda, para o real enfrentamento do déficit habitacional.

GRÁFICO 1

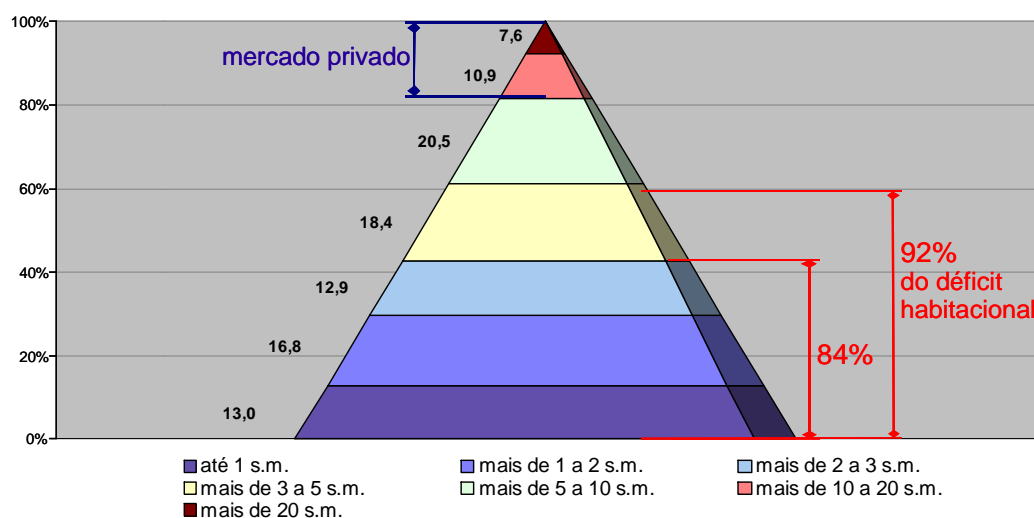


GRÁFICO 1 - Distribuição da população brasileira por faixa de renda associada ao déficit habitacional

Fonte: Palestra proferida por Inês Silva Magalhães atual Secretária Nacional de Habitação, Ministério das Cidades no Seminário Internacional Produção Social do Habitat, São Paulo - 21 a 24 de novembro 2006, disponível em: <http://www.habitatbrasil.org.br/seminario/palestras/Ines_Magalhaes.ppt>

No Brasil, segundo dados da Fundação João Pinheiro², o déficit habitacional estimado em 2005 era de quase oito milhões de moradias, concentrando-se nas áreas urbanas, onde a pesquisa apontou um déficit de seis milhões de domicílios, dos quais 34,7% em regiões metropolitanas. Em termos de distribuição regional, as regiões Sudeste e Nordeste são responsáveis por 71,4% das carências habitacionais. Entretanto, enquanto no Sudeste a maioria das deficiências concentra-se nas áreas urbanas, no Nordeste a área rural tem papel de destaque. O gráfico 2 traz a evolução do déficit habitacional no Brasil, por situação do domicílio nos anos 1991, 2000, 2004 e 2005. O que se evidencia é a continuidade da tendência de aumento de déficit apresentada ao longo do período.

GRÁFICO 2

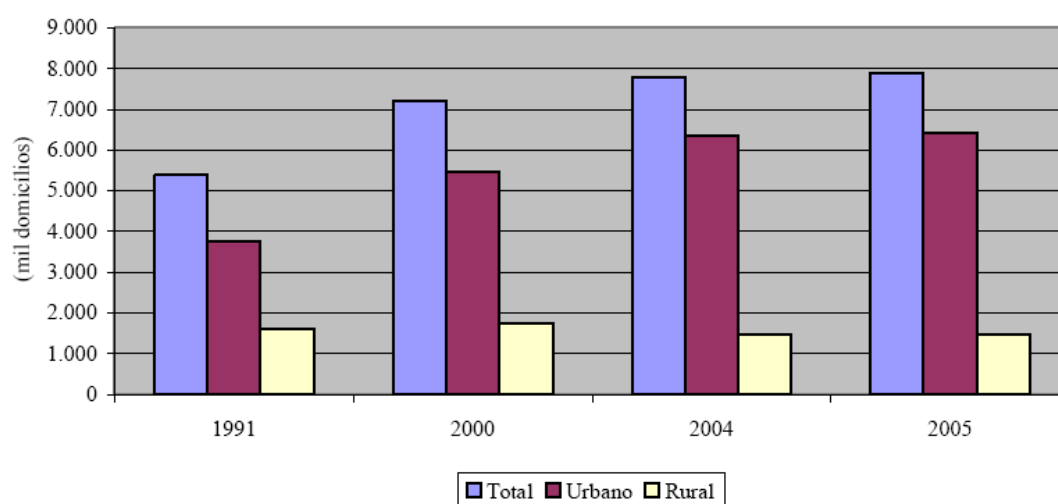


GRÁFICO 2

GRÁFICO 2 - Evolução do déficit habitacional no Brasil, por situação do domicílio nos anos 1991, 2000, 2004 e 2005.

² FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatísticas e Informações. Déficit Habitacional no Brasil, municípios selecionados e microrregiões geográficas. (Belo Horizonte, 2º ed., 2005.)

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2004-2005 – Fundação João Pinheiro, Déficit Habitacional no Brasil 2000; Déficit Habitacional no Brasil, municípios selecionados e microrregiões geográficas.

De acordo com a metodologia adotada relativa às necessidades habitacionais, a Fundação João Pinheiro trabalha com dois segmentos distintos: o déficit habitacional e a inadequação de moradias. Entende-se como déficit habitacional a necessidade da construção de novas moradias, seja para reposição ou incremento do mercado, em função dos seguintes fatores:

- Habitação precária – a Fundação João Pinheiro distingue aqui entre domicílios rústicos e improvisados. Rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou de madeira aparelhada, que resultam em desconforto e risco de contaminação por insalubridade. Por domicílios improvisados entendem-se os locais construídos sem fins residenciais e que servem como moradia;
- Coabitação familiar – mais de uma família dividindo o mesmo domicílio;
- Ônus excessivo com aluguel – número de famílias urbanas com renda familiar de até três salários mínimos que despende mais de 30% do orçamento familiar com aluguel.

O déficit por reposição de estoque deve-se ao número de domicílios considerados precários, acrescidos de uma parcela de domicílios com mais de 50 anos de construção, tempo considerado pela Fundação como limite da vida útil de um imóvel, a partir do qual são exigidos reparos em sua estrutura física para garantir sua habitabilidade face à depreciação. O déficit por incremento de estoque compreende os

números referentes aos domicílios improvisados, à coabitação familiar e ao ônus excessivo com aluguel.

Enquanto o déficit habitacional indica a necessidade de construção de novas unidades, a inadequação de moradias indica a necessidade de melhoria da qualidade de vida dos moradores. A Fundação João Pinheiro classifica os domicílios como "inadequados" de acordo com os seguintes aspectos:

- Adensamento excessivo de moradores - número médio de moradores superior a três por dormitório (isto é, compartimentos que servem em caráter permanente de dormitório);
- Inadequação fundiária - morador tem a propriedade da moradia, mas não detém a propriedade total ou parcial do terreno;
- Carência de infra-estrutura - a moradia não dispõe de, ao menos, um dos seguintes serviços: iluminação elétrica; abastecimento de água com canalização interna; sistema de esgoto sanitário ou fossa séptica e coleta de lixo;
- Domicílios sem banheiro - inexistência de unidade sanitária familiar exclusiva.

Segundo a Fundação João Pinheiro, o levantamento dos dados relativos à inadequação das moradias visa ao delineamento de políticas complementares às de provimento habitacional, voltadas para a melhoria dos domicílios existentes. Dentre essas políticas complementares estariam: investimentos para aumentar a oferta de serviços de infra-estrutura básica; instrumentos que facilitem a legalização da posse da terra; e, finalmente, linhas de crédito visando à reforma ou ampliação da casa própria.

O gráfico 3 mostra a evolução dos componentes do déficit habitacional.

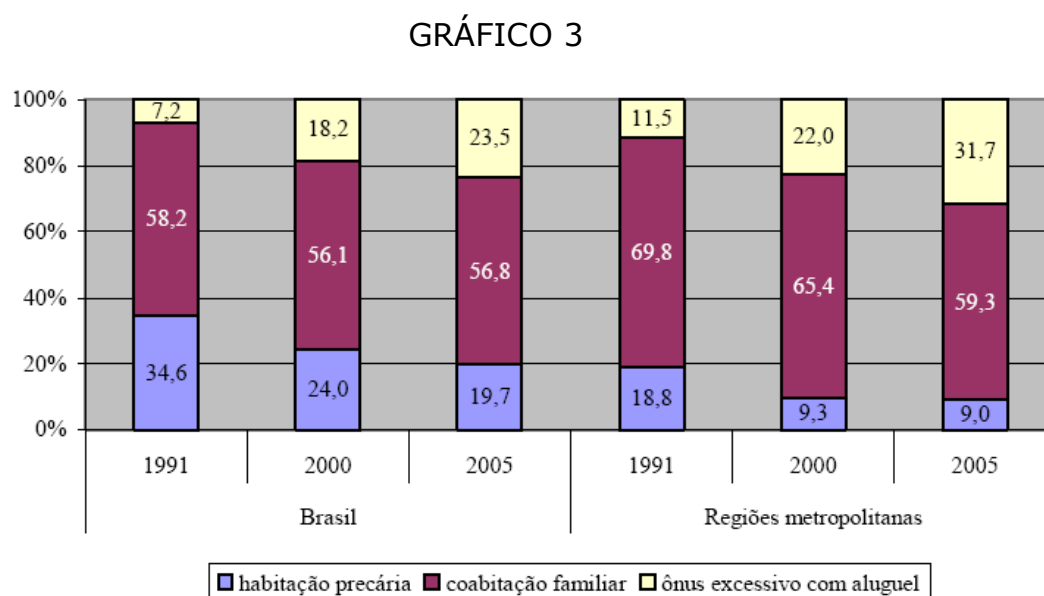


GRÁFICO 3 - Evolução da participação dos componentes do déficit habitacional - Brasil e Regiões Metropolitanas- 1991/2000/2005

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), 2004-2005 - Fundação João Pinheiro, Déficit Habitacional no Brasil 2000; Déficit Habitacional no Brasil, municípios selecionados e microrregiões geográficas

Analisando a distribuição percentual dos componentes para o Brasil, pode-se notar a tendência de queda da participação da habitação precária e incremento da importância do ônus excessivo com aluguel, enquanto a coabitação familiar permanece estável durante o período. A comparação desses dados com os das regiões metropolitanas revela que, nessas últimas, é maior a participação da coabitação familiar e, principalmente, do ônus do aluguel. Os dados registrados pela pesquisa

apontam que, em 2005, 88,4% do déficit habitacional urbano concentrava-se nas famílias com renda de até três salários mínimos. Os dados citados, por si só, mostram a importância do Programa de Aquisição de Material de Construção como meio de ampliar a possibilidade da construção ou melhoria da moradia da população de baixa renda, capaz de constituir um instrumento efetivo na redução do déficit habitacional. Os índices apontam ainda que, nas regiões metropolitanas do sudeste, se concentram os maiores déficits habitacionais registrados, resultado do intenso processo de crescimento urbano mundial.

O número de moradias classificadas como inadequadas no Brasil no relatório da Fundação João Pinheiro foi de quase 16 milhões de imóveis, dos quais 11 milhões por carência de infra-estrutura, o que faz dessa carência a maior causa da inadequação, independentemente da região considerada. Desses 11 milhões, os carentes de apenas um serviço de infra-estrutura representam 76,7% na média geral e 81,5% nas regiões metropolitanas, sendo o esgotamento sanitário o serviço mais deficitário do país. Esse dado aponta concretamente que não se pode pensar em habitação isoladamente do ambiente urbano e que as políticas públicas de provimento habitacional, para serem efetivas, devem estar contidas nas políticas urbanas. E isso não vale apenas para a "cidade formal", mas igualmente para as imensas áreas de pobreza existentes à margem de políticas, investimentos e ações do poder público.

Freitag ao abordar as diversas teorias urbanas pós-industriais e sua influência no planejamento brasileiro reforça esse ponto, com um certo pessimismo:

Não há teoria urbana capaz de enquadrar as questões básicas para uma política habitacional decente para toda a sociedade brasileira. No contexto do capitalismo e da globalização, fica evidente que os planejadores e reformadores urbanos não têm condições teóricas nem práticas de resolver a questão. Seria necessário voltar à origem da cidade, em que, pelo menos em tese, a solidariedade, o direito, a cidadania e “urbanidade” (Sennet) predominavam sobre a expansão urbana bipartida em ricos e pobres. (FREITAG, 2005, p133)

Em *Postmetropolis*, Soja descreve as metrópoles atuais como multifacetadas, cujos extremos são, de um lado, uma elite que dispõe de serviços cada vez mais especializados, alto consumo e alta renda e, de outro, uma classe trabalhadora mal paga, constituída por migrantes e imigrantes ilegais, com condições precárias de trabalho. Ainda que no Brasil a imigração não seja tão significativa, o dualismo de nossas cidades insere-se nesse processo global.

Analisando a situação urbana atual e seus desdobramentos, Monte-Mór³ traz importante reflexão sobre sua extensão:

A questão urbana transformou-se na questão espacial em si mesma e a urbanização passou a constituir uma metáfora para a produção social do espaço como um todo, cobrindo potencialmente todo o território em bases urbano-industriais. Por outro lado, a politização própria do espaço urbano agora estendida ao espaço rural, regional e nacional (global) reforça as preocupações com a

³ Texto A Cidade e o Urbano de autoria de Roberto Luís Monte-Mór em publicação no caderno de textos “Cidades”, do IEAT/UFMG, organizado por Carlos A.L.Brandão

qualidade de vida, com o meio ambiente, enfim, com a reprodução ampliada da vida.

Para Milton Santos (1978), a compreensão do espaço só é possível mediante o conhecimento dos processos sociais e aí está o grande desafio de nosso tempo: implementação de políticas públicas que articulem espaço urbano – visto em sua forma ampliada – e provimento habitacional, sob a luz dos processos econômicos e sociais dos quais o espaço é palco e consequência.

Os dados do relatório da Fundação João Pinheiro apresentados anteriormente mostram que existe demanda para o *Programa de Aquisição de Material de Construção*. Ele pode constituir um meio de promover a construção ou melhoria da moradia da população de baixa renda e, por isso, um instrumento efetivo na redução do déficit habitacional brasileiro, considerando que os dados numéricos relativos ao déficit habitacional registrados pela Fundação João Pinheiro e anteriormente citados, incluem domicílios com adensamento excessivo de moradores, habitação precária, coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel, questões que podem ser minimizadas através dos recursos do *Programa* em questão, com a construção, ampliação ou melhoria na condição dos imóveis, fatos verificados nas amostras que serão apresentadas posteriormente. Além disso, o programa atende ao menos potencialmente, uma grande parcela da população para a qual as demais modalidades de financiamento são inviáveis em razão de exigências cadastrais e financeiras da CEF.

2.2 POLÍTICAS DE HABITAÇÃO SOCIAL: BREVE PANORAMA

A crise habitacional que se instala no Brasil desde fins do século XIX não difere substancialmente da de outros países que, com a industrialização emergente, vêem suas cidades recebendo enorme contingente de migrantes em busca de melhores condições de vida, sem qualquer planejamento prévio. Entretanto, sabe-se que, em lugar dessas melhores condições, grande parte da população que se tornou urbana enfrentou e enfrenta graves problemas, decorrentes de nosso modo de produção e da falta de políticas urbanas efetivas. Dentre esses problemas, a habitação é certamente um dos mais essenciais.

Engels, ao analisar a crise de moradia na Alemanha de 1872, registra que:

Uma sociedade não pode existir sem crise habitacional quando a maioria dos trabalhadores só tem o seu salário, [...] quando melhorias mecânicas deixam sem trabalho massas operárias; quando crises industriais determinam, de um lado, a existência de um forte exército de desempregados, e de outro, jogam repetidamente na rua grande massa de trabalhadores; quando os proletários se amontoam nas ruas das grandes cidades; quando o ritmo da urbanização é tanto que o ritmo das construções de habitação não o acompanha [...] em tal sociedade a crise habitacional não é um acaso: é uma instituição necessária. (ENGELS,1976, *apud* Rodrigues, 2003, p.12 *et seq*)

Segundo Bolaffi (1978, 172), "não importa como se queira definir o Estado brasileiro [...] o fato é que ele está constituído por uma economia de mercado na qual as mercadorias se vendem por quanto o consumidor pode pagar." A habitação é uma dessas mercadorias, que se diferencia das demais somente pelo fato da terra urbana, um de seus insumos, não ser ela mesma produzida (Ribeiro, 1997). Por isso, Ribeiro conclui que "a produção capitalista de moradias somente será possível se o capital contornar dois obstáculos: a propriedade privada da terra urbana e a estreiteza do mercado consumidor" (RIBEIRO, 1997).

Esses dois fatores constituem também grandes entraves para a proposição e a efetivação de políticas urbanas que venham a contribuir para a minoração de nossos problemas habitacionais, principalmente nas grandes cidades, onde a especulação imobiliária e, em maior grau, a concorrência dos capitais por sobrelucros de localização, eleva os preços da terra urbanizada e grande parte da população participa do mercado informal, com tendência ao empobrecimento.

Em meio a essa crise habitacional quase permanente, a deterioração das condições de vida nas cidades, devido ao adensamento descontrolado, o baixo poder aquisitivo da maioria dos trabalhadores, a escassez de habitações populares, à precariedade do transporte coletivo, à ausência de infra-estrutura, à carência de parâmetros reguladores das construções levaram o poder público a promover ações na tentativa de controlar a produção das moradias.

As primeiras intervenções do poder público no campo habitacional no Brasil se deram no final do séc.XIX e foram destinadas a melhorar as condições de higiene das moradias dos trabalhadores urbanos, para evitar a propagação de epidemias, que constituíam ameaça à saúde de

toda a população, sobretudo da população trabalhadora cujas enfermidades representam prejuízos diretos aos seus empregadores. Essas intervenções caracterizaram-se principalmente por ações de controle rígido das moradias, chegando à interdição e até à erradicação de cortiços e de outros territórios tidos por indesejáveis. Pode-se dizer que se tratou de uma antipolítica de habitação social, já que gerou mais desalojados do que melhorias efetivas. As ações se pautaram em três frentes: controle sanitário das habitações, legislação e obras de saneamento básico. Não houve por parte do poder público nenhuma ação relativa ao provimento de habitações destinadas à população de baixa renda. O relatório elaborado por Motta⁴ em 1894, após uma vistoria no bairro de Santa Ifigênia na cidade de São Paulo, demonstra essa atitude:

Em primeiro lugar propomos que se não permita a construção de novos cortiços dentro desta zona [...] dentro da zona afetada, os cortiços condenados não são poucos. As condições higiênicas de tais habitações são tão desfavoráveis que o recurso único, mas pronto a lançar-se mão agora, é propor-lhes o interdicto. O poder público deve estar preparado: 1) Para lançar-lhes o interdicto, coagindo os moradores a desocupá-los em prazo curto e sendo intimados os proprietários a reformá-los, antes de os poder alugar novamente. 2) Para exigir a demolição dos prédios condenados para os quais não haja consertos ou reparos possíveis. 3) Para fazer a desapropriação por utilidade pública daquelas construções que forem

⁴ Motta, Cesário et alli Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das habitações operárias e cortiços no distrito de Santa Ephigência. São Paulo:Tipografia Vanirdem et Comp.,28 de março de 1894. (*apud* BONDUKI,1998)

condenadas pela higiene e de que haja conveniência na reedificação, sob especial aprovado.

Até a década de 1930, o acesso à moradia nas áreas urbanas foi predominantemente realizado por meio do aluguel. A partir daí, a política habitacional brasileira altera-se consideravelmente. O período compreendido pelas décadas de 1930 e 1940 é marcado pelo crescimento da industrialização e pelo conseqüente deslocamento do centro da produção para a área urbana, o que provoca o crescente descompasso entre a disponibilidade de espaço habitável frente à sua crescente demanda.

No período da ditadura Vargas (1930-1945) a habitação social ganhou importância significativa, visto como aspecto crucial das condições de vida dos trabalhadores, já que consumia porcentagem significativa dos salários e influenciava a forma de viver do operariado. Segundo Bolaffi (1998) surgem novos temas condizentes com a nova proposta governista da era Vargas, deixando para segundo plano a questão sanitária. Ainda segundo ele, pode-se perceber a importância que o tema assume ao se verificar a quantidade de seminários, pesquisas e artigos produzidos na época.

Algumas entidades como o IDORT (Instituto de Organização Racional do Trabalho), criado em 1929 pela Associação Comercial de São Paulo e o Instituto de Engenharia, também sediado em São Paulo, promoveram diversos eventos relacionados à habitação popular. O IDORT se empenhou na ampla promoção do taylorismo. Ainda que se concentrasse na atividade produtiva, não deixou de se preocupar com a moradia do trabalhador, defendendo uma casa que favorecesse a saúde e o descanso do operário e que facilitasse a realização das tarefas

domésticas, visando, inclusive, a liberação de mão-de-obra feminina para o mercado de trabalho. Promoveu em 1941 a Jornada da Habitação Econômica, reunindo profissionais de diferentes áreas, trazendo para a moradia popular abordagens nos campos social, técnico, urbanístico e econômico-financeiro. Apontava o papel do Estado como fundamental para a solução do problema habitacional dos trabalhadores.

O IDORT defendia em suas publicações a padronização dos elementos construtivos, a construção em série, a eliminação de ornamentos visando a redução de custos para a produção das moradias populares.

Amplia-se, neste período, o leque de profissionais envolvidos com a questão habitacional, antes palco da ação de médicos e sanitaristas, tornando a questão um tema multidisciplinar, acompanhando uma tendência internacional. O objetivo maior era viabilizar soluções habitacionais alternativas para a população de baixa renda, priorizando-se a casa própria.

Os arquitetos, já em meados dos anos 20, passam a se organizar em associações, com destaque para o Instituto dos Arquitetos do Brasil, fundado em 1921. Os Congressos Brasileiros de Arquitetos se tornaram uma referência nos debates sobre habitação social, notadamente na então incipiente produção de conjuntos habitacionais, de iniciativa dos IAPs - Institutos de Aposentadoria e Pensões.

Cabe registrar a iniciativa de empresas que edificaram vilas destinadas a seus empregados. Essa iniciativa relacionava-se, na maioria das vezes, ao fato das empresas se instalarem em locais isolados onde inexistia mercado de trabalho e infra-estrutura capaz de oferecer serviços e equipamentos urbanos aos operários e suas famílias. Outra

questão relacionava-se à necessidade de manter próximo à unidade fabril o pessoal de manutenção para qualquer eventualidade. Associado a esse fato, há que se registrar a possibilidade de dominação da burguesia sobre o operariado, como Rolnick (1981) registra sobre a vila operária “funciona como um verdadeiro laboratório de uma sociedade disciplinar, combinando um saber higienista com um poder que ao mesmo tempo proíbe, pune, reprime, educa”. As vilas produzidas pelas empresas, não chegam, entretanto, a se tornarem representativas quanto a uma alternativa de habitação para baixa renda nos centros urbanos, embora algumas - como a Vila Maria Zélia, construída em 1919 na cidade de São Paulo pela Companhia Nacional de Tecidos de Juta - tenham servido de modelo para a construção dos primeiros conjuntos habitacionais . As vilas operárias não caracterizam, também, um determinado período histórico, já que se registram construções de vilas operárias desde o final do século XIX até os dias de hoje.

Em 1942, a regulamentação do mercado de aluguéis pelo governo Vargas (Lei do Inquilinato, que persiste até 1964) acaba por desestimular a construção de moradias de aluguel pela iniciativa privada ao disciplinar contratos e valores. A iniciativa privada era importante provedor de habitações populares e ao deixar de investir no setor ocasiona uma grande modificação no quadro habitacional das grandes cidades. A população de baixa renda, sem condições de arcar com a aquisição ou construção de sua habitação regular, em meio a um mercado de locação em crise e a um Estado incapaz de promover a produção de moradias em grande escala, parte em busca de alternativas, com a ocupação de áreas periféricas e áreas baldias mais centrais, criando assentamentos informais e favelas.

