

O PAPEL DO PROGRAMA HABITACIONAL MINHA CASA MINHA VIDA NO FOMENTO DE CIDADES MAIS SUSTENTÁVEIS / THE ROLE OF MINHA CASA MINHA VIDA HOUSING PROGRAM IN THE PROMOTION OF MORE SUSTAINABLE CITIES

Patrícia Mara Sanches
Doutoranda na Universidade de São Paulo
Professora na Universidade Paulista (UNIP) – Campus Sorocaba
Arquiteta e urbanista
patricia.msanches@usp.br

Resumo

O Minha Casa Minha Vida (MCMV) se tornou, sem dúvida, o maior programa de habitação na história da política habitacional brasileira, devido à sua magnitude e abrangência, trazendo, portanto, impactos significativos na urbanização das cidades brasileiras. O objetivo principal desta pesquisa é caracterizar e analisar os efeitos qualitativos que dois empreendimentos do programa MCMV produziram no espaço urbano de Sorocaba e Itapeva, no interior do estado de São Paulo. A análise foi feita a partir de alguns critérios adotados em duas abordagens metodológicas de avaliação de habitação de interesse social. Os resultados corroboram estudos anteriores sobre o programa, uma vez que apontam que os empreendimentos avaliados são mal servidos por transporte, infraestrutura e ofertas de serviços urbanos, contribuindo para a segregação nas cidades e destruindo o potencial urbano de vitalidade e diversidade. A urgência na redução do *deficit* habitacional e no atendimento imediato das necessidades mais básicas da população carente ainda tem sido prioridade para o governo, em detrimento de qualquer discussão sobre qualidade habitacional e urbanística.

Palavras-chave: Sustentabilidade. Diversidade. Inclusão urbana. Segregação espacial. Inserção urbana.

Abstract

The program Minha Casa Minha Vida (MCMV) has definitely been the most important and largest social housing program in the history of Brazilian housing politics, due to its magnitude and scope. Therefore, it brought many significant impacts to the urbanization of the cities in Brazil. The aim of this research is to characterize and analyze the qualitative effects that two housing ventures that belong to MCMV have produced in the urban space of Sorocaba and Itapeva, in State of São Paulo. The analysis was carried out by applying some criteria of two social housing assessment methods. The results corroborate to previous studies regarding the program, and indicate that the evaluated housing developments are poorly served by transportation, infrastructure and urban services. Those features contribute to creating segregated cities and destroy the liveliness and diversity potential of the place. The urgency in decreasing housing *deficit* and attending to basic needs of poor people have still been

a priority in detriment to any discussion regarding urban quality.

Keywords: Sustainability. Diversity. Social inclusion. Spatial segregation. Urban integration.

Introdução

Na história da política habitacional do Brasil não se viu um programa de tamanha magnitude e abrangência como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), com impactos significativos na urbanização das cidades brasileiras. Criado em 2009, o programa visava atender a uma demanda habitacional, cujo *deficit* era de 7,2 milhões de unidades. Em 2010, após um ano de atividade, o programa atingiu a meta inicial de 1 milhão de contratações. Na segunda fase (2011-2014), a meta era construir 2 milhões de unidades habitacionais, das quais 60% estavam voltadas para famílias de baixa renda (BRASIL, 2009).

Mas como foram construídas as habitações? Que tipos de empreendimento e qual a qualidade urbana dessas intervenções? Que tipo de desenho urbano se configura nessas novas zonas da cidade? De que forma elas se inserem no tecido urbano? Com certeza são inúmeras questões que podem ser feitas com relação aos empreendimentos habitacionais do programa, pois grande parte deles trouxe efeitos significativos à dinâmica da cidade.

Diante de uma vasta literatura de estudos, análises críticas e avaliações do MCMV (CARDOSO, 2013; FERREIRA, 2012; FRANÇA; ABIKO, 2013; PEDRO, 2013), fica evidente que o foco do programa foi responder às necessidades imediatas de um cenário crítico da habitação brasileira. Com reduzida preocupação com as implicações futuras e direcionadas por metas de produção em larga escala, as duas fases do programa priorizaram aspectos quantitativos, em detrimento dos qualitativos.

Devido à grande dimensão das intervenções, os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida, principalmente de faixa 1,⁴ caracterizam-se como novos bairros em vetores de crescimento e expansão nas cidades brasileiras. Diante desse fenômeno, o objetivo principal deste artigo é levantar as características e analisar os efeitos qualitativos que empreendimentos desse tipo e por te produziram nos novos espaços urbanos e na consolidação de novos bairros, bem como suas implicações na qualidade de vida da população.

