UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

DANIEL GRISOTTO

Morar Murado: o dia-a-dia em um condomínio fechado da
Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida em Piracicaba
(SP).

SÃO PAULO
2018

DANIEL GRISOTTO

Morar Murado: o dia-a-dia em um condomínio fechado da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida em Piracicaba (SP).

Versão Corrigida

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Habitat

Orientadora: Profa. Dra. Maria Camila Loffredo D'Óttaviano

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À
VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DO AUTOR E
ANUÊNCIA DO ORIENTADORA.

São Paulo

2018

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Grisotto, Daniel

Morar Murado: o dia-a-dia em um condomínio fechado da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida em Piracicaba (SP). / Daniel Grisotto; orientadora Maria Camila Loffredo D'Ottaviano. - São Paulo, 2018. 118 f.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: Habitat

1. Habitação Popular. 2. Política Habitacional. 3. Conjuntos Habitacionais. 4. Piracicaba, Sp. I. D'Ottaviano, Maria Camila Loffredo, orient. II. Título.

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <<http://www.fau.usp.br/fichacatalografica/>>

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que contribuíram ao longo da realização da pesquisa da dissertação. À professora doutora Camila D'Ottaviano, pela paciência, pelo rigor, e principalmente, pela amizade desenvolvida ao longo desses dois anos de projeto. Sem ela acredito que seria impossível a realização desta. Obrigado Camila! Agradeço também aos professores que participaram da minha banca de qualificação, à professora doutora Karina Leitão e ao professor doutor João Faria Rovati, que me apresentaram um novo caminho a percorrer para a realização desta pesquisa. Obrigado Rovati por também participar da minha banca de defesa. Agradeço ao professor doutor Estevam Otero pela pesquisa realizada por ele e pelos dados disponibilizados sobre Piracicaba, além do aceite em participar da minha banca de defesa. Agradeço aos professores Ermínia Maricato, Maria Lucia Reffinetti Martins, Paulo César Xavier, João Sette Whitaker, Flavio Villaça e Caio Santo Amore de Carvalho que me mostraram em suas aulas a importância libertadora da educação e a esperança na luta por um espaço urbano mais justo. Incluo neste agradecimento a CAPES, que me concedeu a bolsa para a realização da pesquisa; os funcionários da FAU-USP, que me auxiliaram em dúvidas e soluções de problemas burocráticos quando necessário; a Emdhap e as funcionárias Silvani Lopes de Campos, Karolina Lopes e Carla que me auxiliaram nas pesquisas e disponibilidade de dados e informações referentes aos empreendimentos analisados. Agradeço a todos os moradores entrevistados para este trabalho que com humildade, carinho e respeito abriram as portas de suas casas para me receber. Obrigado meus caros. Por fim agradeço às minhas amigas Ana, Kahena, Amanda e Carol por sempre entenderem e me incentivarem na realização desta dissertação; agradeço em especial aos meus pais que sempre lutaram e me motivaram a seguir o caminho da educação, a minha irmã Raquel e seu auxílio nas revisões dos textos e ao meu amigo, companheiro e parceiro Carlos por me aguentar, incentivar e apoiar em todos os momentos de minha vida.

*Lá onde eu moro, é um recanto encoberto,
Mas parece um céu aberto,
Cheio de tanta beleza
Lá onde eu moro, minha vida é mais vida,
A paisagem colorida
Pela própria natureza.*

*Lá onde eu moro, quem desejar conhecer,
Eu ensino com prazer,
Com toda satisfação!
A minha casa não é lá muito bonita,
Mas quem me fizer visita,
Eu recebo de coração.*

Lá onde eu moro. Tião Carreiro e Pardinho,

RESUMO

A presente dissertação tem como objetivo analisar as percepções do morar em um condomínio fechado da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na cidade de Piracicaba, situada no interior do Estado de São Paulo. A pesquisa não pretendeu ser uma avaliação geral do Programa, como já largamente realizado por outros pesquisadores. Outra questão importante foi focar a análise em uma cidade de porte médio, não metropolitana. Ao procurar entender o que é o morar num condomínio fechado do PMCMV Faixa 1, este trabalho se baseou na percepção de seus moradores e também dos gestores públicos municipais diretamente ligados aos empreendimentos. Para tanto, além de uma breve recuperação histórica sobre a cidade de Piracicaba e das políticas habitacionais implantadas no município, foram feitas entrevistas com moradores de três condomínios da Faixa 1 do PMCMV na cidade. Também foram feitas entrevistas com representantes do poder público local do órgão responsável pela produção de habitação de interesse social, a Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba (EMDHAP). Com isso, esta dissertação procura entender e apresentar relações pessoais intramuros e as percepções do morar em um condomínio fechado, mas também como, a partir da ótica do poder público, são viabilizados os empreendimentos da Faixa 1 na cidade e, igualmente importante, como é feita a escolha dos beneficiários. Com isso pretende apresentar a visão do Programa a partir da ótica e da vivência de seus beneficiários, como forma a contribuir para futuros aperfeiçoamentos do PMCMV.