A provisão de habitações populares, da década de 1940 até a década de 1960, fica a cargo dos IAPs. É a primeira intervenção direta do Governo na produção habitacional. Os IAPs, organizados por categorias, construíam conjuntos e financiavam moradias isoladas, atendendo somente a seus associados. De 1937 até 1964 foram construídos 279 conjuntos habitacionais, num total de 47.789 moradias e financiadas 72.236 habitações. A partir da década de 1950, o sistema de financiamento dos IAPs entra em declínio, ocasionado pela crise da previdência e desequilíbrio de fundos. Paralelamente aos IAPs é criada pelo Governo em 1946 a Fundação da Casa Popular – primeiro órgão de âmbito nacional cujo objetivo era a construção ou o financiamento de casas para a população de baixo poder aquisitivo. A Fundação da Casa Popular teve, no mesmo ano de sua criação, suas funções ampliadas, tornando-se um verdadeiro órgão de política urbana, refletindo a primeira percepção do Estado de que somente uma política que agregasse questões urbanas e de infra-estrutura à moradia poderia conseguir algum resultado real no tocante ao provimento de habitações. Entretanto, o órgão não logrou alcançar suas metas devido a pressões políticas e instabilidade de recursos.

Em 1961 é criado, por pressão dos trabalhadores que não se enquadravam nos IAP's, o Plano de Assistência Habitacional, cuja principal inovação consistia na fixação de uma proporção entre prestação de financiamento e salário mínimo. Entretanto as exigências para os requerentes – estabilidade de emprego e tempo de residência no local – excluíram grandes segmentos da população de baixa renda e sem moradia fixa.

Em 1964, com a ascensão do novo Estado autoritário, institui-se o Plano Nacional de Habitação e são criados, pela Lei 4380 de 28 de agosto, o

Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Aparentemente trata-se de uma tentativa de estruturação de uma política habitacional para o país, que prioriza a construção e a aquisição de casa própria para as classes de menor renda. Contudo, segundo Bolaffi, "o BNH foi criado muito mais para atender aos requisitos políticos, econômicos e monetários dos Governos que conduziram ao efêmero 'milagre' brasileiro, do que para solucionar o verdadeiro problema da habitação". (BOLAFFI, 1978, 167). Este parecer é ampliado ao campo social por Azevedo e Andrade quando, ao descreverem a criação do BNH, o citam como apaziguador para o novo regime:

Por trás das novas medidas está a intenção de demonstrar a sensibilidade do novo regime às necessidades das massas despertadas politicamente no Governo Goulart. Reveladora dessa intenção é a carta endereçada por Sandra Cavalcanti ao Presidente da República, onde é encaminhada a proposta do plano com a sugestão do BNH. 'Aqui vai o trabalho sobre o qual estivemos conversando. Estava destinado à campanha presidencial de Carlos, mas nós achamos que a Revolução vai necessitar agir vigorosamente sobre as massas. Elas estão órfãs e magoadas, de modo que vamos ter de nos esforçar para devolver a elas uma certa alegria. Penso que a solução dos problemas de moradia, pelo menos nos grandes centros, atuará de forma amenizadora e balsâmica sobre suas feridas cívicas. (AZEVEDO; ANDRADE, 1982, p57.)

A política habitacional assume um modelo empresarial, no momento em que, para o regime militar é crucial provar sua capacidade de resolver os problemas sociais do país, dentre os quais o da moradia. Em 1964 foi estimado um déficit de sete milhões de habitações em decorrência do crescimento da população, deslocamentos das populações rurais para os centros e escassez de recursos para aplicação no segmento da habitação, agravado pela estagnação da construção civil, redução da oferta de empregos, levando à proliferação de favelas e outras submoradias sem condições de habitabilidade.

A Lei 5.107 de 1966 cria o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para garantir ao trabalhador um pecúlio e ao BNH, seu gestor, uma fonte abundante de recursos que complementa os recursos provenientes das Cadernetas de Poupança. Desde sua criação, o FGTS constitui a principal fonte de verbas para implementação de políticas e programas públicos nos setores de habitação, saneamento e infraestrutura urbana. O BNH torna-se, assim, responsável pela maior parte dos financiamentos da habitação. E se inicialmente essa política habitacional visava à provisão de casas populares (ao menos em tese), no período de 1970 a 1975 esse segmento passa para segundo plano e o BNH destina seus recursos às classes com maior poder aquisitivo.

O final da década de 70 e a década de 80 foram marcados pela crescente participação política no Brasil. Dentre os movimentos sociais, os movimentos reivindicatórios urbanos ganham visibilidade política. Os cidadãos passam a se organizar para obter infraestrutura básica, melhorias no transporte, regularização fundiária, reajuste de prestações referentes a financiamentos habitacionais compatíveis com os aumentos salariais. Esses movimentos, organizados em associações e cooperativas lutam pelo direito à moradia digna e à cidade e desempenharam e ainda

desempenham papel fundamental nas ações políticas que têm sido empreendidas no referente às políticas públicas de habitação, transporte e infra-estrutura.

Em 1985, ao final do regime militar, o setor habitacional brasileiro apresentava-se caótico com baixo desempenho social, elevados índices de inadimplência e baixa liquidez do sistema. A concessão de benefícios pelo governo aos mutuários, em função da incompatibilidade entre o aumento da prestação e o aumento salarial (bônus, reajustes subestimados, equivalência salarial, incorporação de prestações não pagas ao saldo devedor, dentre outros) aliada à grande inadimplência dos planos de desenvolvimento urbano acarretaram o desequilíbrio do sistema. Extinto por meio do Decreto-Lei nº 2.291 de 21 de novembro de 1986, no governo do então Presidente José Sarney, o BNH pautou sua política habitacional no financiamento ao empreendedor e no equilíbrio financeiro do sistema e não no usuário final, excluindo a parcela da população que não atingia renda suficiente para ter aprovado seu pedido de financiamento, fato que persiste até hoje em nossa política habitacional.

Na década de 1990 ocorreram o reordenamento do SFH, a criação do Conselho Curador do FGTS e do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), tendo o extinto Ministério da Ação Social como formulador das políticas habitacionais e gestor dos programas de financiamento com recursos do FGTS, hoje a cargo da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano (SEDU). Coube à CEF a sucessão do BNH, em todos os seus direitos e obrigações, conforme texto do supracitado Decreto-Lei. Entretanto, não houve discussões acerca das questões que minaram o antigo sistema. Pode-se verificar o contínuo agravamento da situação habitacional das classes populares brasileiras.

Os demais governos que se seguiram ao de José Sarney mantiveram a CEF como gestora dos programas urbanísticos e habitacionais nos quais são aplicados os recursos do FGTS. Além de gestora, a CEF é também o principal agente financeiro dos recursos. Qualquer instituição de crédito do país pode se credenciar junto ao Conselho Curador do FGTS como agente financeiro. Os recursos são repassados às instituições através da CEF que como agente operador controla as outras instituições financeiras quanto à correta aplicação e retorno dos financiamentos concedidos com recursos do FGTS. A CEF, por oferecer taxas de administração menores do que outros bancos, é hoje o maior agente financeiro desses recursos, apesar do crescente interesse de outros bancos em atuar nesse setor devido ao grande volume de recursos disponibilizados.

O quadro político brasileiro atual caracteriza-se por um período ainda de transição quanto a novas políticas habitacionais e suas formas de gestão. A ação do Estado enquanto financiador e subsidiador é imprescindível face à situação econômico-financeira na qual se enquadra a maior parte dos brasileiros.

Paul Singer em seu artigo "O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista" é pessimista quanto ao provimento habitacional no Brasil: "a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano" (SINGER, 1982, p.33). Já Nabil Bonduki descreve assim o atual quadro no Brasil:

A formulação de um novo ideário de políticas urbanas – capaz de substituir aquele que começou a ser engendrado no período Vargas – é, no entanto, um processo longo e

demorado, que somente consolidar-se-á depois que muitas experiências ou práticas com outras perspectivas forem conhecidas, avaliadas e aperfeiçoadas. De qualquer maneira, esta nova forma de enfrentar a questão habitacional ganha grande relevância no momento em que urge construir alternativas aos modelos do estado interventor, típico do modelo central-desenvolvimentista, desenvolvido na era de Vargas, e do Estado mínimo de cunho neo-liberal, omissos frente a suas responsabilidades com a qualidade de vida dos cidadãos. [...] O desenvolvimento de novas formas de gestão pública não-estatal, é sem dúvida, um caminho a seguir para construir propostas alternativas [...] A manutenção da responsabilidade do Estado no financiamento de programas urbanos e sociais – um legado que herdamos da era Vargas e do qual não podemos prescindir – é um aspecto fundamental na formulação de novas estratégias para enfrentar o dramático problema habitacional brasileiro. (BONDUKI, 2004, p.322)

O desempenho governamental no que diz respeito à política de habitação continua aquém do necessário, além de bastante centralizador na esfera federal, detentora de grande parte do montante destinado aos programas e financiamentos habitacionais. Atualmente, as ações dos municípios no suprimento habitacional acontecem de forma ampla e diversa. Essa diversidade de ações dificulta a realização de um balanço mais sistemático do suprimento habitacional com bases em ações municipais. Deve ainda ser considerado que essas ações têm, em muitos casos, características paternalistas e clientelistas.

O provimento de habitações populares no Brasil por ações governamentais, como já mencionado anteriormente, tem como principal agente financiador a CEF com recursos provenientes do FGTS, sendo o órgão gestor o Ministério das Cidades. Foi instituído pelo Artigo 10 da Constituição Federal de 05/10/1988, o Conselho Curador do FGTS, composto por 16 membros, representantes dos trabalhadores, dos empregadores e do Governo Federal, na seguinte proporção: oito representantes do Governo (Ministério do Trabalho e Emprego; Ministério das Cidades; Secretaria Executiva do Conselho curador do FGTS/MTE; Ministério da Fazenda; Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior; Ministério do Planejamento e Gestão; Banco Central do Brasil e CEF), quatro representantes dos empregadores (Confederação Nacional do Comércio; Confederação Nacional das Instituições Financeiras; Confederação Nacional da Indústria e Confederação Nacional dos Transportes) e quatro representantes dos trabalhadores (Força Sindical; Confederação Central dos Trabalhadores; Social Democracia Sindical e Central Única dos Trabalhadores), o que leva à uma supremacia decisória do Governo.

Cabe ao Conselho Curador do FGTS a definição dos orçamentos anuais, diretrizes e aplicações dos recursos, assim como a criação, alteração e extinção dos programas de financiamento, considerando que 60% dos recursos do FGTS deverão ser aplicados em habitação popular; 30% em saneamento básico e infra-estrutura e 10% em operações especiais. De acordo com a Resolução 289 (30/06/1998), 20% dos recursos destinados à habitação social deverão ser dirigidos para as famílias com renda até R\$ 1.000,00. Em 2006, 8,3 bilhões de reais do FGTS foram aplicados em programas habitacionais, sendo que 56,3% dos contratos efetuados atenderam a uma faixa de renda de até três salários mínimos.

Dentre os programas atualmente destinados à habitação de interesse social podemos destacar: o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), o Programa de Crédito Solidário, o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) e o Programa Habitar Brasil.

O Programa de Arrendamento Residencial (PAR) criado em abril de 1999, é uma parceria entre CEF, Prefeituras e setor privado. Não se trata propriamente de um financiamento: o usuário é arrendatário do imóvel e paga taxas mensais de arrendamento; ao final de um contrato de 15 anos, tem a opção de compra, mediante pagamento de valor residual, se houver. A população contemplada deve ter renda familiar de pelo menos três salários mínimos, o que por si só já exclui grande parte da população. No caso dos condomínios verticais, há que se considerar ainda a taxa de condomínio, cujo pagamento pode comprometer a renda familiar. Além disso, o PAR pressupõe intensa participação do setor privado. Cabem às empresas a pesquisa do terreno, a elaboração dos projetos e a execução das obras, dentro da demanda e das premissas estabelecidas pela CEF. Aprovado o empreendimento, a CEF libera os recursos para a construção e adquire os imóveis. O preço pago pela CEF às construtoras atualmente é de R\$ 34.000,00 para a unidade habitacional de 34m² e R\$ 39.000,00 para a unidade de 37m², não importando se inserida em condomínio vertical ou horizontal. Em Belo Horizonte, até a presente data, já foram entregues 6.300 unidades distribuídas em 48 empreendimentos do PAR. No orçamento de 2008, um bilhão de reais foi destinado ao Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) do qual provêm os recursos do PAR.

Uma crítica de Sérgio de Azevedo (2004) a esse programa é que se trata muito mais de uma forma de enfrentar a inadimplência, pela possibilidade da rápida retoma dos imóveis do que de uma opção de aluguel à baixo custo. Por se tratarem de imóveis pertencentes à CEF alugados, na ocorrência de inadimplência por um período de três meses, a CEF entra com ação de despejo contra o locatário, amparada pela lei de locação, com um processo bem mais rápido que a retoma de imóveis comprados, que exige processos judiciais bem mais longos e onerosos. Entretanto cabe um contraponto a essa afirmação, pois ainda que seja fato que a retoma dos imóveis se processe de forma mais rápida, o PAR é hoje um dos programas que tem tido participação mais efetiva no suprimento de moradia popular nas regiões metropolitanas e municípios com população urbana superior a 100.000 habitantes. Ainda em defesa do PAR, cabe citar Bolaffi, que em 1978 já apontava a construção de casas populares para aluguel pelo Governo como uma possível solução para os problemas habitacionais; solução essa, adotada na Inglaterra e em outros países europeus onde, segundo ele, se procurou realmente resolver a questão habitacional:

Convém lembrar, à propósito, que a casa alugada, além de constituir uma solução menos onerosa, é também a mais adequada para enormes contingentes de populações urbanas, especialmente aqueles que ainda se encontram sujeitos a processos rápidos de mobilidade horizontal e vertical. (BOLAFFI, 1978, p.182)

O Programa Crédito Solidário destina-se a famílias organizadas em Cooperativas ou Associações e que tenham renda familiar bruta mensal de até três salários mínimos, admitindo-se parte das famílias com renda de até cinco salários mínimos (20% de cada grupo em regiões

metropolitanas e capitais estaduais, e 10% nos demais municípios e áreas rurais). Essa linha de financiamento se distingue das demais porque o dinheiro é gerido diretamente pelas associações, e não pelo poder público ou pelo setor privado. Nesse sentido, é uma conquista do movimento social por moradia. Porém ela tem enfrentado inúmeras dificuldades, dentre elas, o fato de todo o aparato administrativo e burocrático da CEF e das Prefeituras ser bem mais adequado à produção convencional pelo setor privado do que a uma produção na qual os processos decisórios são, ao menos em tese, democráticos e cabem aos próprios grupos de moradores.

O Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) visa atender aos segmentos populacionais de localidades urbanas e rurais com renda familiar bruta mensal entre R\$ 150,00 e R\$ 900,00, sob a forma de subsídio e contrapartida oferecida pelo parceiro, isto é, Estados, Municípios, companhias municipais e estaduais de habitação e entidades privadas sem fins lucrativos da área rural. Este programa apresenta diversas modalidades de financiamento, dentre as quais construção ou aquisição de unidades habitacionais, produção ou aquisição de lotes urbanizados e requalificação urbana.

O programa Habitar Brasil do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) objetiva intervenções em assentamentos denominados subnormais, localizados em regiões metropolitanas, capitais de estados e aglomerações urbanas, por meio de dois subprogramas:

- Desenvolvimento Institucional de Municípios (DI), que visa a melhoria da capacidade institucional dos municípios para atuar em favor das condições habitacionais das famílias de baixa renda;
- Urbanização de Assentamentos Subnormais (UAS), que visa a implantação de projetos integrados de urbanização de assentamentos subnormais, compreendendo regularização fundiária, implantação de infra-estrutura urbana e recuperação ambiental.

De um modo geral, grande parte da população brasileira ainda está excluída de todos esses programas, seja pelo excesso da demanda que exaure os recursos destinados aos programas habitacionais ou pelo fato de muitas famílias não se enquadrarem nos perfis econômicos exigidos, que definem desde a renda familiar propriamente dita até a ausência de quaisquer pendências financeiras. Essa parte da população ocupa, de maneira informal e com base na autoprodução de moradias, áreas periféricas e áreas faveladas, convivendo com dramáticos problemas tanto de ordem prática – carência de infra-estrutura, transportes, saneamento básico, equipamentos urbanos, quanto imateriais – violência e exclusão social. Ermínia Maricato (2000) chama a atenção para a predação ambiental causada pela dinâmica dos assentamentos espontâneos e para os índices de violência, medido pelo número de homicídios, principalmente na população jovem e nas áreas marcadas pela pobreza homogênea. Para essa parcela da população, o subsídio é a única forma de acesso à moradia. Como observa Sérgio Azevedo (2004), a questão da moradia em setores com renda média familiar mensal inferior a 2,5 salários mínimos aproxima-se mais de uma política social do que habitacional.

Cabe, entretanto, ressaltar que em meio a tanta turbulência, o movimento pela reforma urbana, que reúne os movimentos sociais, entidades profissionais, acadêmicas, de pesquisa, organizações não governamentais dentre outros setores, destacando-se a Frente Parlamentar de Habitação, a Frente Parlamentar pela Reforma Urbana e o Fórum Nacional de Reforma Urbana, demonstra uma característica positiva, engajada e otimista da sociedade brasileira na atual conjuntura. A aprovação do Estatuto da Cidade em 2000 e a criação do Ministério das Cidades são conquistas importantes nesse sentido. Também vale registrar as ações sociais do atual governo do presidente Lula. Ao Programa Bolsa Família foi reservado o montante de R\$ 8,4 bilhões em 2008.

O Conselho Curador do FGTS decidiu ampliar para R\$ 1,55 bilhões o orçamento do presente ano de 2008 destinado a subsidiar a compra da casa própria por famílias de baixa renda. O orçamento aprovado inicialmente era de R\$ 1,2 bilhões. Dentro desse montante, o Conselho ainda elevou em R\$ 55 milhões o subsídio habitacional destinado às áreas rurais, atendendo às pressões do Movimento dos Trabalhadores Rurais sem Terra (MST). A CEF também foi orientada a estudar medidas para reduzir as exigências para empréstimos habitacionais aos trabalhadores rurais.

O Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) prevê para habitação R\$ 106,3 bilhões no quadriênio 2007-2010. A expectativa do Ministério das Cidades é atender quatro milhões de famílias com aquisição de terrenos, construção e reforma de casas, compra de material de construção e urbanização de áreas precárias como assentamentos,

favelas e palafitas. Essas duas últimas receberão R\$ 11 bilhões nos próximos quatro anos.

Segundo dados divulgados em 06/08/2008 no jornal *O Tempo* na matéria "Classe média é nova soberana", uma pesquisa realizada pela Fundação Getúlio Vargas revela que 51,8% da população brasileira se enquadra na classe média, com renda mensal entre R\$ 1.064,00 e R\$ 4.591,00. O número de brasileiros nessa categoria cresceu de 42% para 51,8% entre abril de 2004 e abril de 2008.

De acordo com dados fornecidos pela CEF em 15/09/2008, dos 12 bilhões de recursos do FGTS destinados a financiamentos habitacionais cerca de 5 bilhões foram destinados ao Programa Carta de Crédito, do qual o *Programa Material de Construção* é uma das modalidades. Do valor total, 8 bilhões já foram realizados. Do montante destinado ao Programa Carta de Crédito mais de 4 bilhões já foram realizados.

O investimento feito no campo social, aliado a uma relativa melhora no quadro econômico têm minorado a situação do Brasil como um dos países mais desiguais do mundo e aponta para possibilidades concretas de avanços no campo social. O engajamento da sociedade já citado anteriormente, ação importante como forma de pressão às esferas governamentais, tem se mostrado uma realidade, como a atual Campanha Nacional pela Garantia de Recursos Permanentes para a Habitação Social, que luta por uma emenda à Constituição que aumente e garanta o repasse de recursos aos fundos de habitação de interesse social nos próximos 30 anos ou até a eliminação do déficit habitacional.

2.3 PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – MODALIDADE AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Vivemos em cidades duais: por um lado existem partes que se enquadram urbanisticamente no conceito de "cidades globais" (paradigma prioritário das atuais políticas urbanas como meio de inserção no mercado econômico mundial), por outro existem grandes partes que formam a chamada "cidade informal" e requerem outro tipo de ação urbanística, mas pouco atraem a atenção de arquitetos e urbanistas. A população que produz e ocupa essa cidade informal, segundo Mike Davis (2006), já constitui quase um bilhão de pessoas em todo o mundo e é a classe social de crescimento mais rápido e sem precedentes da Terra.

Tal segregação das cidades desencadeia hoje uma ampla discussão sobre a exclusão social e a conseqüente violência urbana. Pedrazzini (2005) chama de "Urbanismo do Medo" as ações que terminam por segregar ainda mais o espaço urbano, partindo do princípio de que periferias e favelas são as grandes geradoras de violência, e associando imediatamente à pobreza quaisquer ações contraventoras. A intolerância à pobreza impede o desenvolvimento urbano em moldes minimamente democráticos. Viver ao lado dos pobres, para a elite, parece inaceitável.

Em palestra proferida em 29/01/2002 no Fórum Social Mundial, Ermínia Maricato afirma que entre 1995 e 1999 foram construídas 4,4 milhões de moradias no Brasil, das quais apenas 700 mil segundo procedimentos formais convencionais, isto é, elaboradas por profissionais habilitados e aprovadas pelos órgãos competentes. Esses dados, segundo Maricatto, apontam claramente que há muitas necessidades não resolvidas pela produção formal de mercado. Nas nossas cidades existem "não-

“cidades”, compostas por “não-casas”, esquecidas pelas universidades, pela mídia e pela sociedade. A ocupação de áreas periféricas representa, em muitos casos, uma agressão ambiental significativa, pois são muitas as áreas de proteção ambiental ocupadas pela população carente. Mariana Fix (2001) cita o caso da ocupação das margens das represas Billings e Guarapiranga em São Paulo, apesar das fortes restrições legais quanto à essa ocupação. Segundo ela, o próprio poder público ao remover populações de áreas mais centrais de ocupação clandestina empurra a população para novas ocupações ilegais, já que não possuem alternativa. Por outro lado, Maricatto afirma também que temos instrumentos urbanísticos suficientes para fazer uma reforma urbana. Temos planos abundantes. O que não temos é vontade política suficiente para implantá-los. Entretanto, sob pena de desencadear um caos social que não seria benéfico a ninguém, é imprescindível que a sociedade continue se mobilizando pelo acesso aos serviços considerados básicos para toda a população, assim como por alternativas para os que não têm acesso aos programas de financiamento tradicionais.

Um programa oferecido pela CEF que aponta nessa direção é a modalidade do Programa Carta de Crédito Individual destinada à Aquisição de Materiais de Construção, instituída em 1998 pelo Conselho Curador do FGTS. O programa é destinado a famílias com renda bruta mensal entre R\$ 380,00 e R\$ 1875,00, e tem procedimentos formais relativamente simples. Os valores dos empréstimos variam de R\$ 1000,00 a R\$ 7000,00 (dados de maio de 2008), em função da renda mensal bruta e do valor venal do imóvel, cujo limite é de R\$ 70000,00. Os prazos para a amortização variam entre 36 e 96 meses, e o prazo para a construção ou reforma é de até seis meses. A taxa de juros é de 6% ao ano. Essa taxa de juros é reduzida em 0,5% para quem tem três

anos de trabalho, consecutivos ou não, em uma ou mais empresas sob o regime do FGTS. O mutuário arca com a taxa de pesquisa cadastral (R\$ 15,00 por pessoa) e a taxa de acompanhamento da operação (R\$ 100,00); valores esses, não devolvidos em caso de reprovação da proposta de financiamento.

No orçamento de 2008 de um montante de 12 milhões de reais, 5 milhões foram aplicados no Programa Carta de Crédito Individual, ao qual pertence o *Programa Material de Construção*.