Os dois estudos de caso que serão analisados são o empreendimento Morada do Bosque, em Itapeva, com 1.043 unidades e 42 hectares, e Altos de Ipanema, em Sorocaba, com 2.160 unidades, em um terreno de quase 40 hectares – equivalente a um bairro de aproximadamente 40 quarteirões –, ambos no estado de São Paulo. Este último é um dos maiores empreendimentos realizados recentemente na região de Sorocaba sob o financiamento do governo federal. Ambos foram alvo de críticas e discussões na sociedade e nos veículos de informação.

Estudo de caso: Morada do Bosque, Itapeva

O empreendimento Morada do Bosque, em Itapeva, compreende um loteamento de 1.043 casas populares térreas de 42,80 m², em lotes de 140 m², que conta com infraestrutura de lazer, como três *playgrounds* e uma quadra poliesportiva. A obra, executada pela construtora Realiza, teve início em julho de 2014 e conclusão em maio de 2017.

A implantação do empreendimento está estruturada em uma avenida principal, que possui lotes comerciais – os quais serão vendidos futuramente –, uma área institucional de 19.722 m² destinada à construção de creche, escola, Unidade Básica de Saúde e quadra poliesportiva (Figura 3). Dessa avenida comercial partem ruas perpendiculares onde estão localizados os lotes com as unidades habitacionais.

⁴ Modalidade do programa que atende ao segmento da população mais carente, cuja renda familiar é de até R\$ 1.600,00 brutos mensais. No MCMV faixa 1 o subsídio do governo é quase integral. O beneficiário deve pagar mensalidades equivalentes a 5% de sua renda, sendo o mínimo de R\$ 25,00 por 10 anos.

O empreendimento abriga Áreas de Proteção Permanente (APP) preservadas – contendo duas nascentes –, além de fragmentos florestais de mata nativa adjacentes às APPs e áreas de servidão de passagem, onde se localizam as linhas de alta tensão, resultando em 109.224 m² de área verde, o que representa 23,8% da área total. O sistema de lazer de 9.050 m² compreende somente pequenos *playgrounds*.

Ao norte, já na divisa do empreendimento, há outro conjunto de lotes comerciais, que se localiza entre uma das APPs existentes e uma área de lazer com *playground* (Figura 3).

Estudo de caso: Altos de Ipanema, Sorocaba

O empreendimento Altos de Ipanema compreende 11 condomínios verticais, totalizando 135 blocos com 2.160 apartamentos de 43,80 m². Cada condomínio contém áreas de lazer, quadras e salão de festas próprios. A obra, sob responsabilidade da construtora Cury, foi iniciada em março de 2014 e concluída em maio de 2017.

Na implantação do empreendimento (Figura 8) há duas avenidas principais que se cruzam, e ao longo delas estão planejadas ocupações com diversos fins, como comércio, uso institucional, áreas verdes e área de lazer. Os cinco lotes comerciais estão distribuídos pelo condomínio, em locais estratégicos de esquina, totalizando 6.703 m². Há fragmentos florestais de mata nativa, e dois deles compreendem APPs, cujas nascentes estão dentro do empreendimento. Uma das APPs tem uma localização centralizada no empreendimento, o que condicionou o arranjo e a distribuição das áreas construídas. As áreas verdes totalizam 54.768 m², o que representa 13,7% do empreendimento. Além das áreas destinadas ao lazer interno nos condomínios, há algumas áreas externas, adjacentes aos fragmentos florestais, destinadas ao mesmo uso, num total de 44.896 m². As três áreas reservadas ao uso institucional totalizam 35.354 m².

Método

A metodologia empregada compreende a revisão de literatura sobre o tema, identificando os principais aspectos com relação à qualidade arquitetônica e urbanística dos empreendimentos do programa MCMV.

Após a revisão, foram selecionadas duas abordagens metodológicas de análise qualitativa de empreendimentos de interesse social; alguns critérios e parâmetros de análise foram aproveitados por esta pesquisa.

A primeira abordagem (NAGLE; RAPPL; MEDRANO, 2013) se utiliza do método I + D + VS (Nuevas Técnicas y Vivienda Social), do grupo NuTAC, da Universidade Politécnica de Madri,⁵ e faz algumas considerações sobre replicabilidade e adaptação à realidade brasileira, uma vez que é um método espanhol. A análise, basicamente, é feita a partir de três critérios gerais: economia, diversidade e densidade, com vários parâmetros baseados em quatro escalas urbanas distintas.