Palavras chaves: condomínio Fechado; morar; Programa Minha Casa Minha Vida Faixa 1; Piracicaba.

ABSTRACT

This research aims to analyze how perceptions of living in a gated condominium of My Home My Life Program (PMCMV) - Track 1 in the city of Piracicaba, in inner State of São Paulo. This thesis does not intended to provide an overall assessment of the Program, as has already been widely done by other researchers. Another important point is to focus the analysis on a medium-sized, non-metropolitan city. Trying to understand what is living in a gated community of PMCMV-Track 1, this work is based on the perception of its residents and also of municipal public managers directly connected to the developments. Therefore, in addition to a brief historical recovery on a city of Piracicaba and the housing policies implemented in the municipality, interviews were conducted with residents of three PMCMV – Track 1 condos in the city. Interviews were also conducted with representatives of the local public authority of the agency responsible for producing social housing, the Municipal Company of Housing Development of Piracicaba (EMDHAP). Therefore, this thesis aims to understand and present the dwellers intramural relationship and what are their perception of in living in a gated community and also how the government make theses housing complex feasible and how the beneficiaries are chosen. This research intends to present a vision of the Program from the perspective and the experience of its beneficiaries as a way to contribute to future improvements of the PMCMV.

Keywords: gated community; living; My Home My Life Program Track 1(PMCMV); Piracicaba

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização de Piracicaba no Estado de São Paulo	7
Figura 2 - Rede Urbana de Piracicaba (REGIC – IBGE)	7
Figura 3 - Distritos Industriais de Piracicaba	14
Figura 4 - Primeiro Mapa de Piracicaba 1823.....	18
Figura 5 - Principais eixos viários de Piracicaba.....	19
Figura 6 - Localização da Primeira Favela (Atual Bairro Algodão) e das favelas da Vila Cristina e Santo Antônio	23
Figura 7 - Evolução da Mancha Urbana de Piracicaba.....	26
Figura 8 - Localização dos Distrito Industrial Unileste e do Conjunto Habitacional CECAP.	32
Figura 9 - Demarcação de Zeis na Cidade de Piracicaba.....	35
Figura 10 - Mapa de Vulnerabilidade Social – Índice Paulista de Vulnerabilidade (IPVS)	36
Figura 11 – Conjuntos Habitacionais implantados em Piracicaba entre 1969 - 2006	41
Figura 12 - Localização do Conjunto residencial Jardim Alvorada	43
Figura 13- Mapa dos loteamentos clandestinos e Ocupações Irregulares (2009)	50
Figura 14 - Localização da favela Portelinha	49
Figura 15 - Localização Aproximada da Favela Portelinha.....	51
Figura 16 -Localização das ZEIS 2 e dos empreendimentos do PMCMV construídos entre 2009 e 2015.....	61
Figura 17 - Localização dos Residenciais Ipês e Piracicaba III	62
Figura 18 - Localização do empreendimento Residencial Ipês na cidade de Piracicaba.....	63
Figura 19 - Condomínios Piracicaba I,II e III e Condomínios Ipês Branco, Amarelo e Roxo	70
Figura 20 - Planta do apartamento do residencial Parque dos Ipês	72
Figura 21 - Origem das Famílias do Condomínio Ipê (Roxo).....	82
Figura 22 - Origem das Famílias do Condomínio Ipê (Amarelo).....	82
Figura 23 - Figura 23 – Origem das Famílias do Condomínio Ipê (Branco).....	83
Figura 24 - Figura 24 – Origem das Famílias do Condomínio Ipês	83

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - População Total, Taxa de Urbanização e Taxa de Crescimento (1940/2017)	14
Tabela 2 - PIB e Distribuição (%) por setor (preços de 2000).....	14
Tabela 3 - – Conjuntos Habitacionais Construídos entre 1969 - 2006.....	40
Tabela 4 - Número de Famílias Inscritas na Emdhap (2009).....	51
Tabela 5 - Produção MCMV em Piracicaba (2009-2015)	59
Tabela 6 - Dados do Condomínio Piracicaba I	70
Tabela 7 - Dados Condomínios Ipês	72
Tabela 8 - Principais dados dos beneficiários.....	79