Para se ter acesso ao financiamento é necessária a apresentação da seguinte documentação:

- Carteira de identidade;
- CPF;
- Prova do estado civil: certidão de casamento se for casado, ou certidão de nascimento se for solteiro;
- Matrícula do imóvel atualizada, caso ele seja de propriedade do proponente ou escritura do imóvel ou lote ou promessa de compra e venda acompanhada da matrícula atualizada do imóvel ou lote em nome do vendedor, ou termo administrativo de concessão de direito real de uso (CDRU) ou sentença judicial de concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM);
- Comprovante de pagamento do IPTU ou declaração da Prefeitura Municipal, atestando que o local onde será utilizado o material de construção é próprio para uso residencial;
- Declaração expressa do proprietário do terreno, quando este não for o próprio mutuário, autorizando a construção;
- Orçamento do material a ser utilizado para a execução da obra.

Para a análise de crédito, é necessária apresentação, em original e cópia dos documentos listados:

- Comprovante de residência;
- Carteira de Trabalho com o número do PIS e extrato do FGTS;
- Seis últimos contracheques se for trabalhador com carteira assinada. Se for renda variável, devem ser apresentados os 12 últimos contracheques;
- Declaração de imposto de renda se for profissional liberal ou autônomo;
- Quatro últimas faturas do cartão de crédito quitadas (se possuir cartão de crédito);
- Seis últimos extratos bancários com comprovação de limite de cheque especial (se tiver conta corrente em outro banco);
- Três últimos recibos do aluguel (se pagar aluguel);
- Comprovantes das três últimas prestações pagas, caso tenha consórcio, empréstimo, crediário ou financiamento, e das contas de água, luz, telefone e condomínio.

Além da documentação acima, o proponente para obter o empréstimo, deverá indicar um avalista, que tem que apresentar a documentação abaixo citada:

- Carteira de identidade (não pode ser carteira de motorista);
- CPF (original);
- Prova do estado civil: certidão de casamento se for casado, ou certidão de nascimento se for solteiro;
- Comprovantes de renda (3 últimos contracheques, se for trabalhador com carteira assinada, 6 últimos no caso de comissão. Se for renda variável, devem ser apresentados os 12 últimos contracheques).

Se o proponente não tiver carteira assinada, podem ser apresentados declaração de renda e comprovantes de recolhimento previdenciário junto ao INSS. Também são aceitas declarações acompanhadas do extrato bancário. De posse da documentação acima, o proponente marca entrevista com um gerente da unidade da CEF pela qual solicitará o empréstimo. Caso seja aprovado nesta entrevista, a documentação do proponente é enviada para análise de risco de crédito. No caso de aprovação do cadastro, o Comitê da agência, constituído pelos gerentes, emitirá o parecer final sobre a liberação ou não do empréstimo. Elaborase então o contrato que é assinado por todas as partes para liberação dos recursos. O prazo do processo é de 30 dias em média.

Do total do financiamento, 15% é destinado ao pagamento de mão-de-obra e é depositado em uma conta de poupança que deverá ser aberta no ato do contrato, caso o proponente não tenha conta na CEF. O restante é liberado ao mutuário em um cartão – Construcard FGTS - para pagamento do material de construção adquirido em estabelecimentos credenciados (depósitos de material de construção, lojas de acabamento; empresas fornecedoras de armários modulados, persianas, entre outros). O estabelecimento credenciado deve ter conta na CEF para receber, através dela, os créditos relativos às compras. Uma vez liberado o recurso, o mutuário já começa a pagar as prestações sobre todo o montante, independentemente do prazo utilizado para despendê-lo.

A inadimplência do Programa mostra-se relativamente baixa, conforme poderá ser verificado nas tabelas 1 e 2 abaixo:

TABELA 1

SR	Percentual de Inadimplência - VALOR					
	31/12	31/3	2/5	9/5	16/5	23/5
SR BELO HORIZONTE SUL - 2602	2,26%	4,55%	4,62%	6,52%	6,43%	4,24%
SR CENTRO DE MINAS - 2606	6,05%	5,21%	5,13%	6,32%	6,57%	6,57%
SR CENTRO OESTE DE MINAS - 2603	1,86%	2,42%	3,46%	3,41%	3,12%	3,32%
SR LESTE DE MINAS - 2604	5,07%	8,08%	7,82%	7,90%	7,78%	8,19%
SR NORTE DE MINAS - 2601	6,11%	7,21%	6,77%	7,81%	7,03%	7,99%
SR SUDESTE DE MINAS - 2598	4,03%	4,08%	3,82%	4,40%	5,06%	4,76%
SR SUL DE MINAS - 2691	2,81%	4,55%	4,53%	4,87%	4,68%	4,96%
SR TRIANGULO MINEIRO - 2690	3,48%	6,15%	5,27%	4,16%	4,87%	6,16%
TOTAL BELO HORIZONTE	3,60%	4,95%	5,03%	5,26%	5,22%	5,49%

Percentual de Inadimplência do Programa Material de Construção por valores envolvidos de 23/12/2007 a 23/05/2008

Fonte: Caixa Econômica Federal , 2008

TABELA 2

SR	Percentual de Inadimplência - QUANTIDADE					
	31/12	31/3	2/5	9/5	16/5	23/5
SR BELO HORIZONTE SUL - 2602	1,79%	3,57%	3,57%	5,36%	5,26%	3,45%
SR CENTRO DE MINAS - 2606	5,31%	4,27%	4,66%	5,49%	5,91%	5,91%
SR CENTRO OESTE DE MINAS - 2603	1,71%	2,24%	3,17%	3,18%	2,83%	3,03%
SR LESTE DE MINAS - 2604	4,51%	7,23%	6,94%	7,09%	7,09%	7,53%
SR NORTE DE MINAS - 2601	5,73%	6,60%	6,37%	7,31%	6,59%	7,28%
SR SUDESTE DE MINAS - 2598	3,44%	3,36%	3,23%	3,82%	4,69%	4,39%
SR SUL DE MINAS - 2691	2,58%	4,20%	4,09%	4,48%	4,32%	4,57%
SR TRIANGULO MINEIRO - 2690	3,13%	5,40%	4,53%	3,68%	4,27%	5,40%
TOTAL BELO HORIZONTE	3,26%	4,45%	4,51%	4,79%	4,81%	5,05%

Percentual de Inadimplência do Programa Material de Construção por número de contratos de 23/12/2007 a 23/05/2008

Fonte: Caixa Econômica Federal , 2008

Em Minas Gerais, na data de 06 de junho de 2008, 47 das 288 agências existentes no estado encontravam-se impedidas de realizar empréstimos pelo Programa Material de Construção devido à inadimplência, totalizando um percentual de 16,32% do número total de agências. O índice de inadimplência que torna uma agência impedida de efetuar novas operações de crédito nessa modalidade é 7%. Segundo informações de funcionário da CEF, o rigor se deve ao fato de não haver garantias no contrato, como nos contratos nos quais os imóveis objetos do financiamento tornam-se eles próprios as garantias. Para as demais linhas de financiamento habitacional oferecidas pela CEF, o índice de inadimplência não é considerado fator restritivo para a realização de novas operações de crédito pelas agências.

Na matéria "FGTS tem orçamento recorde de 17 bilhões", publicada na Revista Trabalho (maio, junho, julho de 2008), o presidente do Conselho Curador do FGTS, ministro Carlos Lupi, enfatiza que os recursos do FGTS devem beneficiar os trabalhadores com carteira assinada: "Criamos um grupo de trabalho que irá estudar e sugerir propostas para que o Conselho possa beneficiar aquele que é, de fato, o verdadeiro dono dos recursos do FGTS, o trabalhador". Tal afirmativa é preocupante porque grande parte da população brasileira se mantém pelo trabalho informal e os recursos do FGTS constituem a maior fonte de financiamento habitacional para baixa renda gerida pelo governo.

Existem outros programas e linhas de crédito destinadas ao financiamento da compra de material de construção. O Banco Bradesco possui uma linha de financiamento, também conhecida como "CDC João de Barro", para a aquisição de materiais de construção nas lojas credenciadas a Anamaco (Associação Nacional dos Comerciantes de Material de Construção). Para solicitar o financiamento, o cliente leva à

agência na qual tem conta-corrente o orçamento realizado em uma das lojas conveniadas. Estando a proposta aprovada - com base na ficha cadastral do cliente e nos valores solicitados - a agência emite uma autorização para que ele possa se dirigir a loja e efetivar a compra. A nota fiscal de venda de mercadorias é então entregue à agência para a formalização do contrato de financiamento. O valor do financiamento é creditado diretamente na conta-corrente da loja conveniada. Para a retirada do material o cliente apresenta à loja conveniada o contrato de financiamento emitido. Abaixo tabela (23/08/2008) com os valores para o financiamento e juros, retirada do *website* da instituição:

TABELA 3

Dados referentes ao CDC João de Barro – Banco Bradesco

Limite de Financiamento	De R\$ 500,00 a R\$ 7.000,00
Prazo Máximo	Até 48 meses
Taxas de juros	De 1 a 6 meses: 1,89% ao mês. De 7 a 12 meses: 1,99% ao mês. De 13 a 24 meses: 2,99% ao mês. De 25 a 36 meses: 3,39% ao mês. De 37 a 48 meses: 3,49% ao mês.
IOF	Financiado e acrescido no valor das parcelas.

Fonte : Site institucional do banco, disponível pela Internet no seguinte endereço eletrônico www.bradesco.com.br

Comparativamente aos juros do programa oferecido pela CEF e à documentação necessária para se obter o financiamento, por se tratar de uma instituição privada com fins lucrativos, a linha de crédito oferecida pelo Bradesco limita o acesso à população de baixa renda.

Uma modalidade como Aquisição de Material de Construção, sem exigência de carteira assinada nem posse do terreno, deve receber maior atenção do governo e do Fundo Curador do FGTS, com a proposta de maior alocação de recursos, como uma forma de se buscar solução para o problema habitacional de grande parte da população brasileira, seja urbana ou rural, que não goza de um trabalho formal nem da posse da terra.

Ainda há que se dizer, a favor do programa, que ele possibilita maior liberdade ao indivíduo de construir uma habitação que mais se adapte à sua forma de vida, questão sempre discutida quando se trata de empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda sem participação dos usuários quando da elaboração dos projetos. Também é importante a possibilidade do financiamento de obras visando à conservação e à execução de melhorias da moradia, como pintura e revestimentos. Mesmo no caso de programas desenvolvidos pelo PSH, que teriam como princípio a participação comunitária nas decisões, é sabido que, apesar do grande tempo despendido nas discussões, o ideal de habitabilidade desejado não é alcançado para todos os membros. Concordando com Yona Friedman "qualquer sistema que não dá o direito de escolha a quem deve suportar a consequência de uma escolha ruim é um sistema imoral".⁵

⁵ Yona Friedman. *Toward a Scientific Architecture*. Cambridge(Massachusetts):MIT Press, 1980,p.13 (*apud* Kapp,2005,s.p.)

3 - OBJETIVOS

Verificar a efetividade do *Programa Aquisição de Material de Construção* como instrumento para a redução do déficit habitacional brasileiro, avaliando a sua eficácia e a satisfação do usuário final com o *Programa* a com o resultado alcançado com as obras executadas com os recursos obtidos através do financiamento.

4- ESTRATÉGIA

As amostras que compõem o presente trabalho foram selecionadas a partir de vistorias realizadas para a CEF em dezembro de 2006 que constituíram na análise de 10 processos do *Programa Carta de Crédito Individual – Aquisição de Material de Construção*, para verificação do cumprimento do contrato. Todos os contratos da amostra datam de 2005. Trata-se de uma rotina da CEF efetuar vistorias por amostragem em um percentual de 5% dos contratos do Programa. A definição da periodicidade das vistorias é feita pela Gerência Nacional de Normas e Padrões (GEPAD), órgão de direção central da CEF situado em Brasília/DF, e sua execução é de responsabilidade da Gerência de Desenvolvimento Urbano (GIDUR), órgão regional que solicita as vistorias a empresas de engenharia credenciadas.

Como já registrado anteriormente, a partir destas visitas decidi pesquisar esta linha de crédito. A escolha das amostras se deu, portanto, em função da possibilidade de retorno aos imóveis vistoriados, permitindo a verificação de sua atual ocupação, da execução de novas obras, dos recursos com os quais essas novas obras foram executadas e da coleta junto aos mutuários de informações consideradas importantes para o presente trabalho, dentre as quais a forma pela qual o mutuário tomou conhecimento do programa, seu grau de satisfação em relação ao mesmo e como se deu o processo de concepção e construção / reforma da moradia.

A maioria dos imóveis vistoriados situa-se em favelas e bairros situados na periferia da região metropolitana de Belo Horizonte, notadamente marcados por ocupação de baixa renda. A CEF utiliza um laudo padrão (o "Relatório de Vistoria - Unidade Isolada" aqui reproduzido no Anexo

A) a ser preenchido com as informações julgadas relevantes sobre o processo. O laudo inclui informações sobre: a real destinação do imóvel, já que se trata de um programa de provimento habitacional; os serviços executados face aos serviços descritos no contrato; o valor das notas fiscais dos materiais empregados face aos serviços executados e aos recursos liberados no financiamento e as condições de habitabilidade do imóvel. Há, ainda, um item denominado "Verificações", no qual deve ser informado se a obra pode influenciar a formação de assentamentos habitacionais denominados "subnormais". Em 2005, quando se firmaram os contratos da amostra aqui relatada, os proponentes deviam anexar ao processo, além de toda a documentação já mencionada no Capítulo 3, um croquis cotado da intervenção pretendida. Atualmente a apresentação desse croquis é dispensada.

Quando das vistorias, foi constatado que os recursos provenientes do financiamento foram efetivamente empregados nos imóveis, conforme constava nos contratos. Em nenhum dos casos o empréstimo solicitado foi desviado para outros fins. Nos três casos nos quais os mutuários solicitaram o empréstimo para a construção de suas casas as mesmas ficaram inacabadas. Dos contratos vistoriados, apenas um estava inadimplente à época.

O presente trabalho não pretende fazer uma análise arquitetônica das intervenções executadas nem dos imóveis visitados, apesar de acreditar que o apoio técnico ao mutuário poderia ter contribuído para a construção de um imóvel com melhores qualidades de ventilação e iluminação e maior conforto nas circulações verticais, que, de um modo geral, se mostram bastante desconfortáveis. Também foi verificada a existência de vícios na construção, principalmente no montante às estruturas dos imóveis, que também poderiam ser minorados com apoio

técnico. Com relação às soluções arquitetônicas, todas atendem às necessidades e refletem a forma de viver de cada família. Os espaços construídos se mostram flexíveis, capazes de atender a diversos usos.

A metodologia adotada consistiu em visitar os imóveis para registro de seu estado, verificação da ocorrência de alterações físicas e de sua atual ocupação. As visitas foram realizadas no período compreendido entre maio e setembro do presente ano. Também foi feito um levantamento de dados junto aos mutuários, para o qual foi elaborado um roteiro de perguntas que se encontra reproduzido no Anexo B. O roteiro serviu de base para uma conversa na qual procurei conhecer a história do imóvel e da obra realizada com os recursos do financiamento assim como dados considerados relevantes dos mutuários, visando uma melhor análise de cada um dos casos.

Uma vez definida a metodologia de trabalho – novas visitas e levantamento de dados junto aos mutuários – procurei as agências da CEF geradoras dos processos de crédito, uma vez que possuía cópia de segurança dos relatórios realizados em dezembro de 2006. Entretanto, os relatórios, cujo modelo constitui o Anexo 1, não continham os contatos dos mutuários nem os croquis apresentados. O gerente geral da primeira agência visitada se negou a fornecer-me as informações solicitadas (contato dos mutuários e do croquis anexo ao processo) com a alegação de sigilo bancário, mesmo com a apresentação da carta de recomendação do Núcleo de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG. Sugeriu-me procurar a Superintendência Belo Horizonte-Sul para tentar obter autorização para que as agências me fornecessem os dados. O superintendente reiterou a informação do gerente da agência quanto ao sigilo bancário, mas concordou em me fornecer os croquis, cuja solicitação às agências partiu

do próprio superintendente. A maioria dos croquis me foi entregue em cópias tipo fax, o que comprometeu bastante a qualidade das imagens utilizadas na descrição das amostras.

A maior dificuldade foi encontrar pessoalmente os mutuários, já que a CEF não disponibilizou nenhum dado pessoal dos contratos, preservando o sigilo bancário. Importante registrar que a maioria dos mutuários trabalha fora durante todo o dia e, em alguns casos, a casa permanece fechada. Portanto, as visitas foram feitas repetidas vezes, foram buscadas informações com vizinhos de forma a se viabilizar as amostras. Não consegui vistoriar 02 imóveis, o que será descrito posteriormente junto às amostras. Este fato me impossibilitou de verificar o interior desses dois imóveis e obter as informações verbais julgadas importantes para o presente trabalho. Curiosamente, quando da realização das visitas para a CEF em 2006, não consegui vistoriar esses mesmos 02 imóveis. Em um dos casos, consegui contato telefônico com a mutuária, que já não mais morava no imóvel. No outro caso, os números dos telefones informados já não eram mais os dos mutuários e os vizinhos disseram não ter conhecimento com nenhum deles.

Registrei ainda mais dois casos de utilização de empréstimos pelo *Programa* detectados por mim no período da realização do presente trabalho. Em uma das tentativas de encontrar um dos mutuários, identifiquei um caso de construção com recursos do *Programa*, cujos dados colhi. Outro caso foi identificado em uma vistoria técnica a uma residência para fins de avaliação da mesma pertencente a pequeno conjunto de casas geminadas, cujo proprietário não se encontrava e ao perguntar informações a um vizinho, vim a saber que o mesmo havia construído o 2º pavimento de sua casa com recursos do *Programa*.

A seguir, serão apresentadas as amostras que embasaram o presente trabalho.

5 - RESULTADOS E DISCUSSÃO

CASO 1: ACABAMENTOS EM CASA NO BAIRRO CIDADE JARDIM (VILA SÃO JOSÉ) – BELO HORIZONTE

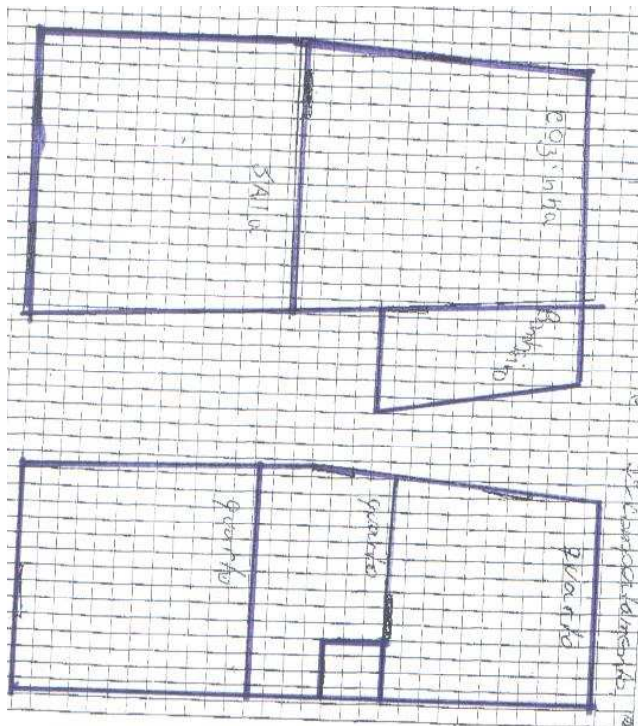


Figura 1 A – Caso 1: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Acabamentos: reboco, pintura, piso cerâmico e instalação de guarda-corpo na escada de acesso ao 2º pavimento.
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Valor do financiamento	R\$ 1.812,00
Liberação da última parcela	04/02/2005
Número de parcelas	36
Posse do imóvel	Imóvel próprio
Forma de aquisição	O terreno foi cedido pelo irmão de um dos mutuários
Ano da aquisição	2002
Descrição do imóvel	Sobrado em alvenarias de blocos cerâmicos e lajes pré-moldadas, com varanda, sala, cozinha e banheiro no 1º pavimento e três quartos no 2º pavimento.
Renda familiar (2008)	R\$1.200,00
Ocupação dos mutuários	Babá e porteiro (ambos com carteira assinada)
Ocupantes do imóvel	Casal, uma filha e um sobrinho.

DESCRIÇÃO

A Vila São José é uma área de favela num terreno bastante acidentado em meio a um bairro de classe média alta na zona sul de Belo Horizonte. O imóvel situa-se nos fundos de uma vila residencial, sem ligação direta com o logradouro. Foi apresentada uma declaração da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte de que o local não apresenta risco geológico.

Os mutuários são um casal que veio de Itabirinha de Mantena (MG) em 2002. O irmão do marido lhes cedeu parte do seu terreno e os ajudou a construir um embrião de uma casa, com um pavimento com três cômodos, inicialmente utilizados como cozinha, quarto e banheiro. Em 2005, acrescentaram o segundo pavimento e uma varanda. Na mesma época o marido tomou conhecimento do Programa por meio de um cartaz de propaganda numa agência da CEF, à qual havia ido para pagar contas. Procurou informações na agência, achou o processo simples e decidiu pleitear o financiamento para a conclusão da casa, incluindo o acabamento do primeiro pavimento que ainda estava sem revestimento. Como o valor do financiamento se baseia na renda familiar, o casal o fez em conjunto para obter um valor mais alto.

A concepção do projeto da casa foi feita pelo irmão do mutuário, que tem formação de pedreiro. Quanto ao croquis, dizem não se lembrar mais quem o elaborou. O mesmo irmão, que trabalha atualmente como porteiro, executou a obra nos seus dias de folga mediante o pagamento de 15% do valor do financiamento (que corresponde à parcela que a própria CEF permite que seja utilizada para esse fim). Para a compra do material foram consultados três depósitos de material de construção credenciados, escolhendo-se o de menor preço. Os mutuários dizem ter acrescentado ao financiamento uma pequena quantia em recursos próprios, mas não especificam o valor. A obra foi realizada no período de um mês.

Segundo o marido, a casa hoje atende a todas as suas necessidades e às de sua família. Apresenta bom funcionamento e ele em nada a alteraria. O casal pretende pleitear um novo financiamento pelo mesmo Programa, depois de quitarem o primeiro. Com esse dinheiro, querem impermeabilizar o terraço do segundo pavimento.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita e após a análise das notas fiscais, constatou-se que o objetivo do contrato foi cumprido. Os mutuários efetivamente empregaram os recursos em seu imóvel conforme proposto. Esse imóvel corresponde ao croquis apresentado, embora a varanda frontal e a escada de acesso não tenham sido representadas. Ficou muito evidente também que os serviços executados – reboco e pintura interna em toda a casa, além de pisos e rodapés em cerâmica – foram feitos com cuidado e qualidade.

Na segunda visita, verificou-se que foram feitas alterações na varanda da casa: devido a infiltrações na cobertura de laje pré-moldada e sem impermeabilização foi instalado um telhado em telhas de fibrocimento. Também foi executada uma nova pintura geral no imóvel. Essas alterações mais recentes foram realizadas com recursos dos proprietários.



Figura 1 B – Caso 1, 2006: Portão de entrada da vila residencial. O entorno é precariamente urbanizado e de ocupação irregular, mas a entrada da vila parece ter sido objeto de certo cuidado.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 1 C – Caso 1, 2006: Entrada da casa, com estrutura de concreto armado e laje pré-moldada aparente. Na parede à direita aparecem infiltrações. A altura excessiva da verga da janela compromete ventilação e iluminação naturais.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.