A segunda abordagem (FERREIRA, 2012) desenvolve um método próprio com critérios e 15 parâmetros de qualidade distribuídos em três escalas de análise: inserção urbana, implantação e unidades habitacionais. O método de avaliação estabelecido pelo autor foi fruto de extensa pesquisa realizada em 2010 pelo Laboratório de Habitação (LabHab) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Como o objetivo deste artigo é realizar uma análise habitacional, com foco na qualidade urbanística, bem como de suas implicações no desenho urbano e na qualidade de vida da vizinhança, foi feita uma combinação das duas abordagens, extraíndo os critérios adequados aos estudos de caso, o que resultou nas escalas e nos respectivos parâmetros de análise a seguir.

⁵ O grupo de pesquisa NuTAC estuda o fenômeno e técnicas de intervenção no entorno urbano, sob a ótica do conjunto, através de diversas escalas de aproximação ao edifício, desde o entorno físico até os materiais e sistemas construtivos.

Escala de análise 1: inserção urbana

Esta escala relaciona o empreendimento à cidade e ao bairro em que está inserido, tendo em vista aspectos como acessibilidade, presença de serviços urbanos e integração à malha urbana (FERREIRA, 2012). Os parâmetros são:

- Localização (distância do centro da cidade até o empreendimento).
- Proximidade de serviços: verifica a proximidade em relação a equipamentos de serviço e transporte público (acessibilidade).
- Análise de uma área urbana para verificar se está consolidada ou em crescimento.
- Análise de entorno: diversidade de usos, atividades, tipos de edifício e usuários.
- Tipos de tecido residencial: tipos de implantação urbana no entorno.
- Fluidez urbana.

Escala de análise 2: implantação

Esta escala se refere ao empreendimento e à sua relação com o entorno imediato (ruas vizinhas), à forma de ocupação do terreno e à integração envolvendo as edificações, áreas verdes

e livres, espaços de convivência e circulação. Os parâmetros são:

- Tipo de implantação do edifício, como torre, bloco, quadra, linha e isolado.
- Tipo de agrupamento das unidades habitacionais, como corredor, núcleo e linha.
- Formas de ocupação do terreno e adequação à topografia.
- Programa das unidades no edifício: verifica a possibilidade de atender diversos perfis de moradores.
- Áreas comuns e de lazer.
- Paisagem e espaços livres públicos.

Resultados e discussão: Morada do Bosque, Itapeva

O empreendimento Morada do Bosque está localizado a 3 km de distância do centro, nas franjas da cidade, como ocorre com a maioria das habitações de interesse social no Brasil. Os lotes vizinhos ainda estão vazios ou ocupados por atividades de agropecuária, ou seja, não há habitações de outros segmentos socioeconômicos no entorno, o empreendimento não está inserido na malha urbana (Figura 1).



Figura 1 – Imagem aérea da cidade de Itapeva e localização do empreendimento Morada do Bosque (em vermelho)



Figura 2 – Imagem aérea do entorno do empreendimento, no qual se localiza o loteamento Jardim Grajaú, a 450 m de distância

No entanto, observa-se, pela imagem aérea (Figura 2), que o loteamento urbano mais próximo, denominado Jardim Grajaú – com predominância de habitações térreas unifamiliares de baixa renda – está a apenas 450 m de distância. Portanto, o novo empreendimento se encontra em um dos vetores de crescimento da cidade, e em um horizonte de médio a longo prazo tende a fazer parte do tecido urbano. Mesmo assim, quando o empreendimento for concluído, não se verificará fluidez urbana, uma vez que vias e calçadas terminarão no próprio empreendimento, não tendo ligações com outros bairros, a não ser pelo Rodoanel Mário Covas, único acesso de conexão à cidade. Na rodovia há um ponto de ônibus a 400 m do empreendimento.

Atualmente, os serviços básicos e de comércio de primeira necessidade não estão disponíveis a uma curta distância caminhável, exceto uma escola municipal a 700 m. Em contrapartida, um dos pontos positivos do condomínio Morada do Bosque é a previsão de lotes comerciais na avenida principal que estrutura o loteamento, oferecendo a possibilidade de desenvolvimento e dinamismo para o novo bairro. Além disso, como foi

mencionado, está prevista a construção de equipamentos de educação e saúde (creche, escola e Unidade Básica de Saúde) no local, a ser financiada com a mesma fonte de recursos das unidades habitacionais, uma vez que são serviços de primeira necessidade e pré-requisito pelo MCMV 2 para a viabilidade do residencial. Porém, a gestão e a operacionalização dos equipamentos sociais também dependem do poder público local.⁶ Da mesma forma, o comércio não será oferecido de imediato e tende a se consolidar no decorrer do tempo.