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 - Engenho Central.....	10
Imagem 2 - Edifício Luiz de Queiroz (Comurba).....	21
Imagem 3 -Residência Construída pelo Programa Cesta Básica de Materiais de Construção - 1993	44
Imagem 4 - Bairro Bosques do Lenheiro, Piracicaba.....	45
Imagem 5 - Residenciais Parque dos Ipês Amarelo, Branco e Roxo em Piracicaba.....	71
Imagem 6 - Condomínio Ipê Roxo	73
Imagem 7 - Problemas com o empreendimento Piracicaba I, II e III	76
Imagem 8 - Residencial Ipê Roxo.....	79

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 -Transferências da União para a Piracicaba Via FNHIS	53
Gráfico 2 N° de novas UH's , UH's novas vendidas e VSO	58
Gráfico 3 - Distribuição da origem dos beneficiários.....	81

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	1
CAPÍTULO 1	
Dos engenhos de açúcar aos Condomínios fechados: formação econômica e social do território piracicabano	5
1.1 Origens, População e Estrutura Econômica	8
1.2 A construção do “Urbano Piracicabano”	17
CAPÍTULO 2	
Planejamento urbano e política de habitação em Piracicaba – SP.....	29
2.1 Planejando a cidade: os planos diretores de Piracicaba de 1995, 2003 e 2013.	30
2.2 Políticas Municipais de Habitação	37
2.2.1 Plano Municipal de Habitação de Piracicaba: a construção das instituições para o SNHIS e a visão do município em relação à questão da habitação.....	46
2.3 O Programa Minha Casa, Minha Vida: breves comentários sobre a política de habitação atual.	53
2.3.1 Programa Minha Casa Minha Vida em Piracicaba	58
2.3.2 O papel da Emdhap na execução e gestão do PMCMV em Piracicaba....	63
CAPÍTULO 3	
“Da porta pra dentro”: Percepções sobre o morar em um condomínio fechado do PMCMV-Faixa 1.	68
3.1 “Um sonho que virou pesadelo” - Os condomínios Ipês e Piracicaba I e o perfil dos residentes	69
3.1.1 O perfil dos moradores e a localização da moradia antiga.....	79
3.2 “Engarrafou o Capeta”: gestão condominial, relações de vizinhança e conflitos internos.....	86
3.2.1 A gestão condominial	86
3.2.2 Emdhap e o pós-ocupação.	91
3.2.3 O condomínio e as relações com os vizinhos	93
3.3 Da favela ao condomínio: conflitos e estigmas dos antigos “favelados”	96
3.4 A casa e o resgate da dignidade.	101
CONSIDERAÇÕES FINAIS	112
ANEXO	115
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	116

INTRODUÇÃO

Após percorrer um longo trajeto de carro, de aproximadamente trinta minutos entre o centro da cidade até a localização dos empreendimentos, sou recebido na porta do condomínio por um grupo de adolescentes que ao me verem parar o veículo e baixar o vidro logo de cara já me questionam: *“Quer o que? É pó ou chá?”*. Digo a eles que não estou interessado em nada e que procuro a síndica Elza Piracicaba I, pois havíamos agendado uma entrevista. Um dos rapazes então diz *“Ah, não é aqui não, é a portaria de cima, você passou.”*. Ao chegar na portaria me deparo com uma guarita sem porteiro e com o portão aberto.

Entro e Elza estava junto da outra moradora que iria entrevistar, Joana. Ambas estavam à minha espera dentro de um carro no estacionamento do condomínio. Nos cumprimentamos e a síndica me explica que faríamos a entrevista com elas e com o zelador Dante no salão de festas do empreendimento. Da portaria até o salão, que se localiza no outro extremo do condomínio, vamos de carro, e Elza comenta, *“Você viu o tamanho disso daqui? É praticamente uma cidade, temos muitos problemas ainda, como você pode ver”*, apontando para um cavalo que estava amarrado a um poste em um dos bolsões de estacionamento.

A descrição acima se faz importante para demonstrar algumas das questões que serão apresentadas nesta dissertação que tem como objetivo entender o morar em um condomínio fechado vertical do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) mais especificamente produzido para a Faixa 1 (famílias com renda máxima de três salários mínimos). Os relatos foram feitos por meio de entrevistas com os moradores de quatro condomínios na cidade de Piracicaba, localizada a 173km da capital Paulista.

Ao iniciar o mestrado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), tinha como objetivo inicial analisar a produção habitacional no formato condomínio fechado para a Faixa 1 do Programa. O projeto inicial pretendia analisar se a escolha dessa tipologia habitacional por parte das construtoras se dava para viabilizar a maximização dos ganhos com maior área construída por gleba. Essa hipótese partia do princípio que o produto condomínio fechado, que é viabilizado pela Lei Federal nº 4.591 de 1964, se daria de forma diferente do formato loteamento tradicional. Isso ocorre pois no

parcelamento de um loteamento em área urbana, feito de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, há a obrigatoriedade de doação de parte da gleba para uso institucional e áreas verdes, pontos que não são necessários na incorporação de um condomínio fechado.