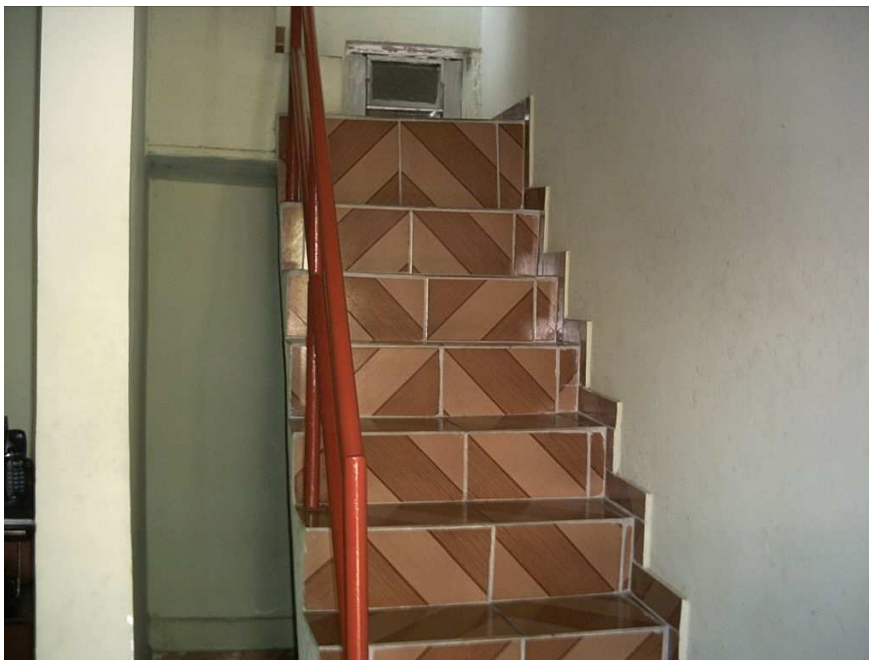


Figura 1 D – Caso 1, 2006: Escada de acesso ao 2º pavimento. O revestimento e o guarda-corpo foram executados com recursos do financiamento. Os espelhos têm altura desigual; presença da janela do banheiro próxima ao patamar

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 1E



Figura 1F

Figura 1 E e F – Caso 1, 2006. A: Interior com sala e cozinha. B: quarto no segundo pavimento. O revestimento do piso dos ambientes foi executado com recursos do financiamento.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 1 G – Caso 1, 2008: Escada de acesso ao 2º pavimento. O imóvel recebeu nova pintura .

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 1 H – Caso 1, 2008: Entrada com novo telhado em fibrocimento e nova pintura. Observar instalações aparentes.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.

CASO 2: RESIDÊNCIA NOVA NO BAIRRO JARDIM CANADÁ – NOVA LIMA

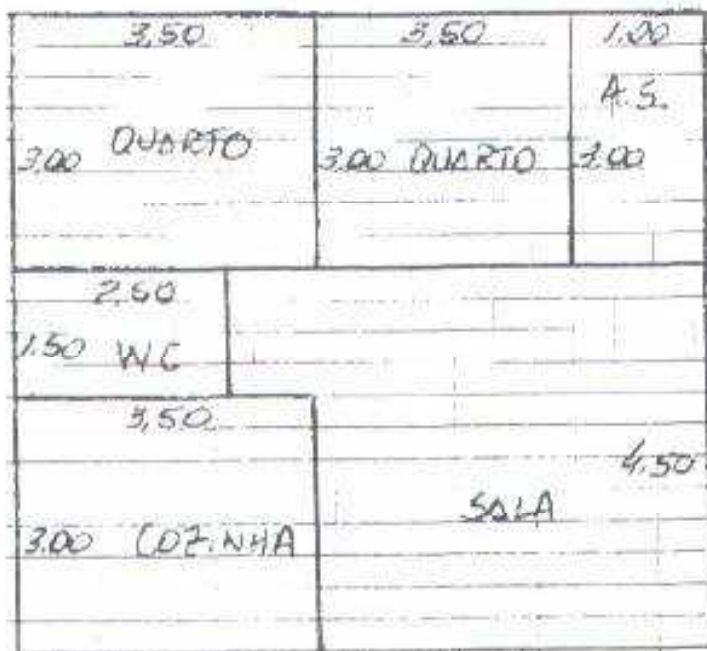


Figura 2 A – Caso 2: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS

Objeto do contrato	Construção de nova residência.
Valor do financiamento	R\$ 7.000,00
Liberação da última parcela	09/08/2005
Número de parcelas	96
Posse do imóvel	Imóvel próprio
Forma de aquisição	O terreno foi adquirido em sociedade com dois irmãos e posteriormente dividido.
Ano da aquisição	2005
Descrição do imóvel	Casa em estrutura de concreto com laje maciça e vedação em blocos cerâmicos. É composta de cozinha, banheiro e dois quartos (até 2006) e uma sala (em 2008)

Renda familiar (2008)	R\$1.200,00
Ocupação dos mutuários	Frentista e doméstica (ambos com carteira assinada)
Ocupantes do imóvel	Casal, três filhos e uma cunhada.

DESCRIÇÃO

O Jardim Canadá é um bairro de ocupação recente, longe do centro urbano tanto de Belo Horizonte quanto de Nova Lima (município ao qual pertence formalmente). Seus moradores são prioritária, mas não exclusivamente de baixa renda. Na parte do bairro em que foi feita a pesquisa, as ruas não são pavimentadas e a urbanização é precária.

Os mutuários em questão são um casal, que se mudou de Capelinha (MG) em 1999. Em 2005, o marido tomou conhecimento do Programa pelo proprietário de um depósito de material de construção no qual trabalhava na época e que tinha credenciamento junto à CEF para atendimento ao Programa. Assim como no caso anterior, o empréstimo foi feito pelo casal, para que pudesse ser pleiteado um valor mais alto. Com parte do dinheiro, o mutuário deu entrada na compra de um lote, em sociedade com dois irmãos que também obtiveram financiamento pelo mesmo Programa. (O antigo proprietário do lote forneceu as declarações autorizando as construções em seu terreno, mas, até hoje, a escritura do terreno não foi transferida por falta de recursos financeiros para as despesas cartoriais) O restante do dinheiro do empréstimo foi destinado à construção propriamente dita.

A concepção do projeto da casa e o croquis apresentado à CEF foram feitos pelo já citado proprietário do depósito de material de construção, seguindo as diretrizes dadas pelo casal. O material foi adquirido – como

era de se esperar – no mesmo depósito, e a execução se deu em regime de mutirão, com a ajuda de parentes e vizinhos. Do início da obra até sua ocupação pela família se passaram cinco meses.

Embora os mutuários tenham complementado o financiamento com recursos próprios, a casa não foi totalmente executada nessa obra inicial: faltaram a sala e todos os revestimentos. Ainda assim o marido se diz muito satisfeito com o *Programa*. Ele declara que o *Programa* lhes possibilitou a construção de sua casa, eliminando as despesas com aluguel. Entretanto, critica o fato de o *Programa* não permitir a utilização do fundo de garantia para a quitação do financiamento, já que somente após a quitação total deste poderão pleitear outro. Considera que a casa atende bem às necessidades da família .

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita, em 2006, não foi possível contactar os mutuários e realizou-se apenas uma vistoria externa e a análise das notas fiscais constantes no processo. Constatou-se que o financiamento havia sido utilizado exclusivamente para o objetivo proposto, embora não tenha sido suficiente para que esse objetivo fosse cumprido em sua totalidade: a sala e os revestimentos não estavam executados.

Na segunda visita, em 2008, verificaram-se alterações substanciais: a sala havia sido completada e o uso inicialmente proposto para os cômodos, modificado. Assim, o que estava previsto como cozinha se transformou em quarto, enquanto a cozinha ocupou o espaço da área de serviço e do quarto contíguo (é provável que essa alteração na configuração espacial tenha sido feita já na primeira fase da construção). A área de serviço passou para o exterior da casa. Além disso, foi construída uma varanda e uma escada de acesso à cobertura,

onde os mutuários pretendem fechar um segundo pavimento para aumentar o espaço de uso da família ou para criar uma moradia de aluguel. Todos os acréscimos foram executados com recursos próprios e, segundo o proprietário, com mão-de-obra contratada (isto é, não mais em regime de mutirão).



Figura 2 B – Caso 2, 2006, vista geral da esquina. A casa foi executada com fundação de blocos de concreto, estrutura de concreto e alvenaria de blocos cerâmicos, inicialmente sem a sala. Embora a cobertura seja apenas uma laje plana, maciça, houve o cuidado de criar um pequeno beiral de blocos para proteger as paredes.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 2 C – Caso 2, 2006, vista a partir de uma das ruas. Na lateral direita vê-se a segunda rua.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 2 D – Caso 2, 2006, vista lateral. A tubulação de água é aparente e externa. A verga da janela, muito alta, foi feita com blocos comuns, sendo suportada pela própria esquadria e por ferros nas juntas da alvenaria. Não há contraverga. Há falhas no preenchimento do pilar de concreto e vergalhões de aço expostos.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 2 E – Caso 2, 2008, vista geral da esquina. O novo volume da sala, com varanda e acesso ao 2º pavimento, foi executado em alvenaria de tijolos (não mais de blocos) e com mão-de-obra contratada (não mais em mutirão), o que se reflete na qualidade da execução. Foram acrescentadas também esquadrias nas janelas. Já a urbanização não sofreu melhorias.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 2 F – Caso 2, 2008, vista a partir de uma das ruas. O afastamento lateral para iluminação e ventilação foi preservado. Observa-se a inexistência de vidros nas esquadrias, protegidas por lonas plásticas.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 2 G – Caso 2, 2008, interior com banheiro de paredes revestidas em azulejos e piso revestido em pedra.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 2 H – Caso 2, 2008, interior da sala-cozinha com paredes rebocadas e piso em cimentado natado.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 2 I – Caso 2, 2008, escada de concreto para acesso ao terraço. Como no caso 1, os espelhos são desiguais.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 2 J – Caso 2, 2008, terraço onde se pretende construir um 2º pavimento, a partir dos vergalhões de espera. A tubulação hidráulica corre exposta sobre a laje.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.

CASO 3: AMPLIAÇÃO NO BAIRRO CRUZEIRO – VILA PENDURA SAIA, BELO HORIZONTE

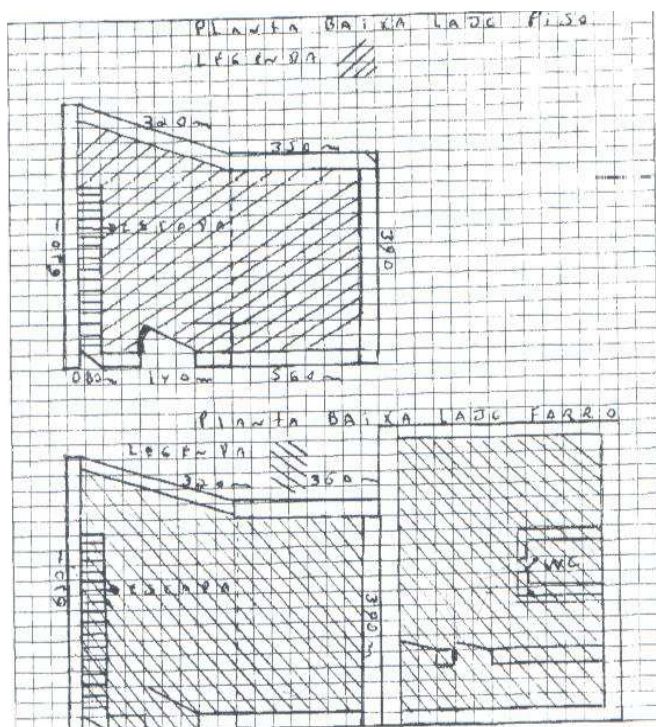


Figura 3 A – Caso 3: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS

Objeto do contrato	Ampliação de residência
Valor do financiamento	R\$ 7.000,00
Liberação da última parcela	08/06/2005
Número de parcelas	60
Posse do imóvel	Imóvel pertencente à mãe do mutuário
Forma de aquisição	O terreno foi adquirido pelos pais do mutuário.
Ano da aquisição	Década de 1950
Descrição do imóvel	Alvenaria de blocos cerâmicos e lajes maciças e pré-moldadas, com um subsolo utilizado como moradia, com acesso pelo interior da vila, 1º pavimento com

	lojas e 2º e 3º pavimentos compostos por 04 apartamentos, com acesso pelo logradouro público. Os recursos do financiamento foram destinados à construção de 02 lojas no 1º pavimento e 02 kitchenettes no 2º pavimento.
Renda familiar (2008)	R\$1.000,00
Ocupação dos mutuários	Sapateiro (autônomo)
Ocupantes do imóvel	Casal e três filhos (em um dos apartamentos); três pessoas (no subsolo), dois inquilinos (num segundo apartamento).

DESCRIÇÃO

O Cruzeiro é um bairro tradicional de classe média, com infra-estrutura urbana completa. O imóvel objeto da pesquisa é parte de uma vila de ocupação antiga em meio a esse bairro, de certa forma um espaço remanescente de uma época anterior à transformação dessa região pela indústria imobiliária. O acesso ao imóvel se faz tanto pelo interior da vila, como por uma das ruas que a delimitam.

O mutuário é filho do casal que adquiriu o imóvel há mais de 50 anos e sempre morou no local. Ele tomou conhecimento do *Programa* por um advogado de suas relações, que lhe propôs a intermediação junto à CEF mediante 10% do valor liberado. O mutuário não sabia que ele poderia pleitear o empréstimo diretamente e aceitou a proposta. Sua intenção inicial era a construção de duas kitchenettes e duas lojas para aluguel.

O projeto foi concebido pelo mutuário e desenhado pelo já citado advogado, que também lhe indicou o depósito em que adquiriu o material de construção. Os 03 orçamentos exigidos pela CEF também foram providenciados pelo advogado. A obra foi executada com mão-de-obra contratada e se estendeu por um ano e dois meses.

Embora o mutuário tenha comprado material de demolição com recursos próprios, a obra ficou inacabada. As lojas estão em uso, mas os dois apartamentos permanecem subutilizados: um vazio e outro alugado como depósito para um ambulante da região. Sendo assim, o mutuário se declara apenas medianamente satisfeito com o *Programa*. O fato de não ter conseguido finalizar a obra se deve, ao menos em parte, ao pagamento dos honorários do advogado. Outro aspecto que contribuiu para isso foi a falta de local para armazenar os materiais de construção, que ficaram na rua e foram parcialmente roubados (para economizar no frete, o mutuário encomendou tudo de uma só vez).

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita constatou-se que os recursos foram efetivamente utilizados na construção, com exceção da parcela destinada à mão-de-obra, que foi utilizada em parte para pagamento dos honorários do advogado. Para além desse desvio e do roubo de materiais, no entanto, a visita também evidenciou que os recursos solicitados não seriam suficientes para o que se pretendia construir. O croquis apresentado não retrata nem essa intenção inicial, nem tampouco o imóvel existente.

Na segunda visita, verificou-se que o mutuário executou o acabamento da fachada frontal do imóvel, incluindo a pintura. Também foi constatada a ampliação da cobertura existente no terraço do 3º pavimento e a execução de reboco em partes do interior. As melhorias foram executadas com recursos próprios e em etapas: primeiro a cobertura do terraço, depois o reboco e, após nova poupança, a pintura. As kitchenettes permanecem inacabadas, assim como as demais fachadas. O mutuário pretende terminá-las da mesma forma como vem

executando as melhorias citadas. Ele não mencionou a intenção de tomar novo empréstimo pelo *Programa*.



Figura 3 B – Caso 3, 2006, fachada frontal onde se pode observar a obra realizada com os recursos do financiamento: construção de parte do 2º pavimento e 02 lojas no térreo, escadas de acesso e guarda corpo do terraço. A construção foi feita com estrutura de concreto e alvenarias de blocos cerâmicos.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 3.C – Caso 3, 2006, escada de acesso ao 2º pavimento. Como nos casos 1 e 2 os espelhos são desiguais.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006

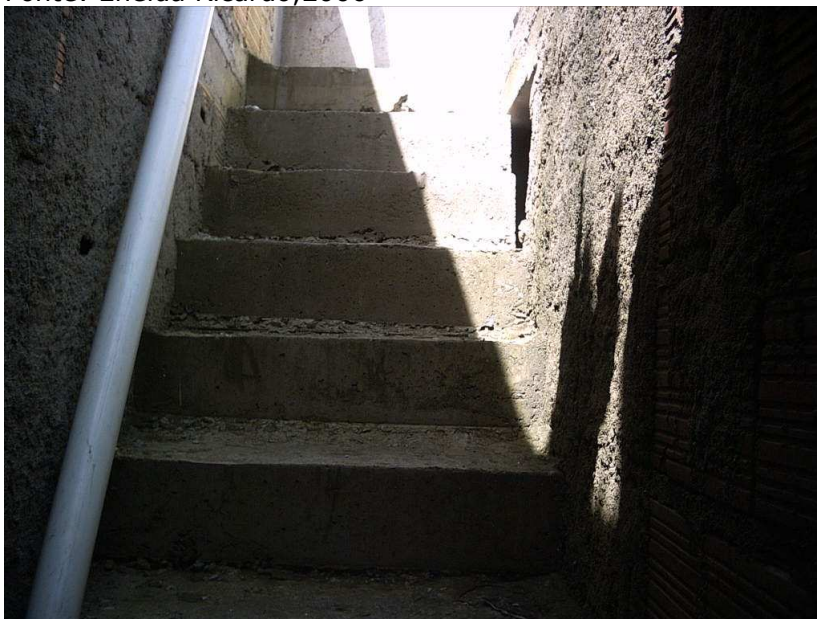


Figura 3.D – Caso 3, 2006, escada de acesso ao terraço. Como nos casos anteriores, os espelhos não possuem a mesma altura.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 3 E – Caso 3, 2006, uma das kitchenettes acrescidas. A janela adquirida é proveniente de material de demolição. Não foi executada contra verga e a esquadria foi instalada junto à viga de amarração, tendo sido executado enchimento em blocos cerâmicos entre elas.

Fonte: Eneida Ricardo,2006



Figura 3 F – Caso 3, 2006, espaço destinado ao banheiro de uma das kitchenettes.

Fonte: Eneida Ricardo,2006



Figura 3 G – Caso 3, 2006, terraço do 3º pavimento, com esperas para futura ampliação, da qual parte foi executada, conforme nova visita em 2008. Verificar retenção de água em parte da laje de cobertura.

Fonte: Eneida Ricardo,2006



Figura 3 H– Caso 3, 2008, fachada frontal já rebocada e pintada. A fachada lateral permanece sem revestimento.

Fonte: Eneida Ricardo,2008



Figura 3 I – Caso 3, 2006, fachada frontal e cobertura em laje com estrutura de concreto armado acrescida no 3º pavimento.

Fonte: Eneida Ricardo,2008



Figura 3 J – Caso 3, 2008, loja construída com recursos do programa, que permanece sem acabamento. Encontra-se locada.

Fonte: Eneida Ricardo,2008



Figura 3 L – Caso 3, 2008, foi executado reboco nas alvenarias e piso na escada de acesso ao 1º pavimento.

Fonte: Eneida Ricardo,2008



Figura 3 M – Caso 3, 2008, Kitchenettes: permanecem inacabadas.

Fonte: Eneida Ricardo,2008



Figura 3 N – Caso 3, 2008, escada de acesso ao terraço: observar pouca espessura da estrutura da escada. Foi executada verga sobre o vão da porta de acesso a uma das kitchenettes.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

CASO 4: INÍCIO DE CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA NO 2º PAVIMENTO NO BAIRRO NAZARÉ, BELO HORIZONTE

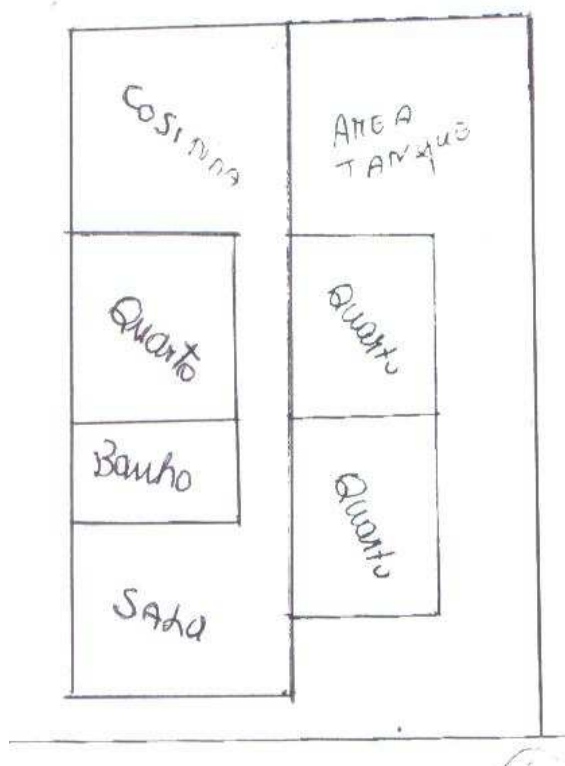


Figura 4 A – Caso 4- 2006: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte : Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Início da construção de residência no 2º pavimento de imóvel já existente, considerando alvenarias, esquadrias e cobertura.
Valor do financiamento	R\$ 5.975,58
Liberação da última parcela	15/07/2005
Número de parcelas	84
Posse do imóvel	Imóvel pertencente à mãe da mutuária.

Forma de aquisição	O terreno adquirido pela mãe da mutuária com a ajuda dos filhos.
Ano da aquisição	2000
Descrição do imóvel	Imóvel construído como 2º pavimento de imóvel já existente em alvenarias de blocos cerâmicos e lajes pré-moldadas com telhado em telhas cerâmicas, com varanda, sala, cozinha, banheiro, três quartos, área de serviço e terraço.
Renda familiar (2008)	R\$ 900,00.
Ocupação da mutuária	Funcionária pública
Ocupantes do imóvel	Casal e 03 filhos.

DESCRIÇÃO

O Bairro Nazaré situa-se na região nordeste de Belo Horizonte sendo seu acesso pelo anel rodoviário. Apresenta áreas com alta declividade e sua ocupação caracteriza-se por classe média baixa e baixa. A casa foi construída sobre a casa da mãe da mutuária.

A mutuária morava com a família, inclusive com a mãe e os irmãos no bairro Lagoinha em imóvel locado. Seus pais vieram de Couto de Magalhães de Minas e aqui tiveram os filhos. Em 2000 foi adquirido o lote no bairro Nazaré com recursos de toda a família. Construíram o 1º pavimento, já estruturado para receber o 2º pavimento, também com recursos próprios. Foram contratados pedreiro e ajudante e nos finais de semana toda a família ajudava na construção. A construção teve duração de dois anos. Toda a família se mudou para o bairro Nazaré em 2002, inclusive a mutuária com o marido e 02 filhos.

Em 2005, a mutuária conseguiu um emprego formal e decidiu iniciar a construção de sua casa. Foi até uma agência da CEF onde foi informada

da existência do *Programa Material de Construção*. Decidiu pleitear o financiamento para o início da construção da casa. O empréstimo foi solicitado apenas em seu nome porque o marido é técnico em refrigeração, profissão que exerce de maneira autônoma.

A concepção do projeto da casa foi feita pelo marido da mutuária, que também já havia feito o projeto do 1º pavimento. Os dois imóveis possuem entrada única a partir do logradouro. Contrataram mão-de-obra para a execução dos serviços. Para a compra do material foram consultados três depósitos de material de construção credenciados, escolhendo-se o de menor preço. De acordo com a mutuária os recursos não possibilitaram a aquisição das esquadrias, que foram adquiridas com recursos não provenientes do financiamento. Houve um problema quanto à execução do telhado: o carpinteiro que executou o telhado veio de Couto de Magalhães de Minas, sendo um conhecido da família, que executava telhados com madeira roliça. Segundo ela, ele não soube dimensionar corretamente as peças em madeira aparelhada, tendo o telhado selado em 02 pontos, o que os obrigou à aquisição de mais madeira e refazimento de parte do telhado, custos que absorveram recursos do financiamento destinados à compra das esquadrias.

A casa está sendo acabada paulatinamente, através de poupança realizada pelo casal seguida de compra de material e posteriormente de contratação de mão-de-obra. Eles se mudaram para a casa em 2007, que ainda não está totalmente acabada: faltam pintura externa, forro e revestimentos na cozinha e área de serviço. A casa atende a todas as suas necessidades e às de sua família além da proximidade com a mãe da mutuária, que é quem olha as crianças durante o dia, enquanto o casal trabalha. Segundo a mutuária, eles não teriam tido condições de construir a casa sem o financiamento, que ela considera muito bom, principalmente devido aos baixos juros.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita e após a análise das notas fiscais, constatou-se que o objetivo do contrato foi cumprido. A mutuária efetivamente empregou os recursos em seu imóvel conforme proposto. O imóvel corresponde ao croquis apresentado, embora a varanda frontal e a escada de acesso não tenham sido representadas. Na época da vistoria os serviços ainda estavam em andamento.