Apesar de o terreno ser pouco inclinado – com declividade média de 10%, o que não gera muito volume de corte e aterro – o traçado viário reticulado não demonstra preocupação com as condições topográficas, pois não se aproveitou das curvas de nível para a construção de vias e calçadas mais acessíveis, visando à maior quantidade de unidades possível.

O empreendimento é constituído por 1.043 unidades unifamiliares térreas, de uma só tipologia, implantadas em linha, paralelamente à via. O resultado morfológico é uma implantação monótona, na

⁶ De acordo com a Portaria nº 168/2013, o prazo para o início de funcionamento dos equipamentos públicos é de até 120 dias após a entrega das unidades habitacionais.

qual a repetição e a ausência de diversidade tipológica são algumas das características mais evidentes, o que dificulta a construção de uma identidade para este novo bairro, de reduzida atratividade.

A vida urbana, com seu dinamismo, multifuncionalidade e encontro de pessoas, se dará, provavelmente, apenas na avenida comercial, que contém também os equipamentos sociais públicos (escola, creche, UBS, quadra e *playground*), muito bem centralizados e equidistantes da maioria das unidades. No entanto, não se observa uma articulação dos espaços livres de lazer com essa centralidade comercial e institucional, e o desenho urbano resultante não gera uma hierarquia dos espaços livres destinados ao lazer, tampouco um programa de uso diversificado, uma vez que estão previstos somente *playgrounds*. Os equipamentos sociais públicos foram agrupados em uma mesma área para aproveitar a terraplanagem

que já havia sido feita no local. Se estivessem mais bem distribuídos na avenida principal, produziriam um fluxo benéfico de um ponto ao outro desse eixo, intercalando e conectando as áreas de lazer, promovendo uma circulação mais homogênea e potencializando o uso das áreas livres.

As áreas verdes, compostas em sua maioria por APPs, são pouco exploradas enquanto locais de recreação, e não se identificou nenhum programa de baixo impacto, como pistas de caminhada, ciclovias e estações de ginástica ao ar livre, que pudesse articular e conectar todo o bairro através dos espaços vegetados, oferecendo caminhos agradáveis aos moradores e outras opções de mobilidade. Nota-se também a ausência de conectividade ecológica com outros fragmentos de mata externos à poligonal do empreendimento, que poderia ser estabelecida durante o processo de projeto das áreas verdes e de lazer (Figura 3).



Figura 3 – Projeto de implantação do empreendimento Morada do Bosque, Itapeva

Resultados e discussão: Altos de Ipanema, Sorocaba

O empreendimento Altos de Ipanema apresenta uma inserção urbana mais desfavorável do que o Morada do Bosque, pois se localiza na extrema periferia da cidade – em área de expansão urbana prevista pelo Plano Diretor local –, onde os lotes vizinhos

não estão ocupados por usos urbanos (Figura 6). O complexo de condomínios está a 3 km de distância do loteamento mais próximo, o Parque São Bento, e a 13 km do centro da cidade de Sorocaba, cuja distância equivale a uma viagem em média de 50 minutos utilizando o transporte público (Figura 4). O ponto de ônibus se encontra a 200 metros da futura entrada do empreendimento.

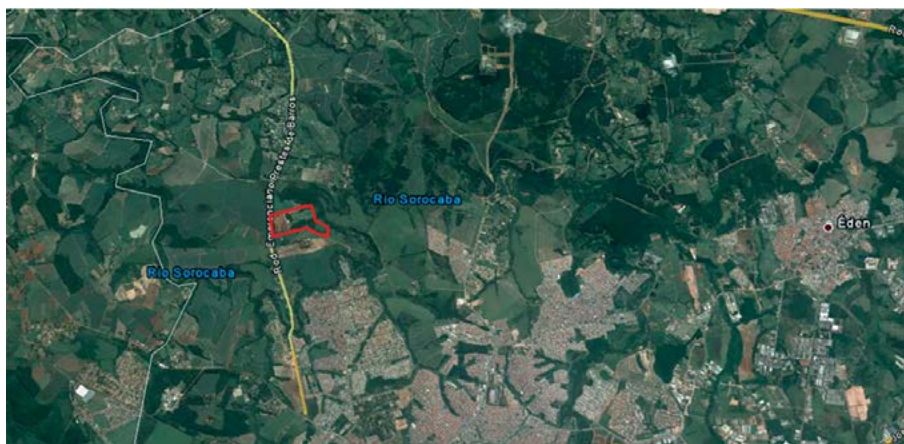


Figura 4 – Imagem aérea da Zona Norte da cidade de Sorocaba e localização do empreendimento Altos de Ipanema (em vermelho)

Diferentemente do Morada do Bosque, em que já foi prevista, desde sua concepção, a construção de equipamentos sociais com a mesma fonte de recursos das unidades habitacionais (recurso Fundo de Arrendamento Residencial – FAR), no empreendimento Altos de Ipanema foi destinada apenas uma área institucional, em atendimento a um cumprimento legal no processo de parcelamento do solo e loteamento, porém a construção

de equipamentos públicos não é garantida ao término das habitações, pois ainda está em processo de negociação na Prefeitura de Sorocaba. Atualmente, o local é desprovido de oferta de serviços e de comércio a uma distância caminhável. Por exemplo: a escola pública mais próxima, localizada no bairro Parque São Bento, está a 4 km de distância (Figura 5).

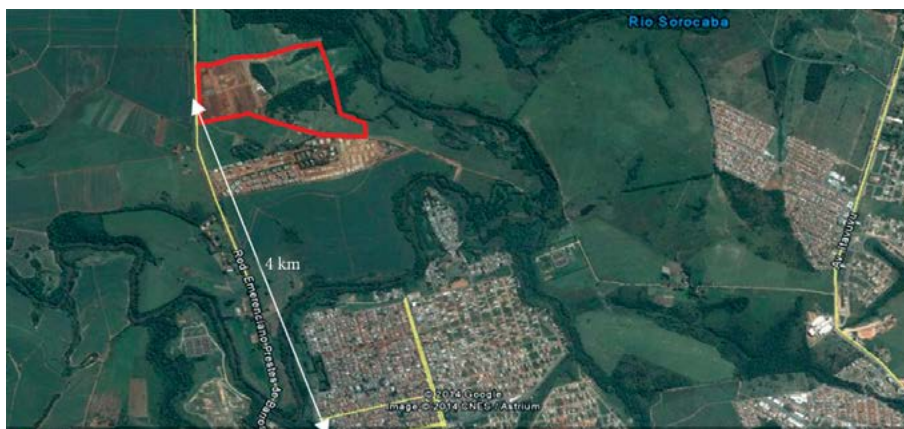


Figura 5 – Imagem aérea do entorno do empreendimento. O acesso ao Parque São Bento, loteamento mais próximo, fica a 4 km de distância

Quanto à topografia, o terreno tem inclinação média, variando até 15%. Como foram criadas grandes superfícies planas (platôs) para assentar vários edifícios em cotas semelhantes, sobre um traçado viário reticulado e ortogonal, houve a necessidade de execução de taludes relativamente altos ao final de cada platô, implicando grande quantidade de movimentação de terra.

O residencial Altos de Ipanema é composto de 135 blocos, divididos em 11 condomínios, agrupando-se em núcleos. A repetição da tipologia de edifícios H (única tipologia de habitação no empreendimento) ocorre de forma exaustiva, criando grandes áreas muito homogêneas e monofuncionais (Figuras 6 e 7), cercadas por grades, as quais estão previstas em projeto. A distância entre as edi-

ficações é mínima, de 5 a 6 metros (Figura 7) na maioria dos casos, o que, além de reduzir a privacidade e prejudicar a ventilação/insolação, potencializa ainda mais a sensação de monotonia trazida pela repetição tipológica.