Na segunda visita, verificou-se que a casa foi construída de acordo com o croquis inicial e já se encontra ocupada pela mutuária e sua família. Foram assentados pisos em cerâmica na sala, corredores, quartos e banheiro, que também se encontra revestido em cerâmica. A cozinha e área de serviço não possuem revestimento, apenas reboco e piso em cimentado. A casa não possui forro e somente os quartos, sala e corredor estão pintados. As obras posteriores foram realizadas com recursos dos proprietários. A mutuária pensa em tentar outro financiamento para o acabamento final da casa, instalação de forro e pintura geral, mas disse que enquanto não quita o financiamento atual, ela e o marido têm poupado visando o término da construção.



Figura 4 B – Caso 4, 2006, varanda frontal, já com as esquadrias instaladas e reboco executado.

Fonte: Eneida Ricardo,2006



Figura 4 C – Caso 4, 2006, corredor lateral de acesso à área de serviço.

Fonte: Eneida Ricardo,2006



Figura 4 D – Caso 4, 2006, entrada para a sala. Observar altura excessiva da verga, em função das dimensões das esquadrias disponíveis no mercado que forçam a um peitoril alto ou a uma verga excessiva.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 4 E – Caso 4, 2006, vista frontal. Observar detalhe da cobertura, com águas diferenciadas.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 4 F – Caso 4, 2006, lateral esquerda ainda não acabada.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 4 G – Caso 4, 2006, cobertura da escada de acesso. Observar deformação do telhado. Observar também característica de ocupação do entorno e declividades.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 4 H – Caso 4, 2006, corredor de acesso aos quartos e banheiro.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 4 I – Caso 4, 2008, escada de acesso ao 2º pavimento, já acabada. Os pisos são muito estreitos e os espelhos possuem alturas variadas, o que torna o percurso bastante desconfortável.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 J – Caso 4, 2008, varanda frontal, ainda sem pintura.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 L – Caso 4, 2008, corredor lateral.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 M – Caso 4, 2008, área de serviço, ainda sem revestimentos, na qual os pontos elétricos estão posicionados em parede diferente da qual se situam os pontos hidráulicos, obrigando o uso de extensões.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 N – Caso 4, 2008, corredor e sala com piso em cerâmica .Observar pintura interna.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 O – Caso 4, 2008, varanda e terraço frontais, com piso em cimentado.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 P – Caso 4, 2008, banheiro.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 Q – Caso 4, 2008, vista frontal, podendo ser observada a cobertura da escada de acesso que foi refeita devido à deformação da estrutura em madeira. Observar também alta declividade do entorno.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 4 R – Caso 4, 2008, lateral direita do imóvel. Observar alimentação de água invadindo terreno do vizinho e reboco executado.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

CASO 5: CONCLUSÃO DE CASA NO BAIRRO PETRÓPOLIS – BELO HORIZONTE

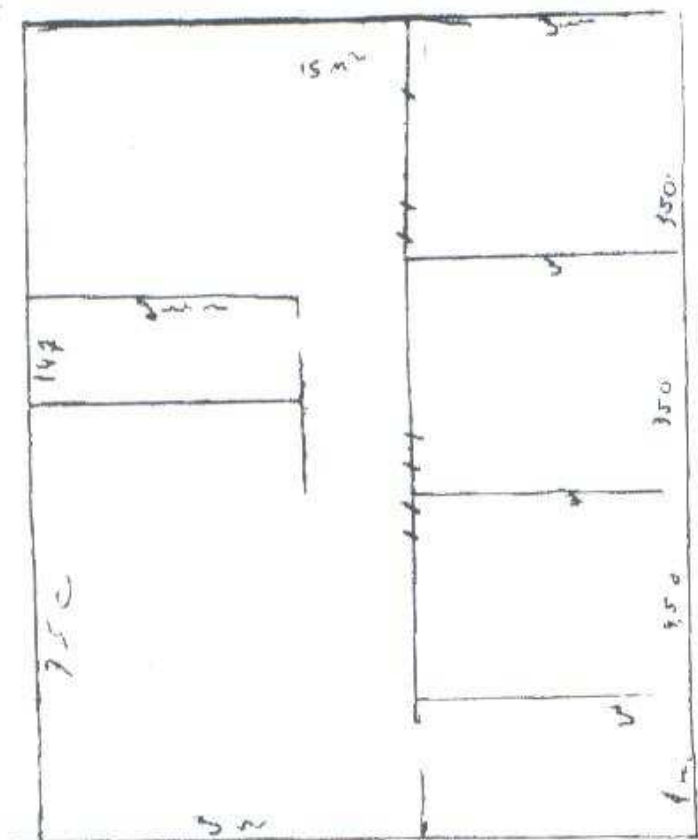


Figura 5 A – Caso 5- 2006: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Conclusão de residência construída no 2º pavimento de imóvel já existente, considerando pintura do 1º pavimento, revestimento de pisos e paredes, esquadrias e parte elétrica.
Valor do financiamento	R\$ 5.685,00

Liberação da última parcela	18/05/2005
Número de parcelas	72
Posse do imóvel	Imóvel pertencente ao mutuário e sua irmã.
Forma de aquisição	O terreno adquirido pelo mutuário e sua irmã.
Ano da aquisição	1998
Descrição do imóvel	Imóvel construído como 2º pavimento de imóvel já existente em alvenarias de blocos cerâmicos e lajes pré-moldadas sem telhado, com varanda, sala, cozinha, banheiro e três quartos.
Renda familiar (2008)	R\$ 600,00
Ocupação do mutuário	Porteiro
Ocupantes do imóvel	Casal e 03 filhos.

DESCRIÇÃO

O bairro no qual se situa o imóvel está passando claramente por um processo de alteração de ocupação, devido a melhorias significativas na infraestrutura. Situa-se na região do Barreiro, na divisa do município de Belo Horizonte com Ibirité possuindo bom comércio local.

O mutuário veio de Bocaiúva há 17 anos juntamente com a mãe e a irmã e moravam em imóvel locado. Em 1998 ele e a irmã adquiriram o lote e construíram o 1º pavimento mediante empréstimo realizado junto à CEF, cuja modalidade ele não mais se lembra, já que coube à irmã as providências necessárias na época. Acredito que se tratou desta mesma linha de financiamento, que teve origem em 1998, devido aos prazos para pagamento – quitaram o primeiro empréstimo em 5 anos - e características do mutuário. O projeto foi feito pelo cunhado, sendo que as plantas se repetem nos 2 pavimentos. O imóvel é constituído por varanda, sala, cozinha, banheiro e 03 quartos. Foi também ele quem

desenhou o croquis apresentado na CEF para a obtenção do empréstimo para conclusão do 2º pavimento.

Para a construção dos dois pavimentos foi contratado o cunhado que é pedreiro sendo que o mutuário trabalhou como ajudante nos períodos de folga. Ele não mais se lembra dos prazos gastos para a construção, já que se estenderam por diversos anos. Tão logo houve a possibilidade de ocupação do primeiro pavimento, ele, a irmã e a mãe – já falecida – se mudaram e continuaram a construção.

O mutuário economizou e iniciou a construção do 2º pavimento com recursos próprios. Tomou conhecimento do *Programa* através de uma gerente comercial da CEF, moradora do prédio no qual trabalha e que o ajudou a conseguir o empréstimo, dividido com a irmã, que pintou a casa e executou acabamentos. Ele conseguiu concluir sua casa, exceto a pintura. Pretende colocar um telhado sobre a laje, que apresenta infiltrações. Entretanto, segundo ele, não está conseguindo poupar para este fim.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita constatou-se que os recursos foram efetivamente utilizados na construção. O croquis difere do imóvel construído, ao indicar pequeno cômodo próximo à cozinha que não existe. Não foi registrada a escada de acesso ao 2º pavimento. Os dois imóveis possuem entradas distintas.

Na segunda visita, verificou-se que o imóvel não sofreu mais nenhuma intervenção. Segundo o mutuário ele não teve mais condições de economizar para realizar quaisquer melhorias no imóvel. Mostra-se muito satisfeito com a linha de financiamento e atribui ao empréstimo o fato de ter conseguido terminar sua casa e ter um lugar para morar com

a família, sem ter que arcar com aluguel ou morar com a família da irmã.



Figura 5 B – Caso 5- 2006: fachada frontal do imóvel, que possui cobertura em laje maciça de concreto com beiral mais generoso sobre a escada de acesso e varanda frontal com cobertura em telhado cerâmico

Fonte : Eneida Ricardo,2006



Figura 5 C – Caso 5- 2006: entrada do imóvel, com grande desnível em relação à calçada. Observar escada de acesso, cujos pisos são estreitos e espelhos apresentam alturas desiguais.

Fonte : Eneida Ricardo, 2006

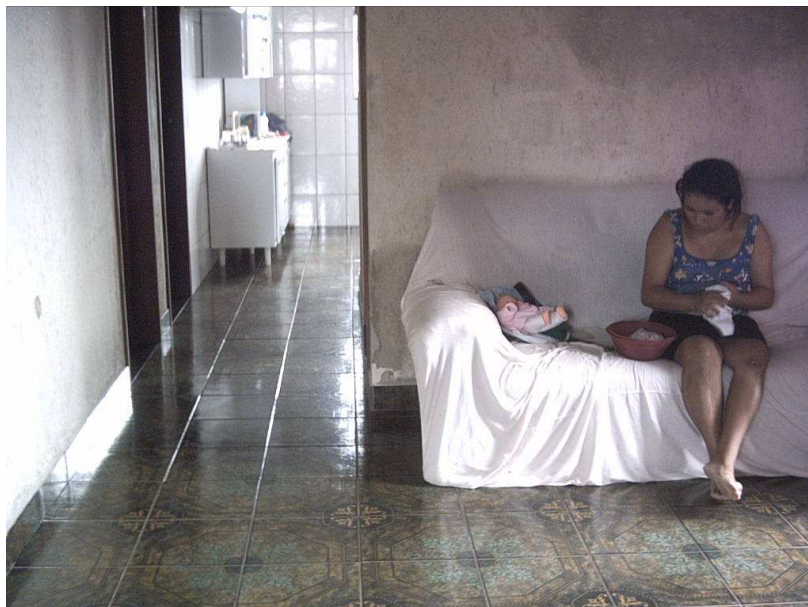


Figura 5 D – Caso 5 - 2006: piso da sala, portas e revestimento da cozinha realizado com recursos do empréstimo.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 5 E – Caso 5- 2006: varanda frontal utilizada como área de serviço. Não foi executado revestimento cerâmico próximo ao tanque.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006

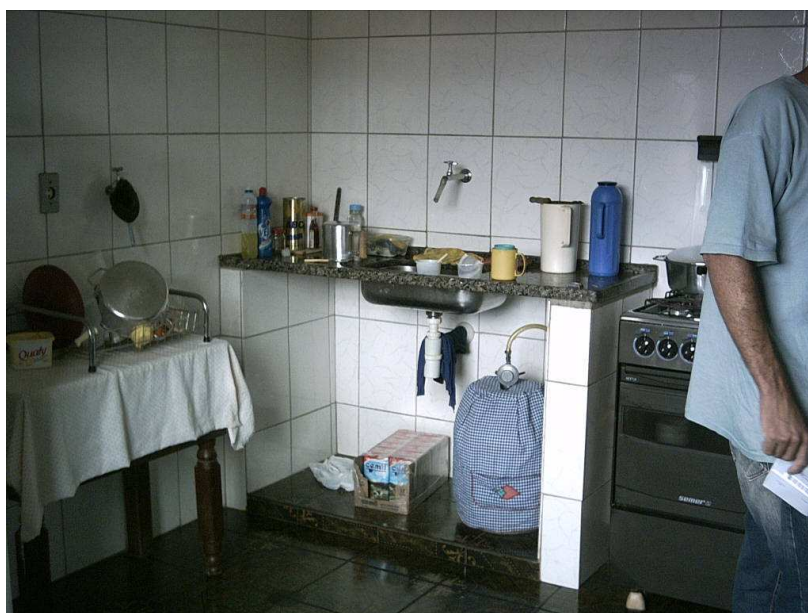


Figura 5 F – Caso 5 - 2006: cozinha já acabada.

Fonte : Eneida Ricardo,2006

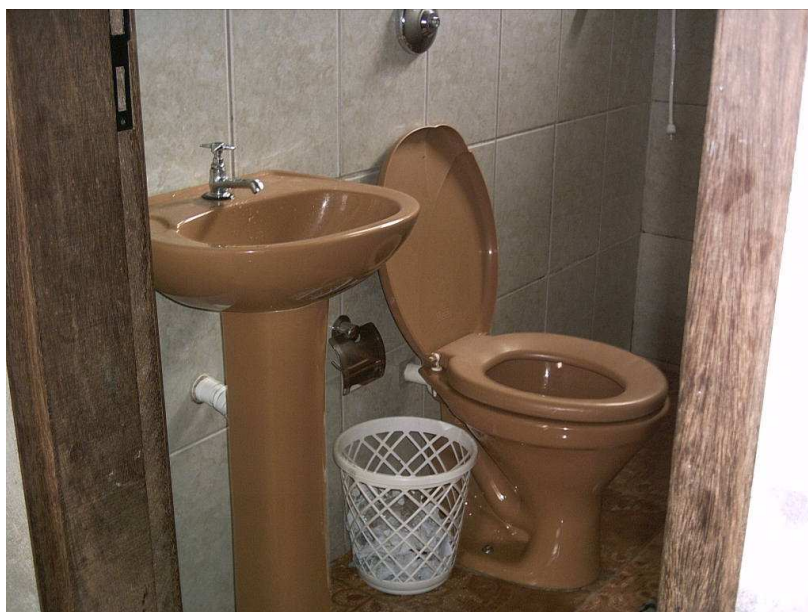


Figura 5 G – Caso 5 - 2006: banheiro,acabado com recursos do financiamento

Fonte : Eneida Ricardo, 2006

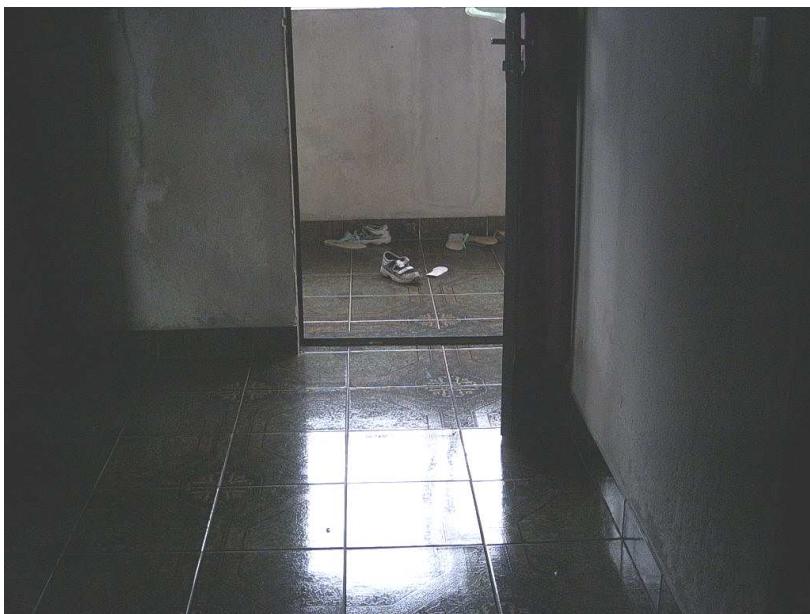


Figura 5 H – Caso 5- 2006: piso dos quartos e esquadrias executados com recursos do empréstimo.

Fonte : Eneida Ricardo,2006



Figura 5 I – Caso 5- 2008: fachada frontal, sendo que a rua que era em terra quando da vistoria em 2006 recebeu pavimentação asfáltica este ano.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 5J – Caso 5 - 2008: presença de infiltrações generalizadas na laje de cobertura não verificadas na primeira vistoria.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 5 L – Caso 5- 2008: acesso principal, com desnível em relação à calçada e escada construída após a primeira vistoria.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

CASO 6: CONCLUSÃO DE CASA NO BAIRRO PINDORAMA – BELO HORIZONTE

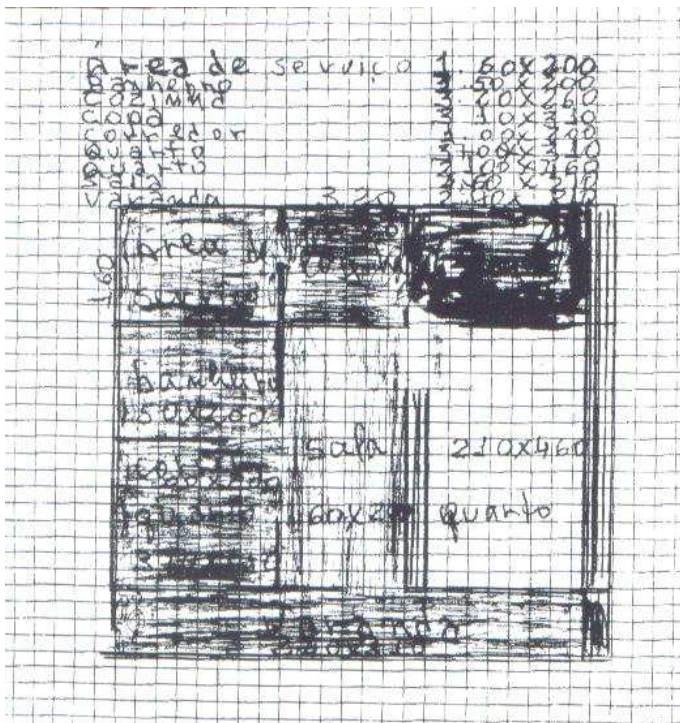


Figura 6 A – Caso 6: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal



Figura 6 B – Caso 6: croquis feito por mim, tendo em vista qualidade da cópia fornecida pela CEF.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Execução da parte elétrica e hidrosanitária, aquisição e instalação de esquadrias, piso cerâmico, bancada, tanque, caixa d'água e pintura geral.
Valor do financiamento	R\$ 4.239,70
Liberação da última parcela	28/06/2005
Número de parcelas	96
Posse do imóvel	Imóvel pertencente ao sogro da mutuária.
Forma de aquisição	O terreno foi adquirido pelo sogro da mutuária.
Ano da aquisição	1968
Descrição do imóvel	Casa com varanda, sala, copa, 02 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, ocupando parte do lote, no qual existe mais uma casa.
Renda familiar (2008)	R\$ 1.500,00
Ocupação da mutuária	Técnica em enfermagem (na época do empréstimo possuía carteira assinada)
Ocupantes do imóvel	Casal e uma filha.

DESCRIÇÃO

O bairro Pindorama situa-se na região noroeste de Belo Horizonte e se caracteriza por uma ocupação de classe média baixa e baixa. Possui topografia acidentada.

O terreno foi adquirido pelo sogro da mutuária, que é pedreiro, em 1968, onde construiu inicialmente um barracão. Em janeiro de 1994 houve um deslizamento de parte do terreno, comprometendo o barracão existente. O proprietário então, construiu um muro de arrimo e aterrou parte do terreno. Reconstruiu sua casa e construiu uma loja para alugar, na parte do terreno que havia sido aterrada.

Após o casamento do filho, em 2004, iniciou as obras para transformação da loja em uma casa. As obras foram iniciadas com recursos próprios e ficaram paralisadas até que a mutuária tomou conhecimento do *Programa* através de sua patroa, que a ajudou no processo do empréstimo. Em 2005, após a liberação do empréstimo, a casa foi concluída. Até então, o casal morava em uma casa locada. Na época o esposo da mutuária trabalhava como autônomo sem condições de comprovar renda, razão pela qual ela pleiteou o financiamento somente em seu nome.

Para a realização das obras a mutuária contou com a ajuda do sogro e contratou ajudantes. Orçou o material em três depósitos da região e optou pelo de melhores preços e condições.

A concepção do projeto da casa foi feita pelo sogro da mutuária. Foi também ele que elaborou o croquis apresentado na CEF.

Segundo o marido, a casa atende muito bem às necessidades da família. Ele se mostra bastante satisfeito com o empréstimo realizado, cujo valor das prestações, segundo ele, não permitiria ao casal alugar uma casa conforme a que moram.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita não foi possível uma visita ao interior do imóvel, que se encontrava fechado. Constatou-se, a partir do exterior, que o imóvel possuía esquadrias, estava pintado e o piso da varanda apresentava-se revestido em cerâmica. Estas observações permitiram a conclusão de que os mutuários haviam empregado os recursos em seu imóvel.

Na segunda visita, foi possível a verificação do interior do imóvel. O imóvel corresponde ao croquis apresentado, com uma pequena alteração próxima ao banheiro, onde foi criada uma circulação de forma

a deslocar a entrada do banheiro da sala para o corredor. Constatou-se que os serviços executados – instalação de esquadrias, reboco e pintura interna em toda a casa, além de revestimentos, pisos e rodapés em cerâmica – foram feitos com qualidade.

A única intervenção realizada no imóvel depois da obra de conclusão foi a complementação do piso em cerâmica da área frontal.



Figura 6 C – Caso 6, 2006: vista frontal da casa.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.

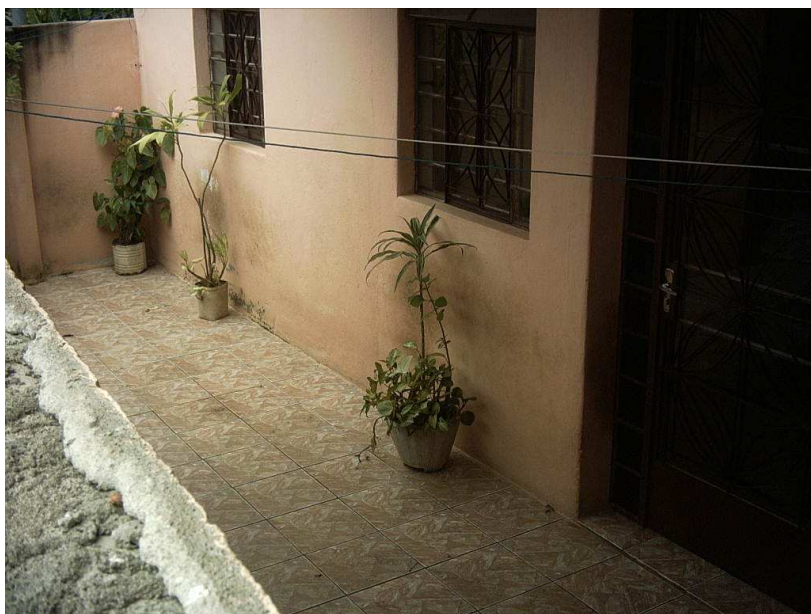


Figura 6 D – Caso 6, 2006: varanda, onde se pode observar as esquadrias instaladas, pintura e piso em cerâmica cuja complementação foi verificada na 2º visita.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006.



Figura 6 E – Caso 6, 2008: vista frontal da casa, cuja platibanda devido à inexistência de pingadeira, apresenta pintura bastante danificada.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 6 F – Caso 6, 2008: sala, porta de acesso ao quarto de casal e circulação de acesso ao banheiro. O reboco foi bem executado e o imóvel não apresenta infiltrações nem nas alvenarias nem na laje de cobertura. Não foram instalados alisares nas portas.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 6 G – Caso 6, 2008: cozinha e porta para área de serviço.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 6 H – Caso 6, 2008: área de serviço

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.



Figura 6 I– Caso 6, 2008: sala e varanda frontal, na qual foi complementado piso em cerâmica cujo assentamento foi iniciado em 2006.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008.

CASO 7: ACABAMENTOS DE PARTE DA CASA NO BAIRRO JARDIM FILADÉLFIA – BELO HORIZONTE

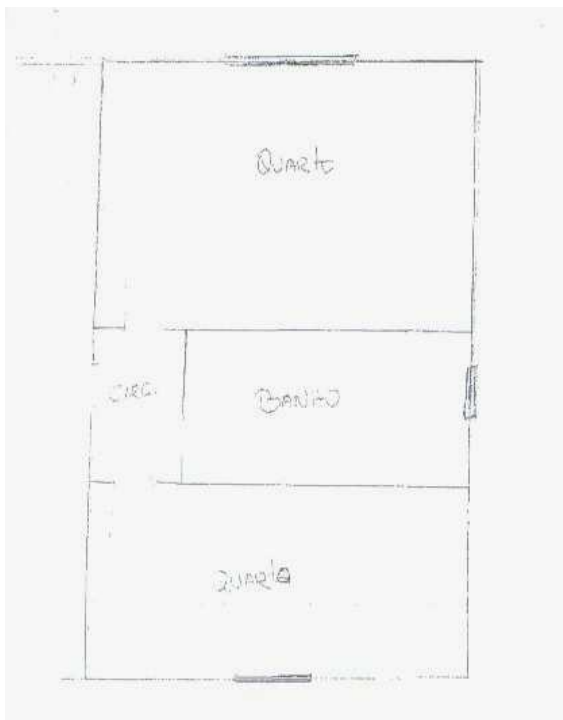


Figura 7A – Caso 7: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Acabamento de um banheiro, 02 quartos e circulação, considerando revestimentos, peças sanitárias, pintura e instalação de alisares nas portas.
Valor do financiamento	R\$ 1570,00
Liberação da última parcela	28/06/2005
Número de parcelas	36
Posse do imóvel	Imóvel pertencente ao irmão da mutuária.
Forma de aquisição	O terreno foi cedido pela prefeitura na administração do prefeito Sérgio Ferrara.

Ano da aquisição	1990
Descrição do imóvel	Casa com sala, cozinha, 03 quartos, 02 banheiros, sendo que o núcleo inicial composto de cozinha, sala, 01 quarto e banheiro possui cobertura em telhas de fibrocimento sem forro e a área acrescida possui cobertura em laje de concreto.
Renda familiar (2008)	R\$ 600,00
Ocupação da mutuária	Funcionária pública.
Ocupantes do imóvel	Casal e 03 filhos.

DESCRIÇÃO

O bairro Jardim Filadélfia localiza-se na região noroeste de Belo Horizonte, sendo uma área de favela, num terreno bastante acidentado. O assentamento encontra-se consolidado e é dotado de infra-estrutura precária. O imóvel situa-se em um beco sem saída.

O terreno foi doado pela prefeitura de Belo Horizonte, que também doou parte do material para construção do núcleo inicial, já descrito.

O empréstimo foi solicitado pela irmã do proprietário da casa como forma a ajudá-lo a terminar o acréscimo. Foi ela quem quitou o empréstimo.

A mutuária teve informações sobre o Programa através de uma irmã que é funcionária da CEF.

O proprietário veio de Pitangui quando adolescente e sua esposa é de Pedra Azul, tendo vindo para Belo Horizonte também na adolescência. Ao se casarem moraram de aluguel no bairro Camargos, até que receberam o terreno no Jardim Filadélfia.

O marido é pedreiro e foi quem concebeu o acréscimo. A parte inicial da casa foi desenhada por um engenheiro da prefeitura que acompanhou o processo das construções na época.

Há 6 anos o marido caiu de um telhado o que o impossibilita de exercer plenamente a profissão de pedreiro devido a seqüelas do acidente. Entretanto não conseguiu aposentar-se e hoje vive da execução de serviços diversos. A esposa é faxineira. A obra foi realizada pelo marido com a ajuda dos filhos.

Segundo a esposa, a casa agora atende às necessidades da família. O telhado em amianto do núcleo inicial é motivo de queixa, devido ao desconforto térmico na época do calor. A inexistência de uma área de serviço coberta também traz desconforto.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita foi verificado que os recursos foram empregados no acabamento dos cômodos do acréscimo e a análise das notas fiscais mostrou compatibilidade entre os materiais adquiridos e empregados. A mutuária, para ter acesso ao financiamento, afirmou residir no local tendo para isso sido apresentada carta de anuência do seu irmão, proprietário da casa.

Na segunda visita verificou-se que a casa não sofreu mais nenhuma intervenção. A parte acrescida no imóvel corresponde ao croquis apresentado, que foi elaborado pela mutuária. Constatou-se que os serviços foram bem executados.

A esposa manifesta vontade de realizar mais alterações, como a troca do telhado, construção de uma área de serviço e demolição do banheiro construído no núcleo original, que se situa em uma lateral da sala e,

segundo ela, impede a abertura de mais uma janela na sala, visando mais claridade e ventilação. Entretanto, a situação financeira da família não os permite realizar qualquer poupança para esse fim.

A mutuária mostra-se bastante satisfeita com o *Programa*, pois foi a única forma encontrada para ajudar ao irmão. Segundo ela, que já quitou o financiamento, procurou a irmã para se informar da possibilidade de pleitear outro empréstimo pelo *Programa*, para realizar melhorias na sua casa e foi informada que na agência onde a irmã trabalha o *Programa* não existe mais.

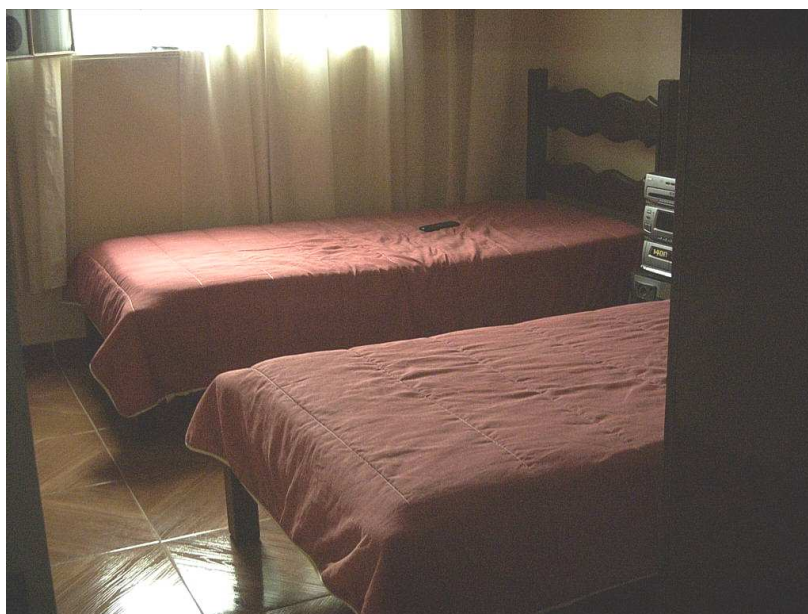


Figura 7 B – Caso 7: 2006, Um dos quartos que recebeu acabamento com os recursos do financiamento.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006

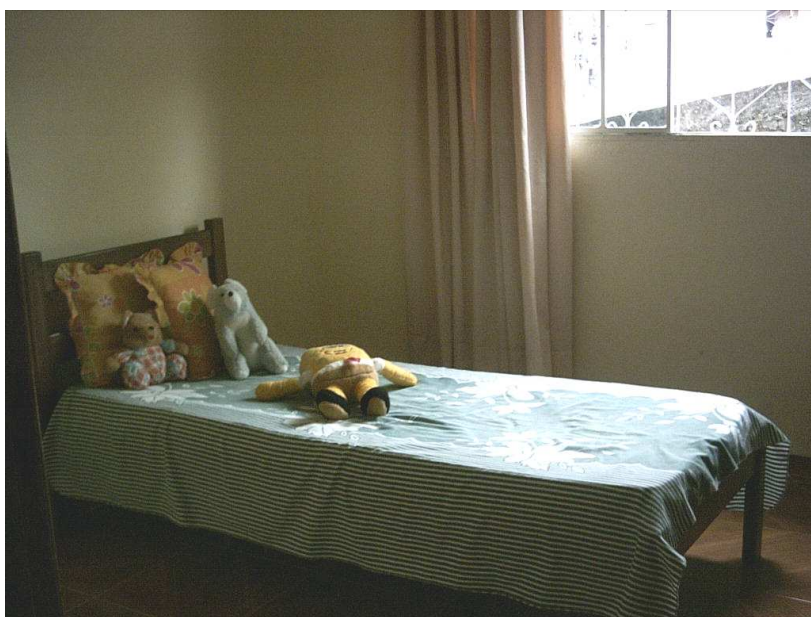


Figura 7 C – Caso 7: 2006, outro quarto que recebeu acabamento com os recursos do financiamento.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 7 D – Caso 7: 2006, banheiro que foi acrescido.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006

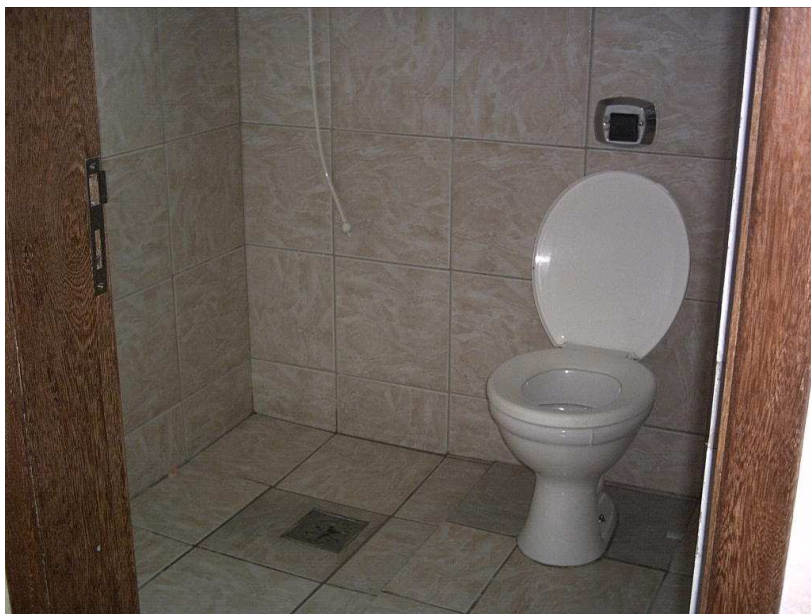


Figura 7 E – Caso 7: 2006, banheiro que foi acrescido.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 7 F – Caso 7: 2006, vista frontal, onde se pode observar o núcleo inicial da casa e a parte acrescida. O núcleo inicial apresenta-se deteriorado.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 7 G – Caso 7: 2008, sala pertencente ao núcleo original com cobertura em telhas de fibrocimento sem forro. Observar correção de trincas provenientes da deficiência ou inexistência de vergas nas portas.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 7 H – Caso 7: 2008, vista frontal, onde se pode observar a parte acrescida e o pequeno beiral que foi executado, protegendo a janela do quarto. Observar precariedade das instalações de água e presença de infiltração na alvenaria.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

CASO 8: CONSTRUÇÃO DE COBERTURA METÁLICA EM CASA NO BAIRRO PINDORAMA – BELO HORIZONTE

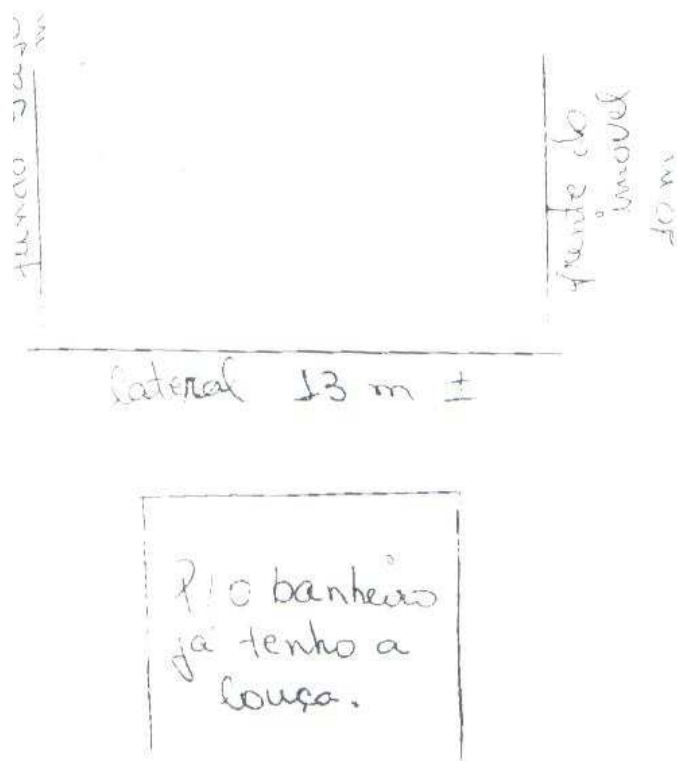


Figura 8 A – Caso 8: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Obras para melhoria de residência, com execução de cobertura metálica e conclusão de um banheiro.
Valor do financiamento	R\$ 6422,60
Liberação da última parcela	16/06/2005
Número de parcelas	96
Posse do imóvel	Imóvel pertencente aos mutuários.

Forma de aquisição	O terreno foi adquirido pelos mutuários.
Ano da aquisição	1976
Descrição do imóvel	Casa em 02 andares possuindo no térreo sala, copa, cozinha, 03 quartos, 02 banheiros, estando 01 inacabado e área de serviço. O 2º pavimento é composto por uma varanda e um quarto que está em fase de conclusão.
Renda familiar (2008)	R\$ 800,00
Ocupação dos mutuários	Aposentados (marido era porteiro e esposa auxiliar de serviços gerais).
Ocupantes do imóvel	Casal e 05 filhos.

DESCRIÇÃO

O imóvel situa-se no bairro Pindorama (já descrito – caso 6) em um lote com grande aclive em relação à rua, estando implantado na sua parte mais elevada. Existe no afastamento frontal um barranco sem qualquer medida de contenção, decorrente do corte realizado no terreno para abertura da rua. Segundo a mutuária, já houve um deslizamento de terra no afastamento frontal. Os proprietários buscaram ajuda para execução de obras de contenção na regional da prefeitura mas não foram atendidos.

O acesso à casa se faz por meio de grande escadaria extremamente desconfortável, apresentando pisos muito estreitos e espelhos muito altos e irregulares.

O terreno foi adquirido pelo casal em 1976 face à necessidade de desocupação do terreno por eles invadido próximo à avenida Raja Gabaglia, em local conhecido por Morro do Querosene. Ambos vieram do norte de Minas – Montes Claros e Conselheiro Pena – em busca de trabalho e se conheceram aqui.

Construíram um cômodo com madeirite e foram, aos poucos, construindo a casa. A construção foi executada em etapas, com recursos próprios, mão-obra contratada e com a ajuda de toda a família nos finais de semana.

O empréstimo foi solicitado pelo casal para execução da cobertura, tendo em vistas as constantes infiltrações na laje de cobertura, que já apresentava deformação devido às sucessivas camadas de proteção executadas.

A esposa teve conhecimento do programa na prefeitura, onde foi solicitar ajuda para solução do problema das infiltrações da laje e contenção do barranco. O recurso do empréstimo foi suficiente apenas para execução da cobertura e da escada de acesso ao 2º pavimento. O banheiro continua inacabado. Ainda assim, segundo a esposa, só foi possível a execução da cobertura devido ao fato de um dos filhos trabalhar em uma indústria de estruturas metálicas, ter conseguido um bom desconto na compra do material e ele mesmo, com a ajuda de 02 colegas, ter executado a montagem. Perguntei porque não pleiteou o empréstimo para realização de obras de contenção do terreno frontal, mas segundo ela, as infiltrações generalizadas na casa tornaram a cobertura mais urgente do que a contenção do terreno, o qual a família protege com lona no período das chuvas.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita foi verificado que os recursos foram empregados na construção da cobertura metálica. A escada instalada para acesso ao 2º pavimento é bastante desconfortável, com pisos muito pequenos e espelhos muito altos.

Na segunda visita verificou-se que foram executadas melhorias na casa: internamente a casa foi pintada e teve o reboco, que se encontrava deteriorado devido às infiltrações na laje de cobertura substituído por gesso. Está em construção um quarto no 2º pavimento. O banheiro que seria concluído permanece inacabado. O croquis apresentado corresponde, em linhas gerais, ao imóvel.

A esposa manifesta vontade de realizar mais alterações, como a conclusão do banheiro e reforma do atual banheiro, cujo revestimento em azulejos está se soltando devido às infiltrações. Pretende também, realizar obras para contenção do barranco e construir nova escada de acesso, com iluminação e corrimão, intercalada com trechos de rampa, de forma a tornar a subida mais confortável. Segundo ela, sua mãe não mais a visita devido ao esforço extenuante de subir a escada atual.

A mutuária mostra-se bastante satisfeita com o *Programa* e pretende, após a quitação do atual financiamento, solicitar novo empréstimo para realização das obras pretendidas.

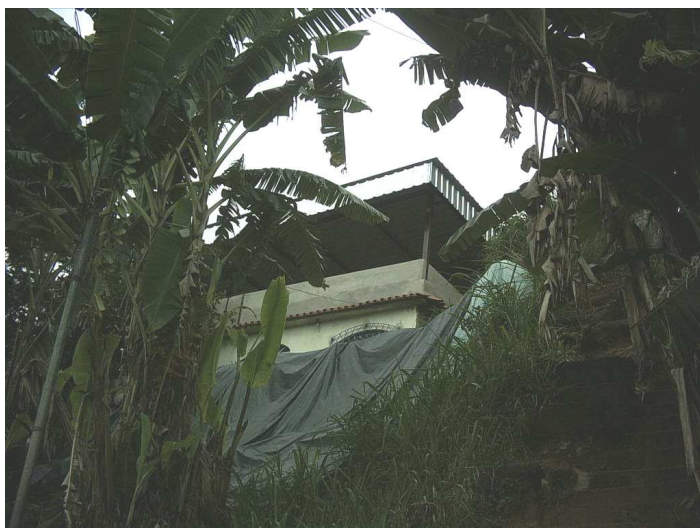


Figura 8 B – Caso 8: 2006, Cobertura executada. Houve o cuidado de criar um pequeno beiral para proteger as paredes, quando da construção do 1º pavimento. Barranco frontal com proteção em lona preta.
Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 8 C – Caso 8: 2008, sala com pintura executada recentemente, após substituição do reboco que se encontrava deteriorado, face aos vazamentos da laje, corrigidos com a instalação da cobertura metálica.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 D – Caso 8: 2008, corredor de acesso aos quartos, banheiro e copa. Observar existência de desnivelamento na viga.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 E – Caso 8: 2008, banheiro que não sofreu intervenções após a instalação da cobertura, onde se pode perceber revestimento e reboco do teto bastante deteriorados.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 F– Caso 8: 2008, copa. Observar existência de viga decorrente de um dos acréscimos realizados. A laje e a viga apresentam-se desniveladas.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 G– Caso 8: 2008, escada de acesso ao 2º pavimento. Os pisos são muito estreitos (15 cm) e os espelhos possuem altura superior a 20 cm.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 H – Caso 8: 2008, banheiro que deveria ter sido concluído com os recursos do empréstimo e permanece inacabado.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

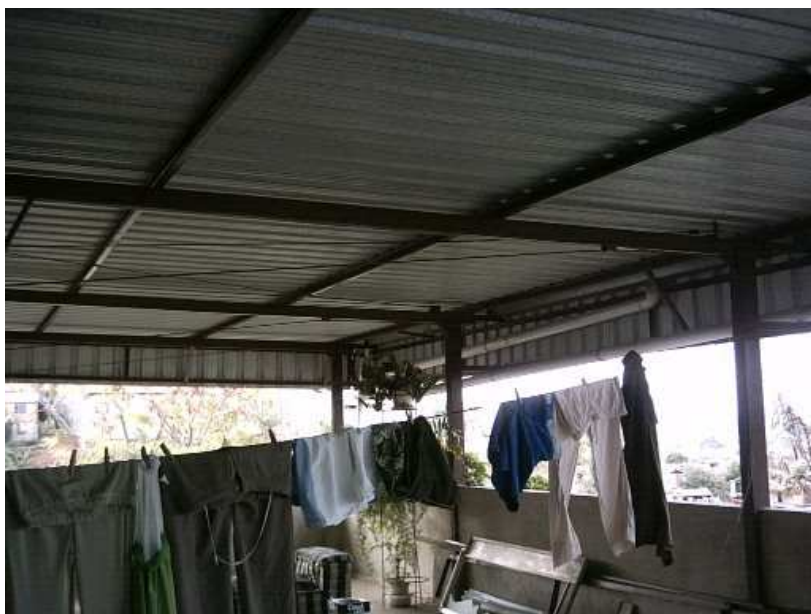


Figura 8 I – Caso 8: 2008, 2º pavimento, onde se pode observar a cobertura executada, onde houve a preocupação de se instalar sistema de drenagem pluvial e beiral com fechamento vertical, proporcionando maior proteção á laje.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 J – Caso 8: 2008, cisterna construída na ocasião da compra do terreno, de forma a suprir ausência de infra-estrutura e ainda utilizada pelos moradores.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 L- Caso 8: 2008, escada de acesso à casa, como já citado, muito desconfortável: não possui patamares intermediários ou corrimão, os pisos são estreitos e os espelhos apresentam alturas diferentes.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 8 M- Caso 8: 2008, barranco frontal, necessitando de obras de contenção.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

CASO 9: CONCLUSÃO DE APARTAMENTO NO BAIRRO JARDIM LEBLON – BELO HORIZONTE

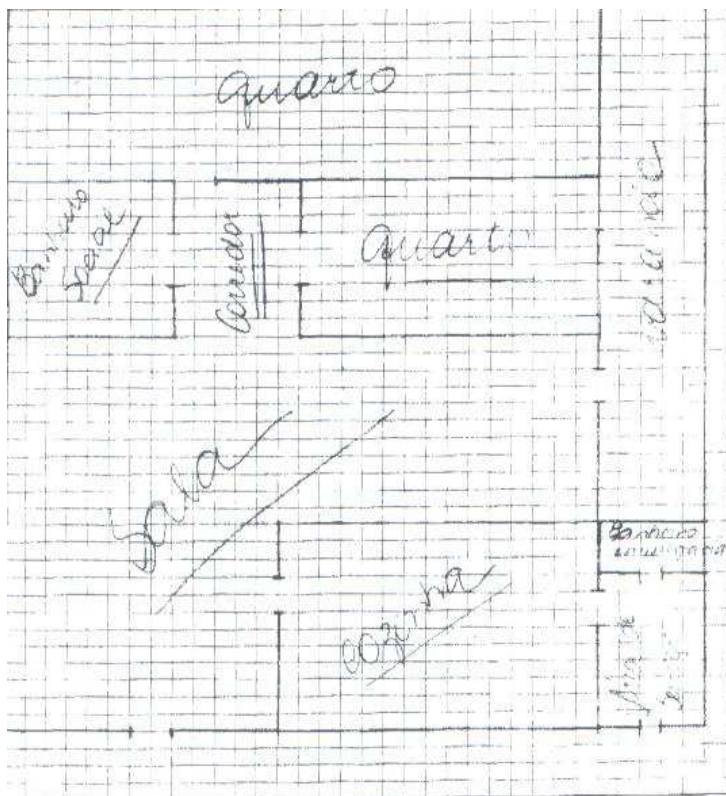


Figura 9 A – Caso 9: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Obras para conclusão de apartamento.
Valor do financiamento	R\$ 7000,00
Liberação da última parcela	22/06/2005
Número de parcelas	48
Posse do imóvel	Imóvel pertencente a um primo da mutuária.
Descrição do imóvel	Apartamento de frente situado no 3º andar de edifício de 03 pavimentos, sendo o pavimento térreo ocupado por lojas e os 2 outros por apartamentos. De acordo

	com o croquis apresentado, o apartamento possui 02 quartos, sala, cozinha, 02 banheiros, varanda e área de serviço.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DESCRIÇÃO

O bairro Jardim Leblon situa-se na região da Pampulha em Belo Horizonte, sendo uma área ocupada predominantemente por população de classe média média. Foi observada a execução de melhorias na infraestrutura da principal via de acesso ao bairro – avenida Francisco Negrão de Lima.

O imóvel situa-se em edifício de 03 pavimentos, com uso comercial no térreo e residencial no 2º e 3º pavimentos.