Figura 6 – Vista geral da obra do empreendimento Altos de Ipanema em andamento; ao fundo, lotes vizinhos rurais



Figura 7 – Futuras ruas de acesso aos edifícios; perpendicularmente a essas ruas, os blocos se encontram a distâncias de 5 a 6 m

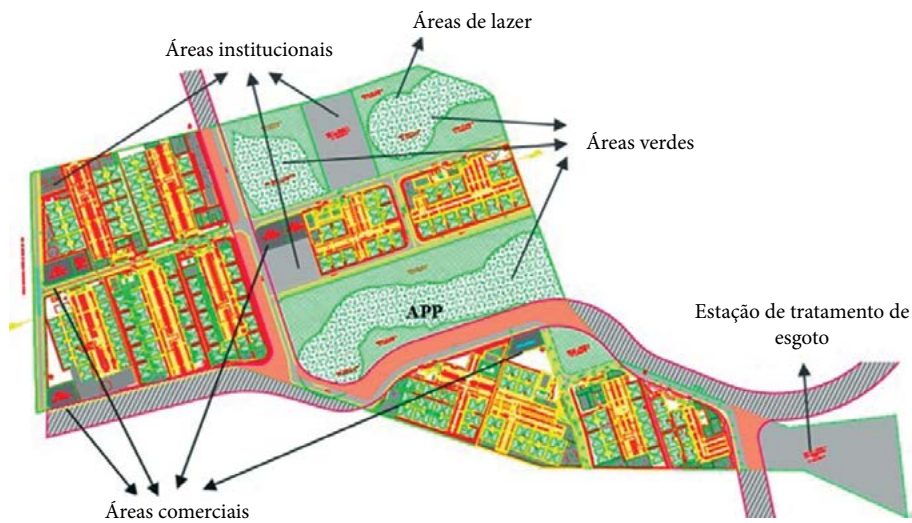


Figura 8 – Projeto de implantação do empreendimento Altos de Ipanema, Sorocaba

As áreas destinadas a fins comerciais e institucionais estão localizadas em poucos pontos, geralmente nas esquinas, onde provavelmente haverá maior fluxo de pessoas e veículos. Porém, infelizmente, até o momento de realização desta pesquisa, não havia nenhum projeto definido para elas (Figura 8). As áreas de lazer estão, em grande parte, dentro do condomínio, como *playgrounds*, quadras gramadas e salão de festas. Como se trata de um loteamento, a legislação exige que haja uma porcentagem mínima de áreas

verdes e de lazer externamente às áreas condominiais. No entanto, também não há projeto desenvolvido, nem um programa de usos, apenas a área reservada a esse fim.

As áreas de uso institucional que se encontram ao lado das áreas de lazer e das áreas verdes apresentam uma condição muito positiva de articulação ou integração, podendo tornar-se centralidades do loteamento, ponto de encontro de uma série de atividades e convergência de pessoas, tra-

zendo vitalidade ao bairro (Figura 8). Este seria o momento ideal para o poder público local planejar e projetar um desenho urbano integrando os novos espaços livres aos equipamentos públicos e às habitações, definindo tais centralidades comerciais e buscando, dessa forma, maior qualidade urbanística. Infelizmente, perdeu-se uma oportunidade ímpar de pensar a cidade de forma integrada e inclusiva.

Reflexão

Jacobs (2011), que criticou as teorias urbanísticas vigentes na década de 1950, já defendia e comprovava, com exemplos reais, a importância das ruas e das calçadas como órgãos vitais da cidade, responsáveis por garantir a dinamicidade e a vitalidade urbana, e contribuindo para o cumprimento do papel das cidades como centro de fluxo e de troca de mercadorias, energia, conhecimento e culturas – razão pela qual elas foram concebidas há milênios.

Dar vida às ruas e às calçadas de um bairro é fazer com que a comunidade local as utilize de forma plena e conviva intensamente nesses espaços; é criar situações e locais potenciais de encontro de pessoas. Os efeitos produzidos são inúmeros, como maior segurança e sensação de proteção, por haver olhos atentos e cuidadosos a tudo o que acontece, sentimento de pertencimento pela vizinhança, exercício da cidadania e da convivência respeitosa dentro de uma comunidade.

Quanto mais diversificado for o uso do solo urbano e mais variadas as tipologias de edificação, maior será a inclusão social caracterizada pela diversidade de pessoas de diferentes perfis socioeconômicos e culturais convivendo no mesmo espaço urbano. Além disso, em um ambiente dinâmico, a economia local tende a ganhar maior força e potencial de se desenvolver e crescer. Por isso, a diversidade é considerada como uma premissa e um elemento-chave na construção de cidades mais sustentáveis.

Sob essa perspectiva, ainda que os estudos de caso destinem algumas áreas para comércio, serviços e equipamentos públicos sociais, estes provavelmente carecerão de vitalidade urbana, devido às grandes áreas monofuncionais, à falta de diversidade tipológica e arquitetônica e à localização do empreendimento externamente à malha urbana, onde não há nenhum bairro no entorno imediato e, portanto, nenhuma possibilidade de diversidade socioeconômica. Altos de Ipanema é um mar de blocos com quatro pavimentos e quatro apartamentos por andar; no Morada do Bosque, outras centenas de casas iguais a perder de vista no horizonte, o que confere monotonia, falta de identidade e, acima de tudo, segregação social urbana (MARICATO, 2009).