Devido ao fato da mutuária não mais residir no imóvel, não foi possível a realização de vistoria interna.

Quando da realização da 2º vistoria, não foi possível localizar a mutuária, o que impediu a coleta e posterior registro das informações obtidas através da conversa com os outros mutuários.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita não foi possível vistoriar o interior do imóvel, que se encontrava fechado. Constatou-se, a partir do exterior, que o imóvel possuía vidros nas esquadrias, estava pintado e foi observada presença de iluminação na varanda.

Foi também observado que os apartamentos situados no 2º pavimento encontravam-se inacabados. Estas observações permitiram a conclusão de que a mutuária havia empregado os recursos em seu imóvel.

Na ocasião, conseguimos contato telefônico com a mutuária, que nos informou ter concluído as obras que se tratavam de pintura, instalação

elétrica, esquadrias e revestimentos nas áreas hidráulicas. Ela já não mais morava no imóvel, em função de ter se separado de seu companheiro. O apartamento havia sido devolvido ao proprietário e ela se encontrava inadimplente, fato que vim a saber, na comunicação telefônica com a própria mutuária, que julgou que eu estivesse ligando para fins de cobrança.

Na segunda visita o imóvel estava fechado. Externamente foi constatada a aparente conclusão dos apartamentos situados no 2º pavimento.



Figura 9 B – Caso 9: 2006, trata-se do apartamento localizado no 3º pavimento, que se encontra à direita na foto acima. Pode-se verificar pintura e lustre na varanda e esquadrias pintadas com vidros.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 9 C – Caso 9: 2006, fachadas frontal e lateral do imóvel.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 9 D - Caso 9: 2008, os apartamentos localizados no 2º pavimento foram concluídos.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

CASO 10: REFORMA COM ACRÉSCIMO DE RESIDÊNCIA NO BAIRRO TUPI – BELO HORIZONTE

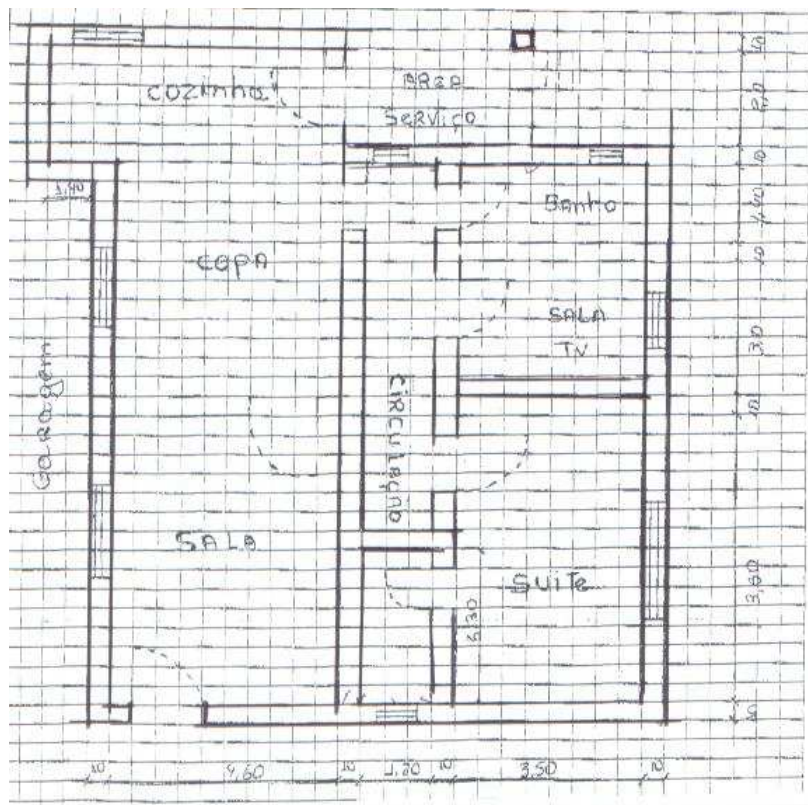


Figura 10 A- Caso 10: croquis apresentado à CEF em 2005.

Fonte: Caixa Econômica Federal

DADOS GERAIS:

Objeto do contrato	Obras para reforma com ampliação da residência.
Valor do financiamento	R\$ 6186,33
Liberação da última parcela	05/05/2005
Número de parcelas	60
Posse do imóvel	Não foi possível verificar dados sobre a posse do

	imóvel, devido ao fato da CEF não haver disponibilizado os processos para consulta e os mutuários não terem sido encontrados, em nenhuma das visitas realizadas ao imóvel.
Descrição do imóvel	Casa situada em lote de esquina, cercada por muros em alvenaria, que impedem a visão do interior. De acordo com o croquis apresentado, a casa possui 02 quartos, sala, copa, cozinha, 02 banheiros, área de serviço e garagem.

DESCRIÇÃO

O bairro Tupi situa-se na região Norte de Belo Horizonte, sendo uma área ocupada predominantemente por população de classe de baixo poder aquisitivo. O imóvel situa-se em uma esquina e constou do processo analisado na época da primeira vistoria, declaração da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL) dando anuência à construção, pelo terreno se encontrar em área de risco geológico/geotécnico. Foi observada grande melhoria na infra-estrutura viária do bairro.

Também neste caso, como no anterior, não foi possível a realização de vistorias internas nem do levantamento das informações junto aos mutuários, pelo fato da impossibilidade de contactá-los.

OBSERVAÇÕES NAS VISITAS

Na primeira visita não foi possível vistoriar o interior do imóvel, que se encontrava fechado. Constatou-se, a partir do exterior, que o imóvel possuía uma parte coberta com telhas de fibrocimento novas, correspondendo à parte dos quartos representada no croquis. Entretanto não foi possível afirmação sobre a aplicação dos recursos do

financiamento, em função da não realização da vistoria e impossibilidade de contato com os mutuários.

Na segunda visita o imóvel também estava fechado. Os vizinhos não mantêm contato com os mutuários e não forneceram informações. Externamente não foi constatada nenhuma alteração.



Figura 10 B – Caso 10: 2006, entrada da residência.
Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 10 C – Caso 10: 2006, pode-se observar parte do imóvel com cobertura nova em torno de um núcleo aparentemente mais antigo.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 10 D – Caso 10: 2008, vista da casa, na qual pode-se observar as benfeitorias na malha viária realizadas na região. Também foi construída uma calçada.

Fonte: Eneida Ricardo,2008



Figura 10 E – Caso 10: 2008, vista da casa, na qual pode-se observar as benfeitorias realizadas na região e os diferentes tipos de cobertura executados no imóvel.

Fonte: Eneida Ricardo,2008

Os casos descritos a seguir tratam-se de dois imóveis por mim identificados durante a elaboração do presente trabalho, cujos proprietários utilizaram os recursos do *Programa* para construção e execução de intervenções em seus imóveis.

Devido ao fato dos dois casos não se tratarem de análises para a CEF, não foi possível levantar os dados referentes aos contratos.

CASO 11: RESIDÊNCIA NOVA NO BAIRRO JARDIM CANADÁ – NOVA LIMA

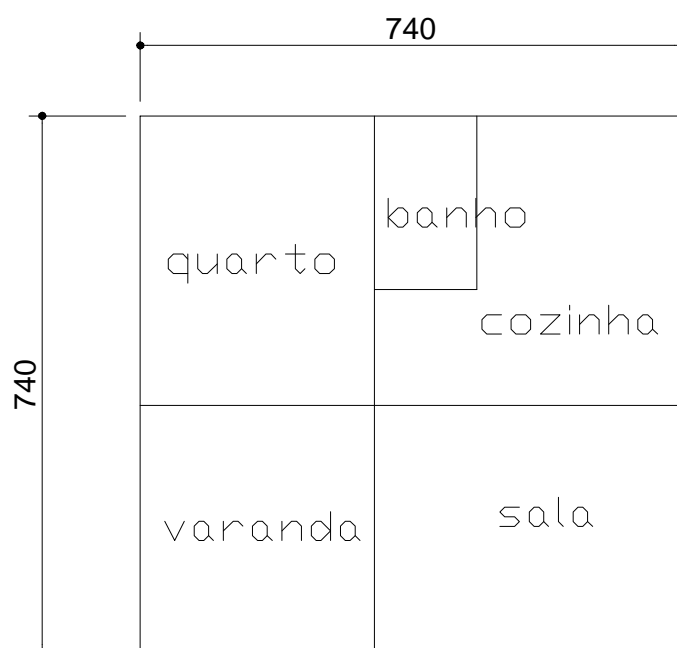


Figura 11 A- Caso 11 - croquis do imóvel realizado por mim

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

DESCRIÇÃO

A residência construída com recursos do *Programa* situa-se no Bairro Jardim Canadá, no município de Nova Lima, já descrito no caso 2.

O mutuário é irmão do mutuário do caso 2, com o qual travei conhecimento em uma de minhas visitas à casa do irmão, na tentativa de encontrá-lo. É natural de Capelinha/MG, tendo se mudado em 2001. Ele participou da compra do terreno em sociedade com os outros dois irmãos que também obtiveram financiamento pelo mesmo *Programa*. Como já foi dito, o antigo proprietário do lote forneceu as declarações autorizando as construções em seu terreno, mas, até hoje, a escritura do terreno não foi transferida por falta de recursos financeiros para as despesas cartoriais. Com o saldo do dinheiro do empréstimo ele iniciou a construção de sua casa.

Tomou conhecimento do programa pela mesma fonte que o irmão: o dono do depósito do material de construção, no qual também trabalhava e trabalha até hoje como ajudante. Solicitou o empréstimo em 2005. O valor do empréstimo foi de R\$ 7000,00 e o prazo do financiamento foi de 96 meses.

A concepção do projeto da casa foi do mutuário e o desenho do croquis apresentado à CEF foi feito pelo já citado proprietário do depósito. O material foi adquirido no referido depósito. A execução se deu em regime de mutirão, com a ajuda de parentes e vizinhos. Do início da obra até sua ocupação pela família se passaram três meses.

Ele declara que o *Programa* possibilitou a ele e aos irmãos a construção de sua casa, eliminando as despesas com aluguel. Segundo ele, o valor da prestação atualmente não seria suficiente para pagar o aluguel de uma casa como a sua na região.

A casa é em alvenaria de blocos cerâmicos com cobertura em laje pré-moldada, estando interna e externamente rebocada. Inicialmente foram construídos 03 cômodos: cozinha, banheiro e quarto. Este núcleo foi acrescido de uma varanda e uma sala em 2007. Segundo ele, a casa foi construída como a do irmão: com base para dois andares. Ele pretende terminar a casa internamente, colocando portas e revestimento no banheiro e em parte da cozinha. Pretende, também, construir cobertura para o tanque, que foi instalado no exterior. Sua renda atual é em torno de R\$ 1000,00. Além de ajudante no depósito de material de construção, onde possui carteira assinada, ele também faz capinas em propriedades dos condomínios vizinhos. Mora sozinho na casa desde maio/2008, quando ele e a companheira se separaram, cabendo a ela a guarda do filho.



Figura 11 B- Caso 11: 2006, observar núcleo inicial do imóvel construído em 2005.

Fonte: Eneida Ricardo, 2006



Figura 11 C- Caso 11: 2008, imóvel com o acréscimo feito em 2007. Observar presença de buzínates.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 11 D- Caso 11: 2008, cozinha. O reboco foi bem executado. Não foram observadas trincas.

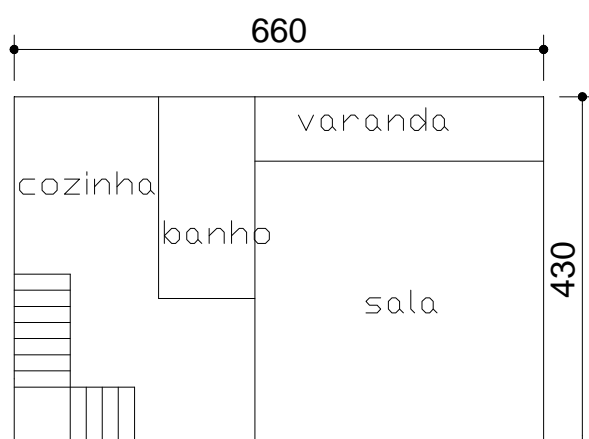
Fonte: Eneida Ricardo, 2008



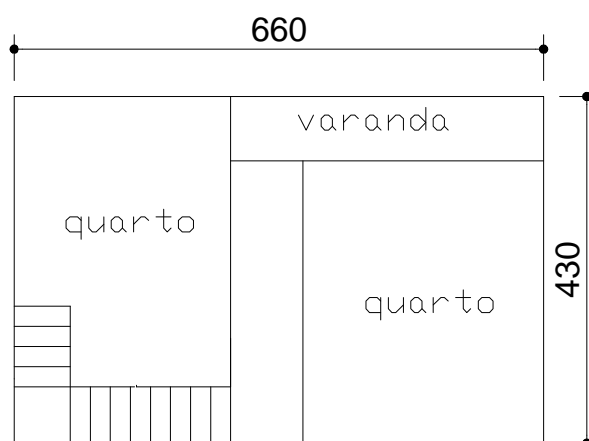
Figura 11 E – Caso 11: 2008, banheiro, no qual a falta de revestimentos impermeáveis está comprometendo o reboco.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

**CASO 12: ACRÉSCIMO DE 2º PAVIMENTO EM CASA GEMINADA
NO BAIRRO VENEZA – RIBEIRÃO DAS NEVES**



1º pavto



2º pavto

Figura 12 A- Caso 12 - croquis do imóvel realizado por mim

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

DESCRIÇÃO

Esta casa situa-se no Bairro Veneza, no município de Ribeirão das Neves.

Trata-se de bairro com ocupação notadamente por população de baixa renda possuindo infra-estrutura precária. Seu acesso se dá através da BR-040, na altura da entrada para o município de Esmeraldas/MG. Possui pequeno comércio local. Situa-se bem distante da sede do município.

A casa faz parte de um conjunto de casas geminadas, que se apresenta em precário estado de conservação.

O mutuário é natural de Belo Horizonte/MG, tendo se mudado para o imóvel citado em 1999.

Em 2003 decidiu ampliar a casa e dirigiu-se a uma agência da CEF, onde tomou conhecimento do *Programa*, que considera muito bom, principalmente devido aos baixos juros.

O valor do empréstimo foi de R\$ 4000,00 com prazo para pagamento de 96 meses. Este valor foi complementado com recursos próprios.

O projeto de acréscimo assim como o croquis que foi apresentado à CEF foram elaborados por um projetista contratado pelo mutuário. Adquiriu o material em um depósito situado no bairro. Contratou mão-de-obra para a execução em regime de empreitada.

A casa apresenta alvenarias revestidas e pintadas, com cobertura em laje de concreto e pequeno beiral em telhas cerâmicas e varanda superior com cobertura em telhado cerâmico. A casa apresenta-se bem construída, não tendo sido observados vícios de construção. Apenas a escada, como em todos os casos citados, é desconfortável, com espelhos muito altos (23 cm) e pisos estreitos (19cm).

O imóvel original possuía quarto, cozinha, banheiro e varanda frontal com tanque. Foram acrescentados mais 02 quartos, corredor e uma varanda

no 2º pavimento e o 1º pavimento foi reformado. Sua intenção era que a entrada de sua casa se desse diretamente pelo estacionamento, através da escada, mas quando foi executar a abertura do vão, não havia altura suficiente para passagem entre a cinta de amarração do 1º pavimento e o patamar da escada, que já se encontrava construída. A renda familiar atual do mutuário gira em torno de R\$ 1200,00. Trabalha como encarregado de manutenção, com carteira assinada. Mora com a esposa na casa, que trabalha como doméstica. Ambos trabalham em Belo Horizonte.



Figura 12 B- Caso 12: 2008, conjunto no qual se situa o imóvel.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 12 C- Caso 12: 2008, vista do imóvel, onde se pode observar a varanda superior e tubulação de descida pluvial aparente.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008



Figura 12 D- Caso 12: 2008, escada de acesso ao 2º pavimento, que se apresenta bastante desconfortável.

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

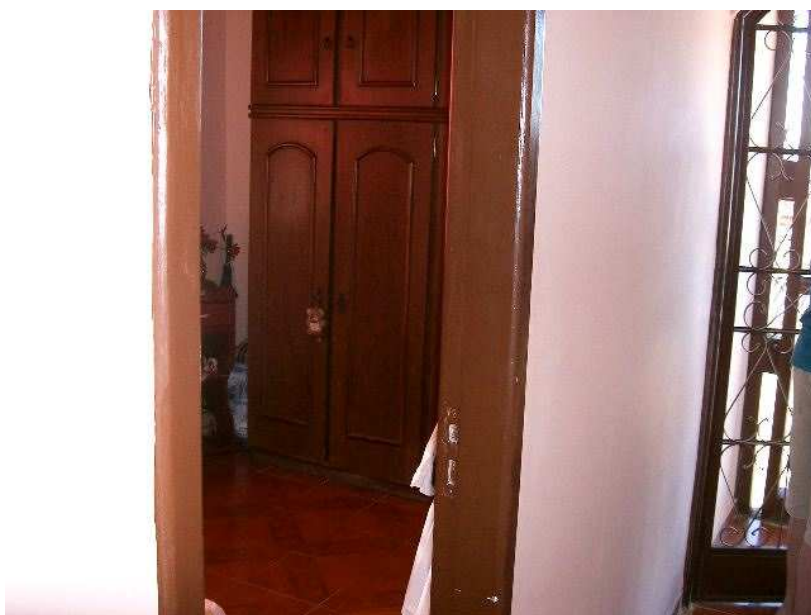


Figura 12 E- Caso 12: 2008, quarto do 2º pavimento e corredor .

Fonte: Eneida Ricardo, 2008

DISCUSSÃO

A partir da análise dos casos citados e da constatação da efetividade do *Programa Material de Construção* no provimento e melhoria das condições de moradia da classe de baixo poder aquisitivo da população, entendo que ele mereça mais atenção por parte do poder público, através da destinação de mais recursos do FGTS e também subsídios.

Cabe registrar a experiência de Yunus (2006) em Bangladesh com a criação do Banco Grameen, em 1977, cujo principal objetivo é o micro-crédito . Os resultados alcançados por ele quanto à melhoria da qualidade de vida de parte da população que participa do projeto – um décimo da população de Bangladesh - indicam que o *Programa Material de Construção*, se expandido, pode vir a se tornar um verdadeiro e eficaz método para a melhoria da qualidade habitacional no Brasil. Em sua experiência, Yunus cita o fato da quase inexistência de inadimplência no programa e comenta:

Para minha surpresa, percebi que o pagamento dos empréstimos sem caução funciona muito melhor do que quando a garantia é importante. De fato, 98% de nossos empréstimos são pagos, porque os pobres sabem que essa é a única chance de sair da pobreza e não podem recuar ainda mais. Se forem excluídos desse sistema de empréstimos, como irão sobreviver? Por outro lado, os mais abastados não temem a lei, pois sabem usá-la em seu benefício. Os que estão no ponto mais baixo da escala têm medo de tudo; eles se empenham ao máximo para se sair bem porque precisam disto, não têm escolha. (YUNUS, 2006. p.109)

Pude perceber nas visitas que realizei nas agências da CEF a grande preocupação e o pouco interesse do corpo técnico em efetuar operações de crédito na modalidade do programa, tendo em vista a relativa falta de garantia – o mutuário não precisa ser o dono do imóvel e, neste caso, não existem garantias ao empréstimo, exceto o avalista. Isto leva ao fato do empréstimo ser muito pouco divulgado: não existem nas agências materiais informativos sobre ele. Nas minhas conversas com os mutuários apresentados na amostragem, três me disseram que, por informações havidas nas agências, o programa já não mais existia. Outro fato que chama a atenção e comprova as informações anteriores é a localização das agências de origem dos empréstimos: em todos os casos analisados as agências situam-se distantes do domicílio dos mutuários. Os empréstimos foram realizados nas agências nas quais os patrões são clientes e, na maioria dos casos, foi através deles que os mutuários tiveram ciência do *Programa* e, certamente, por causa deles receberam aprovação da solicitação de empréstimo.

Concordando com Yunus (2006) existe uma série de clichês e mitos sobre os pobres, dentre os quais os referentes ao não cumprimento de suas obrigações financeiras. As pessoas não são pobres por estupidez ou acomodação. Na verdade elas trabalham muito. São pobres porque as estruturas financeiras não têm disposição de ajudá-las a melhorar sua situação. Vindo ao encontro de Yunus, Whitaker Ferreira (2007) afirma que a pobreza é sistematicamente confundida com a criminalidade pelo discurso hegemônico, ajudando a reforçar a intolerância cultural.

A maioria dos mutuários entrevistados não é natural de Belo Horizonte. Nas conversas que tivemos, os entrevistados disseram ter vindo em busca de trabalho, pois em suas regiões não existiam oportunidades que

os permitiam subsistência. Daí, a importância em se criarem políticas públicas que permitam o real desenvolvimento do interior, dando às pessoas a possibilidade de optar pelo local da moradia e não as forçando a abandonar suas terras natais por total falta de oportunidade.

Outra constatação está relacionada à ocupação dos moradores das casas visitadas. Naquelas nas quais mais de um morador trabalha para a manutenção da família, já foram realizadas obras de melhoria nos imóveis, desde a primeira vistoria, enquanto naquelas nas quais somente um morador responde pelo sustento da família, os imóveis continuaram sem mais alterações, ainda que os moradores tenham registrado necessidades de intervenções.

Ficou evidente nas vistorias realizadas, embora não tenha sido possível contato com dois dos mutuários, que todos empregaram efetivamente os recursos na construção ou na melhoria de sua moradia. Também ficou evidente que os imóveis atendem às famílias na sua forma de viver, com possibilidades de alterações, acréscimos, subdivisões, dentre outros. Todos os entrevistados se mostraram muito satisfeitos com o empréstimo e o resultado produzido nos imóveis. Mostram-se realizados por possuírem uma moradia, cuja construção ou melhoria foi resultado de um processo de luta e de determinação.

Também apontaram como ponto positivo os baixos juros, prazos para pagamento e o processo relativamente descomplicado que envolve a concessão de crédito no programa. Todos os entrevistados registraram que o valor da prestação não os permitiria o pagamento de aluguel de um imóvel com as mesmas características e localização de seus imóveis.

As vistorias demonstraram que os serviços foram realizados, em sua grande maioria, com qualidade. Entretanto, foram constatados alguns aspectos nos quais a ajuda de um técnico poderia ter minimizado os problemas e contribuído na antecipação de soluções. Este profissional, enquanto agente de promoção de ajuda técnica, deverá descobrir a práxis mediadora de um trabalho que não será feito somente a partir de suas idéias, mas a partir da realidade concreta do usuário. Outro fato importante é a alteração de paradigmas, passando o canteiro a ser parte ativa da atuação dos técnicos.

Kapp questiona o papel do "arquiteto-autor, que interpreta à sua maneira os desejos de seus clientes (individuais ou anônimos) e os traduz numa obra de certa integridade formal, que não deverá ser modificada pelo uso." (KAPP. 2006. sp)

Defendendo uma nova postura do arquiteto, afirma:

Então é necessário imaginarmos outros procedimentos, essencialmente diferentes dos convencionas, para que o conhecimento especializado da arquitetura se torne útil a uma ampla gama da população, sem desembocar na tradicional tutela. Tais procedimentos excluem as concepções de obra íntegra, autoria individual e usuário passivo. Talvez excluem até mesmo o projeto técnico na sua forma convencional, pois, por enquanto, é difícil provar que ele seja um mediador necessário e útil entre arquitetura e uso, sobretudo se reservado aos especialistas (KAPP, 2006. sp)

Ferro (1982) defende a idéia de participação conjunta de técnicos e construtores, posição que partilho, ao afirmar:

No pólo do projetista, a concepção não se transforma suficientemente para poder vir a ser real. Trancada no curto intervalo que vai do conceber à barreira da representação, fica abstrata, não se perde em determinações concretas, único movimento que lhe daria abertura.[...] O desenho é o que é em função da separação entre meios e força do trabalho, separação que gera juntos desenho e projetista, agentes seus.

(FERRO,1982,p.82-83)

Reportando-me a Boaventura de Souza (2004) cresce cada vez mais o reconhecimento do senso comum como capaz de enriquecer nossa relação com o mundo, cuja dimensão utópica e libertadora pode ser ampliada através do diálogo com o conhecimento científico:

O senso comum é prático e pragmático; reproduz-se colado às trajetórias e às experiências de vida de um dado grupo social e nessa correspondência se afirma fiável e securizante. [...] O senso comum é interdisciplinar e imetódico; não resulta de uma prática especificamente orientada para o produzir; reproduz-se espontaneamente no suceder cotidiano da vida. O senso comum aceita o que existe tal como existe; privilegia a ação que não produza rupturas significativas com o real. (SANTOS, BOAVENTURA DE SOUZA, 2004, p.89-90)

Vindo ao encontro de Boaventura de Souza, cabe trazer os comentários de Yunus acerca do programa de financiamento habitacional patrocinado pelo Banco Grameen:

O programa de empréstimos para habitação do Grameen foi escolhido, em 1980, pelo Grande Júri, constituído pelos mais famosos arquitetos mundiais, para receber o premio Internacional de Arquitetura de Aga Khan. Na cerimônia de entrega dos prêmios, na cidade do Cairo, os eminentes arquitetos reunidos não paravam de perguntar quem havia projetado nossa bela casa de 300 dólares (nessa época o montante de nosso empréstimo tinha subido para 300 dólares).

Essa casa não é obra de nenhum arquiteto profissional; ela foi concebida e fabricada com amor, por nossos próprios financiados. Eles são os arquitetos de sua própria casa, como são os arquitetos de sua própria vida. (YUNUS, 2006. p.292)

6 - CONCLUSÃO

Sabendo-se que o déficit habitacional concentra-se nas camadas de baixa renda da população, todos os estudos e pesquisas realizados e apresentados neste trabalho aumentaram ainda mais minhas convicções de que para a redução de tal déficit no Brasil e melhoria da qualidade da habitação da população de baixa renda, deve-se considerar além de maior subsídio do governo, linhas de financiamento que envolvam montantes menores, dentro da capacidade de pagamento da classe de baixo poder aquisitivo e com processos menos rígidos e burocráticos, que na maioria das vezes se tornam barreiras para uma parte significativa da população, que sabemos sobreviver de atividades do mercado informal.

Não defendo ações paternalistas do poder público nem tampouco acredito na sua verdadeira eficácia no combate às desigualdades sociais e problemas daí provenientes, mas defendo a possibilidade de acesso a um crédito habitacional com baixos juros à parte da população cuja renda não a capacita a pleitear financiamentos outros que não uma linha como o *Programa Carta de Crédito para Aquisição de Materiais de Construção, com recursos do FGTS*. Yunus (2006) traz uma constatação bastante verdadeira, no meu ponto de vista e que vem ao encontro do que acabo de registrar:

Já afirmei muitas vezes que o dinheiro gasto em infundáveis burocracias seria muito mais bem aproveitado se fosse dado como crédito às pessoas mais necessitadas do nosso país.

(YUNUS, Mohammad, 2006, p.32)

Acredito que o *Programa Material de Construção* e seu fortalecimento possam se instituir em instrumentos capazes de contribuir efetivamente para a redução do déficit habitacional no Brasil, considerando, como já citado anteriormente, que os dados numéricos relativos ao déficit habitacional registrados pela Fundação João Pinheiro, incluem domicílios com adensamento excessivo de moradores, habitação precária, coabitação familiar e ônus excessivo com aluguel, questões que podem ser minimizadas através dos recursos do *Programa* em questão, com a construção, ampliação ou melhoria na condição dos imóveis, fatos verificados nas amostras que foram apresentadas anteriormente.

Acredito em alterações que possam melhorar o resultado do *Programa*. Uma delas se refere a um alcance mais efetivo do *Programa* considerando-se que, se os mutuários vêem o processo como descomplicado frente a outras linhas de financiamento, as pesquisas realizadas nas agências da CEF demonstram que nem tão descomplicado assim é o processo interno. Sua aprovação exige uma série de estudos nas agências, que tendem a aprovar as solicitações que vêm acompanhadas do aval de um bom cliente, geralmente para seus empregados. Prova da forma como o *Programa* possui tratamento diferenciado frente às demais linhas de financiamento é o fato da inadimplência de 7% ser um fator de impedimento para as agências efetuarem novos processos de crédito, só verificado nessa linha de financiamento.

Outra questão que penso ser objeto de alteração de refere-se à revisão dos valores do empréstimo, com a possibilidade de serem aumentados, considerando-se a redução dos juros e prazos maiores para pagamento. Outra questão seria a possibilidade de utilização do Fundo de Garantia

para amortização da dívida. Quando defendo o aumento do teto dos empréstimos é porque defendo a idéia da possibilidade de contratação de mão-de-obra para a realização dos serviços pelos mutuários.

Pessoalmente, acredito que o mutirão como opção do indivíduo para a construção de sua moradia é bastante saudável, promovendo interação social e a possibilidade da troca de experiência e saberes. Entretanto, enquanto imposição por falta de recursos financeiros , julgo o mutirão medida perversa.

Atuei em um mutirão, enquanto arquiteta da Prefeitura Municipal de Itaúna na década de 80 destinado á construção de casas para moradores de um assentamento informal situado em dos principais acessos ao município em terreno pertencente à municipalidade, que estava sendo erradicado pelo poder municipal por pressão da sociedade.A prefeitura doou os lotes,todo o material para construção, definiu o projeto e designou corpo técnico para acompanhamento das obras.

O mutirão não teve a adesão esperada dos futuros moradores. Eles questionavam o novo local para o qual seriam transferidos, o projeto, que não poderia ser alterado, por ordem do então Prefeito e também a extensão de sua jornada de trabalho. Muitos haviam adquirido os barracões prontos, não possuíam conhecimentos relativos á construção e afinal, estavam sendo obrigados a participar de um processo sobre o qual não decidiram. A prefeitura, face ás pressões políticas e da sociedade, realizou a construção das casas, com pouquíssima participação dos moradores, taxados por diversas pessoas da prefeitura de "preguiçosos".

Insatisfação com o novo local definido para a construção das casas, com o projeto e com o sobre trabalho : ingredientes básicos que vemos com bastante freqüência nas políticas habitacionais destinadas à relocação e por vezes presentes também na construção de habitações destinadas à população de baixa renda, retratados também por Mariana Fix (2007) em processos de remoção em São Paulo, citada anteriormente neste trabalho. Ingredientes que me fizeram desde então, olhar criticamente para soluções habitacionais para população de baixa renda e para a nossa atuação, enquanto arquitetos, no que se refere aos projetos propostos e á estratégia de execução das obras. Cabe-nos uma reflexão acerca do espaço onde vivemos e onde intervimos .Acima de tudo, cabe-nos uma reflexão de como , quando e , principalmente, se devemos intervir.

Não se trata de novidade, mas cabe registrar minha convicção , reforçada pelo presente trabalho,da necessidade de uma política de desenvolvimento regional que permita a permanência das pessoas no campo e em cidades de menor porte e na qual interajam as três esferas do poder público. A migração interna ocasionada pela necessidade de sobrevivência e dirigida a centros urbanos maiores, nos quais se acreditam haver mais possibilidades de trabalho e de melhoria do *status quo* ,o que não deixa de ser um fato, já que possuímos regiões nas quais impera a pobreza absoluta , falta de infra-estrutura médica, dentre outros, torna-se um grave fator de desequilíbrio ao provimento habitacional das regiões metropolitanas.

Voltando a Flusser e a Soja, a migração dos povos é hoje fator de desequilíbrio das metrópoles .

Outra alteração que acredito, possa melhorar a efetividade do *Programa* diz respeito à disponibilização de técnicos da engenharia e da

arquitetura para prestar assessoria aos mutuários. Pude constatar que a presença de técnicos poderia ter minimizado a ocorrência de problemas devidos a detalhes construtivos. Outra questão envolve os projetos, nos quais a participação do arquiteto poderia ter contribuído para um melhor conforto nas edificações, notadamente no que diz respeito aos acessos aos imóveis. Esta atuação exige dos profissionais envolvidos conhecimento da realidade e real envolvimento com ela. É necessário partir da realidade concreta do usuário, cuidando para que a atuação não seja distorcida e transformada em dominação de quem ajuda.

Finalmente, acredito que é preciso também rever o papel do arquiteto e demais técnicos do ramo da construção civil. É necessário construir alternativas do nosso modo de atuar.

Boaventura Santos (2004) já aponta a necessidade de se reverem os moldes acadêmicos vigentes, de forma a tornar a realidade e o senso comum verdadeiro ponto de ação e de reflexão da produção acadêmica. E foi por pensar assim que Yunus, professor de Economia na Universidade de Chittagong, situada na aldeia de Jobra, em Bangladesh, em 1977, a partir de uma reflexão severa sobre a real utilidade de seus ensinamentos em meio a uma situação de extrema pobreza na qual vivia mais da metade de seu país, decide " voltar a ser estudante":

Firmei o propósito de aprender o máximo possível sobre a aldeia de Jobra. Para mim isso representaria uma oportunidade de vir a compreender a vida real de uma pessoa pobre. Com isso eu já teria dado um grande passo em relação ao ensino acadêmico. Ao tentar oferecer aos estudantes uma espécie de visão panorâmica, as universidades tradicionais haviam criado uma enorme

distância ente os alunos e a realidade da vida. Quando podemos segurar o mundo na palma da nossa mão e o vemos panoramicamente, tendemos a nos tornar arrogantes – não percebemos que ao olhar as coisas de uma grande distância tudo fica borrado. O resultado é que acabamos por imaginar as coisas em vez de enxergá-las. (YUNUS, Mohammad, 2006, p.15)

Em seu artigo *Contra a Integridade* Kapp reflete sobre a atuação do arquiteto, sobre a qual afirma que diferente de uma atuação de “projetista do espaço alheio” cabe ao arquiteto um papel de “gerador de instrumentos que facilitem as decisões e ações sobre o espaço por aqueles que o constroem e usam”. Neste sentido, reafirmo a necessidade de uma revisão crítica quanto aos instrumentos e posturas utilizados pelos arquitetos, na grande maioria não dominados e por isso, não compreendidos pelos futuros usuários do espaço. Indo ao encontro de Kapp na defesa da participação e apropriação real dos usuários do espaço de sua vivência, Hertzberger afirma:

No projeto de cada edifício, o arquiteto deve constantemente ter em mente que os usuários devem ter a liberdade de decidir por si mesmos como querem usar cada parte, cada espaço. [...] A combinação de funções que juntas constituem o programa é ajustada a um padrão estabelecido de vida – uma espécie de fator comum, mais ou menos adequado a todos – e, como resultado inevitável, todos se vêem forçados a se ajustar à uma imagem segundo a qual se espera que devemos agir, comer, dormir, entrar em nossas casas – uma imagem, em suma, a que cada um de nós se assemelha

apenas vagamente, e que, por esse motivo, é totalmente inadequada.

(Hertzberger, 1999, p.170)

Não se trata de tarefa simples discutir a atuação do arquiteto, entretanto existem estudos e pesquisas nesse sentido, dentre os quais destacaria as pesquisas realizadas pelo grupo MOM – Morar de Outras Maneiras – da Escola de Arquitetura da UFMG, que buscam novos instrumentos de mediação que permitam ao usuário final uma real participação no processo de produção de seu espaço.

Discutir as reais possibilidades e propor alterações no sentido de se aumentar a eficiência do *Programa Material de Construção* é uma tarefa urgente para os que pensam e fazem a cidade, de modo a se alcançarem novas conquistas sociais nas questões que envolvem habitação, pobreza e qualidade de vida. Morar de forma adequada e regularizada num local seguro e saudável, com acesso a infra-estrutura e outros benefícios é uma forma de afirmação de cidadania, uma forma de possibilitar a todos o acesso a uma vida mais digna.

No âmbito urbano é necessário uma revisão ampla das prioridades e uma mudança corajosa de paradigmas que ditam a ordem dos investimentos públicos. As universidades, estudiosos, legisladores, governantes têm pensado e refletido, em sua grande maioria, sobre os problemas que focam apenas parte da cidade, ignorando a cidade informal, como se pudessemos deixar à parte as relações que se estabelecem no meio urbano e que extrapolam em muito os limites da urbanização formal, ou pior, como se pudessemos, como na Idade Média, construir muros e isolar a parte da cidade que não convêm.

REFERÊNCIAS

ABIKO,Alex; ORNSTEIN WALBE, Sheila (editores). Avaliação Pós-Ocupação :Métodos e Técnicas Aplicados à Habitação Social vol1, Coletânea Habitare ANTAC. São Paulo,2002.

AZEVEDO,Sérgio de;ANDRADE, Luis Aureliano Gama de . Habitação e Poder : da Fundação da Casa popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Zahar Editores,1982

ARANTES, Otília,VAINER,Carlos, MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único : desmanchando consensos. 3.ed. Petrópolis,RJ:Editora Vozes,2000

BACHELARD, Gaston. A Poética do Espaço. 1.ed. São Paulo : Livraria Martins Fontes Editora ,1989

BALTAZAR DOS SANTOS,Ana Paula, KAPP,Silke. Por uma arquitetura não-planejada:o arquiteto como designer de interfaces e o usuário como produtor de espaços..2005 <<http://www.arq.ufmg.br/mom>> acesso em 09/set/2008

BOLAFFI,Gabriel. Habitação e Urbanismo: o problema e o falso problema, In MARICATO, Ermínia (Org) . *A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial*.2.ed. São Paulo : Ed. Alfa-Omega Ltda, 1982.p.37-70

BOLAFFI,Gabriel. Para uma Nova Política Habitacional e Urbana: Possibilidades Econômicas, Alternativas Operacionais e Limites Políticos, In VALLADARES ,Lícia do Prado (Org). *Habitação em Questão* .2.ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores,1981. p.167-196

BONDUKI,Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil .4. ed. São Paulo : Ed. Estação Liberdade Ltda ,2004

BORGO, Carolina. Classe média é a nova soberana, *Jornal O Tempo*, Belo Horizonte, 06/08/2008. Caderno Economia pg 10

CORREIA, Telma de Barros. A Construção do Habitat Moderno no Brasil - 1870-1950. São Carlos, SP: RiMa Editora, 2004

DAVIS, Mike. Planeta Favela. São Paulo: Editora Boitempo, 2006

FERNANDES, Ana; GORDILHO SOUZA, Ângela (orgs). Habitação no Brasil: reflexões, avaliações e propostas. Salvador : FAUBA/PPGAU, 2004

FERREIRA, João Sette Whitaker. Notas sobre a produção do espaço e a intolerância à pobreza no Brasil. In: Colóquio Internacional Brasil-África do Sul: desafios para a questão urbana, 2007, Rio de Janeiro

FERRO, Sérgio. O canteiro e o desenho. 2 Ed. São Paulo: Projetos Editores Associados, 1982,

FERRO, Sérgio. Arquitetura e trabalho livre. Rio de Janeiro: CosacNaify, 2006

FERRO, Sérgio. Nota sobre "O vício da virtude". Novos estud. - CEBRAP [online]. 2006, no. 76 [cited 2008-09-02], pp. 229-234. Available from: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002006000300012&lng=en&nrm=iso>. ISSN 0101-3300. doi: 10.1590/S0101-33002006000300012 acesso em 09/set/2008

FIX, Mariana. Parceiros da Exclusão: duas histórias de construção de uma "nova cidade" em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.

FLUSSER, Vilém. Pós-História: 20 instantâneos e um modo de usar. São Paulo: Livraria Duas Cidades, 1983.

FRANÇA, Junia Lessa; VASCONCELLOS, Ana Cristina. Manual para normalização de publicações técnico-científicas, 7 Ed, Belo Horizonte, Editora UFMG, 2004

FREITAG, Bárbara. Teorias da Cidade. Campinas,SP: Papirus Editora , 2006

Fundação João Pinheiro.. Centro de Estudos Políticos e Sociais. Déficit Habitacional no Brasil,1995

Fundo de garantia amplia verbas para a baixa renda. *Jornal O Tempo*, Belo Horizonte, 07/05/2008.

HERTZBERGER, Herman. Lições de Arquitetura. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

KAPP,Silke. Contra a Integridade , 2006. Disponível em <<http://www.arq.ufmg.br/mom>> acesso em 09/set/2008

KAPP,Silke. Moradias e Contradições do Projeto Moderno, 2006. Disponível em <<http://www.arq.ufmg.br/mom>> acesso em 09/set/2008

KAPP,Silke ; BALTAZAR DOS SANTOS,Ana Paula; VELLOSO , Rita de Cássia Lucena. Morar de Outras maneiras: Pontos de Partida para uma Investigação da Produção Habitacional, *Topos Revista de Arquitetura e Urbanismo*, Belo Horizonte,v.4,p.34-42,2006.

LOPES, João Marcos. O anão caolho. *Novos estud. - CEBRAP* [online]. 2006, no. 76 [cited 2008-09-02], pp. 219-227. Available from: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002006000300011&lng=en&nrm=iso>. ISSN 0101-3300. doi: 10.1590/S0101-33002006000300011 acesso em 09/set/2008

MARICATO, Ermínia (Org) . A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial.2.ed. São Paulo : Ed. Alfa-Omega Ltda, 1982.

MONTE-MÓR, Roberto Luís. A Cidade e o Urbano. *Cidades*. In: BRANDÃO, Carlos Antônio Leite. (Org.). As Cidades da Cidade. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006, v. , p. 185-197.

NORBERG-SCHULZ, Christian . Existencia, Espacio y Arquitectura. Barcelona: Ed. Blume, 1975.

OLIVEIRA, Francisco de. O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil. *Novos estud. - CEBRAP* [online]. 2006, no. 74 [cited 2008-09-02], pp. 67-85. Available from: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002006000100005&lng=en&nrm=iso>. ISSN 0101-3300. doi: 10.1590/S0101-33002006000100005 acesso em 09/set/2008

PALHARES,Sérgio Ricardo. Variantes de modificação em habitação popular: do espaço planejado ao espaço vivido – “estudo de caso” conjunto Habitacional Esperança.2001.197f. Dissertação (Mestrado em Teoria e Prática do Projeto Arquitetônico) – Escola de Arquitetura ,UFMG,Belo Horizonte.

PEDRAZZINI, Yves. A Violência das Cidades. Petrópolis,RJ : Editora Vozes,2006

PROGRAMAS HABITACIONAIS GERIDOS PELA CEF - disponível em <<http://www.caixa.gov.br> Acesso em 11/09/2007

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz . Dos Cortiços aos Condomínios Fechados : As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro:Civilização Brasileira:IPPUR,UFRJ:FASE,1997

ROLNIK,Raquel. A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.São Paulo:Studio Nobel:Fapesp,1977

RODRIGUES, Arlete Moysés.Moradia nas Cidades Brasileiras.10ed.São Paulo: Editora Contexto,2003.

SANTOS, Boaventura de Souza. Um discurso sobre as Ciências. 2 ed. São Paulo: Cortez Editora, 2004.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Para além do pensamento abissal: das linhas globais a uma ecologia de saberes. *Novos estud. - CEBRAP* [online]. 2007, no. 79 [cited 2008-09-02], pp. 71-94. Available from: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-33002007000300004&lng=en&nrm=iso>. ISSN 0101-3300. doi: 10.1590/S0101-33002007000300004 acesso em 03/fev/2008

SANTOS, Milton. O Trabalho do Geógrafo no Terceiro Mundo; tradução de Sandra Lencioni. São Paulo: Editora Hucitec, 1978.

SOJA, Edward. *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Oxford: Backwell Publishers Ltd, 2000

WERNA, Edmundo et al. *Pluralismo na Habitação (baseado nos resultados do Projeto "O Novo Papel do Estado na oferta de habitação: parceria entre agentes públicos e não-públicos": convênio 63.96.0737.00-Finep*. São Paulo: Annablume Editora, 2001.

YUNUS, Muhammad. *O Banqueiro dos Pobres*. São Paulo: Editora Ática, 2006

ANEXOS

ANEXO A – RELATÓRIO DE VISTORIA - CEF
RELATÓRIO DE VISTORIA - UNIDADE ISOLADA
AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE
CONSTRUÇÃO

Demandante

Proc

IDENTIFICAÇÃO

Programa

Recu

 CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL
 AQUISIÇÃO DE MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

Modalidade

Construção

Melhoria

Ampliação

Conclusão (mais de

Nome do Proponente

Endereço

Com

Bairro

Município

1 - INFORMAÇÕES DO CONTRATO

1.1 - Objeto do contrato

1.2 - Valor do Financiamento:

R\$

1.3 - Número de parcelas do cronograma:

1.4 - Data liberação última parcela:

1.5 - A declaração de uso residencial ou IPTU confere com o endereço do imóvel vistoriado?

Sim Não Imóvel não localizado

Incoerente com a área em que se localiza (comercial, industrial ou não edificável)

2 - VERIFICAÇÕES

2.1 - A localização do imóvel está em área apropriada ao uso residencial?

Sim, aparentemente

Não, evidentemente é área de proteção ambiental sujeita a riscos de alto impacto

2.2 - Se implantada em área pouco adensada, as características da obra sinalizam influência na formação de assentamentos de habitações sub-normais?

Sim Não

Não é o caso / situação não possibilita resposta

2.2.1 - Consideradas as construções vizinhas quando aparentemente novas, há sinais de influência na formação ou consolidação de assentamento de habitações sub-normais?

Sim Não

Não é o caso / situação não possibilita resposta

2.3 - A obra foi executada para uso residencial?

Sim Não

Não é o caso / situação não possibilita resposta

2.4 - Estágio da obra

Concluída

Em execução

Não iniciada

2.5 - As quantidades de materiais constantes das Notas Fiscais estão coerentes com os serviços realizados ou em execução?

Sim, ou insuficiência coberta com recursos próprios

Não, são excessivas e/ou de utilização incoerente

2.6 - Descrever os serviços realizados

2.7 - Existem condições mínimas de habitabilidade na residência?

Sim Não

Não é o caso - Obra em execução, não iniciada

Caso a resposta seja "Não", informar o que falta para alcançar condições mínimas de habitabilidade

2.8 - O valor venal estimado do imóvel atende ao limitado no Programa?

Sim Não

3 - CONCLUSÃO

Em função da vistoria técnica realizada, o objetivo do contrato foi alcançado?

Sim Não

Não é o caso - Obra em execução



Anexo I - Relatório Fotográfico

_____, ____ de ____ de ____
Local e data

Empresa contratada
Nome: _____
CNPJ: _____
Representante Legal da empresa contratada

Responsável Técnico
Nome: _____
CREA: _____
CPF: _____

ANEXO B

ROTEIRO PAPRA ENTREVISTA COM OS MUTUÁRIOS

DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL:

POSSE DO IMÓVEL :

FORMA DE AQUISIÇÃO:

ANO DA AQUISIÇÃO:

TEMPO DE MORADIA NO IMÓVEL:

CONCEPÇÃO DO PROJETO DO IMÓVEL:.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

CARACTERÍSTICA DA REGIÃO :

SISTEMA DE EXECUÇÃO DA OBRA:

PLANEJAMENTO/ EXECUÇÃO DA OBRA:

DURAÇÃO DA OBRA:

ELABORAÇÃO DO CROQUI SOLICITADO PELA CEF NA OCASIÃO DO CONTRATO :

HOUVE NECESSIDADE DE COMPLEMENTAÇÃO DOS RECURSOS DO EMPRÉSTIMO COM RECURSOS PRÓPRIOS :

O QUE GOSTARIA DE DIZER SOBRE SUA CASA :

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

DADOS RELATIVOS AO MUTUÁRIO:

MUTUÁRIO :

COMO O MUTUÁRIO TOMOU CONHECIMENTO DO PROGRAMA:

É CLIENTE DA CEF ?

GRAU DE SATISFAÇÃO COM O PROGRAMA:

RENDA FAMILIAR BRUTA ATUAL :

PROFISSÃO DOS MEMBROS DA FAMÍLIA RESPONSÁVEIS PELO ORÇAMENTO FAMILIAR

SITUAÇÃO EMPREGATÍCIA :

OCUPANTES DO IMÓVEL :