Sabe-se que, a longo prazo, os habitantes do Morada do Bosque irão modificar, ampliar e reformar suas casas, personalizando-as, ou seja, dando-lhes uma identidade, e provocando um processo espontâneo de individualização e diversificação. Já no Altos de Ipanema, por serem apenas blocos de edifícios, essa possibilidade durante a pós-ocupação torna-se muito restrita, ou quase inviável.

Algumas das principais razões da baixa qualidade arquitetônica e urbanística desses empreendimentos residenciais – que vem sendo discutida amplamente por estudiosos (FERREIRA, 2012) – são: recurso financeiro público limitado para a produção de cada unidade habitacional de interesse social; valor alto de terrenos mais centralizados, inviabilizando a compra; repetição e produção de habitações em larga escala visando a maior rentabilidade e lucro para as construtoras; ausência de diretrizes mais rígidas e criteriosas do poder público local (municipalidade) para produção habitacional e bairros com maior qualidade urbanística.

Entretanto, no empreendimento de Itapeva, não podemos deixar de considerar que a construção de equipamentos sociais, em concomitância com a construção das habitações, viabilizada

pela nova portaria (168/2013), da segunda fase do programa MCMV, é positiva e considerada um grande avanço da política habitacional, fato que não ocorria nos empreendimentos de habitação de interesse social anteriores. Esse novo instrumento permitirá que a futura vizinhança seja atendida e possa utilizar os serviços básicos públicos – que são um direito do cidadão – sem precisar se deslocar por grandes distâncias. A previsão de comércio distribuído em um eixo central, onde também estão os equipamentos sociais (de educação e saúde), traz possibilidade de maior atratividade e dinamicidade ao novo bairro.

Já no Altos de Ipanema, o ponto alto do empreendimento fica por conta da localização central de uma das áreas verdes, onde há uma APP, que possibilitaria a criação de um parque equidistante entre as residências e o coração do bairro (Figura 8). A posição das áreas institucionais e comerciais, próxima das duas áreas verdes existentes, também é positiva, pela possibilidade de integração e articulação, gerando espaços de maior diversidade. No entanto, não foi desenvolvido um projeto integrado sob essa ótica, explorando esses potenciais, perdendo, assim, uma valiosa oportunidade de construção de um espaço urbano com maior qualidade.

Considerações finais

De fato, o programa MCMV não está construindo apenas moradias em nosso país, mas também novas parcelas de cidade, o que significa uma grande responsabilidade dentro do processo da urbanização brasileira.

A urgência na redução do *deficit* habitacional e no atendimento imediato das necessidades mais básicas da população carente – retirando-a de condições sub-humanas – tem sido prioridade para o governo, em detrimento de qualquer discussão sobre qualidade habitacional e urbanística. A

resolução e a formulação de soluções para esse tema implicam naturalmente maior complexidade, por envolver diversos atores e interesses distintos, e despendem prazos mais longos para discussão, amadurecimento e aprendizagem entre erros e acertos.

Se antes a diminuição do *deficit* e a produção em larga escala, baseada em metas audaciosas, e, mais recentemente, a qualidade da produção habitacional⁷ eram as prioridades centrais do poder público, hoje, torna-se necessária e urgente a inclusão, tanto por parte do Ministério das Cidades como pelas prefeituras, de outras questões, como a sustentabilidade urbana, principalmente sob aspectos de qualidade urbana e inclusão social.

O momento se torna ainda mais favorável diante da evolução do programa MCMV para uma terceira fase e diante de tantas lições aprendidas a partir de problemas detectados e efeitos gerados, em exemplos reais Brasil afora, sem mencionar os exaustivos estudos e avaliações do programa por universidades e institutos de pesquisa.

Quando se questiona o papel da habitação na construção de bairros mais sustentáveis, verifica-se que a primeira questão a ser enfrentada é a ausência de diversidade de usos, de tipologias e projeto arquitetônico, como se observou nos estudos de caso. Vale lembrar que esse problema se repete na maior parte dos empreendimentos MCMV pelo Brasil afora, tanto faixa 1 como faixas 2 e 3, que são o segmento econômico de mercado imobiliário.

Outros caminhos podem ser traçados na busca da construção de moradias e cidades mais justas, como o aproveitamento dos vazios urbanos. Trata-se de áreas que estão subutilizadas, algumas vezes nas mãos de especuladores imobiliários, e contam com completa infraestrutura e ampla oferta de serviços e comércio.

⁷ Em virtude de uma série de problemas construtivos detectados durante a obra, mas principalmente na entrega das unidades e na pós-ocupação, a qualidade das construções começou a ser tratada com maior atenção pelo Ministério das Cidades e pela Caixa Econômica Federal, o que resultou na implantação do programa De Olho na Qualidade, gerido pelo banco.

Viabilizar a ocupação desses terrenos ociosos por meio da criação de novas Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis), bem como a aplicação, pelas prefeituras, de instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, a fim de incentivar e induzir a produção de habitação de interesse social em regiões mais centralizadas e bem localizadas, é um dos principais desafios. Segundo Rolnik (2010), há alguns exemplos positivos de empreendimentos MCMV que adotaram essa estratégia, como conjuntos habitacionais do município de Taboão da Serra, em São Paulo, mas ainda são poucos em relação à maioria dos empreendimentos habitacionais construídos.

Apesar de o poder público local ser responsável pelas políticas e definições de diretrizes urbanas, a Caixa Econômica Federal, como principal agente operador e de fomento do desenvolvimento urbano, pode ter um papel mais participativo e decisivo, no que se refere a assessoria e apoio ao seu corpo técnico, numa visão diferenciada e inovadora, em parceria com estados e prefeituras brasileiras, na construção de cidades economicamente atraentes, socialmente justas e inclusivas.

Referências

- AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). *Minha Casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- BRASIL. *Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis em vazios urbanos*. Brasília, 2009. Disponível em: <<http://planodiretor.mprs.mp.br/arquivos/vazios.pdf>>. Acesso em: 4 out. 2017.
- _____. *Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013*. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU, integrante do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. Brasília, 2013. Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/MCMVMCIDADESORTARIA168_2013_construcaodeequipamentosurbanos.pdf>. Acesso em: 4 out. 2017.
- CARDOSO, A. L. (Org.). *O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- FERREIRA, J. S. W. (Org.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: Labhab; Fupam, 2012.
- FRANÇA, M. S.; ABIKO, A. K. Minha Casa Minha Vida: uma avaliação preliminar. In: CONFERÊNCIA INTERNACIONAL DA LARES – LATIN AMERICAN REAL ESTATE SOCIETY, 13., 2013, São Paulo. *Anais...* São Paulo: Lares, 2013. Disponível em: <<http://lares.org.br/Anais2013/artigos/895-1041-1-SP.pdf>>. Acesso em: 4 out. 2017.
- JACOBS, J. *Morte e vida de grandes cidades*. 3. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2011.
- MARICATO, H. O Minha Casa é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. *Carta Maior*, 27 maio 2009.
- MARTÍN BLAS, S. *I + D + VS: futuro de la vivienda social en siete ciudades*. Madrid: Fundación Cultural Coam, 2011.
- NAGLE, C. B.; RAPPL, K.; MEDRANO, L. S. Métodos de análise de projetos habitacionais: Uma discussão sobre o método I + D + VS. *Revista Gestão de Tecnologia de Projetos*, São Paulo, v. 8, n. 2, p. 105-115, jul./dez. 2013.
- PEDRO, J. B. Programa Minha Casa Minha Vida: riscos, oportunidades e recomendações para a melhoria da qualidade arquitetônica e urbanística. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO, 2., 2013, Lisboa. *Anais...* Lisboa: LNEC,

2013. Disponível em: <http://www.academia.edu/4868470/Programa_Minha_Casa_Minha_Vida_Riscos_oportunidades_e_recomenda%C3%A7%C3%B5es_para_a_melhoria_da_qualidade_arquitet%C3%B3nica_e_urban%C3%ADstica_comunica%C3%A7%C3%A3o_>. Acesso em: 4 out. 2017.

ROLNIK, R. (Org.). *Como produzir moradia bem localizada com os recursos do programa Minha Casa Minha Vida? Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade*. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

Figuras

3. Acervo da Caixa Econômica Federal-GIHAB Sorocaba.

6. Acervo da Caixa Econômica Federal-GIHAB Sorocaba.

7. Acervo da Caixa Econômica Federal-GIHAB Sorocaba.

8. Acervo da Caixa Econômica Federal-GIHAB Sorocaba.