No entanto, ao longo da pesquisa e com a aproximação do objeto de estudo, o objetivo central da dissertação passou a ter como foco fosse o “*morar*” nos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida a partir da percepção e da vivência de seus beneficiários, os moradores de quatro empreendimentos da Faixa 1 em Piracicaba.

Para tanto foram feitas entrevistas qualitativas com moradores de quatro empreendimentos Condomínio Residencial Piracicaba I, entregue em dezembro de 2013, Condomínios Residenciais Ipês Roxo, Amarelo e Branco, entregues em julho de 2017. Todos os empreendimentos foram viabilizados por meio do PMCMV, desenvolvidos a partir de parceria da Empresa Municipal de Habitação de Piracicaba (Emdhap) com as construtoras RPS Empreendimentos Imobiliários e Construtora Diagonal¹.

A escolha de uma cidade de porte médio do interior paulista também é um fato importante a ser destacado, uma vez que poucas teses e dissertações dentro da **FAUUSP** tem como foco cidades de portes médio ou pequeno. As maiorias dos estudos são de regiões metropolitanas, principalmente a Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Uma referência importante para a análise da dinâmica urbana da cidade de Piracicaba foi a tese de doutorado do Prof. Dr. Estevam Otero, “Reestruturação Urbana em Cidades Médias Paulistas: a cidade como negócio” (OTERO 2016). Os dados apresentados pela tese foram usados para estruturar as análises dos Capítulos 2 e 3 desta dissertação.

No capítulo inicial da dissertação escolheu-se apresentar a cidade de Piracicaba, sua fundação e desenvolvimento socioeconômico, de forma a apresentar ao leitor um panorama básico sobre os principais pontos que impulsionaram o crescimento do território urbano do município. São apontados, de forma breve, os principais vetores de crescimento e expansão das diferentes classes sociais e de

¹ As duas construtoras são voltadas para a produção de Habitação Social de Mercado, termo criado pela Profa. Dra. Lucia Shimbo em sua tese de doutorado (SHIMBO 2010).

expansão da indústria canavieira local, que movimentou e movimenta a economia piracicabana até os dias atuais.

No capítulo 2 é feita uma breve apresentação sobre a criação do Programa Minha Casa Minha Vida pelo governo Federal em 2009 e seus desdobramentos na cidade de Piracicaba. Além disso são apresentadas também as diferentes políticas de habitação social desenvolvidas na cidade e a estrutura institucional no município no que diz respeito à política habitacional, em especial a criação da Emdhap e a luta pelo direito à moradia. Paralelamente são apresentados as áreas e vetores de expansão da produção habitacional no município que, como poderá ser visto, se concentra em determinadas áreas da cidade, intensificando o processo de exclusão e segregação socioterritorial piracicabano.

De forma complementar, a partir de entrevistas realizadas com técnicas da Emdhap, procurou-se registrar abordado nesse capítulo também a visão do poder público no que tange a viabilização dos empreendimentos de habitação social desenvolvidos na cidade e como se dá o processo seletivo para escolha dos beneficiários. Foi possível identificar também os problemas enfrentados pelo município na viabilização e administração dos empreendimentos na pré e pós-ocupação.

Por fim no capítulo 3, são apresentados os problemas enfrentados pelos moradores dos empreendimentos objeto de estudo desta dissertação. Todas as descrições, relatos e tentativas de análise do terceiro capítulo estão baseadas nas entrevistas realizadas, ou seja, nas percepções e visão dos moradores dos empreendimentos. Justamente por isso, um ponto importante a ser ressaltado é o tempo de moradia nos empreendimentos: quatro anos, no caso do Piracicaba I, e poucos meses nos Ipês. A percepção dos que moram nos empreendimentos há mais tempo pode variar, e muito, daquela dos moradores que mudaram recentemente.

A localização dos empreendimentos também é um ponto importante a ser avaliado, tanto em relação os aspectos territoriais como pelo tempo necessário de deslocamento que precisa ser feito pelos moradores para acessar áreas de comércio e serviços. A distância dos empreendimentos dos principais pontos de serviço e comércio é de fato tão grande que em frente aos empreendimentos havia

uma Kombi que fazia a vez de uma pequena mercearia, vendendo de pães a produtos de limpeza.

Para este capítulo foram elaboradas algumas questões de cunho qualitativo sobre as antigas moradias, a relação com os vizinhos, o viver em um condomínio fechado, regras e taxas condominiais, etc.. Também constava nesse questionário aspectos referentes ao processo seletivo para aquisição da casa própria. Assim como no capítulo 2, é apresentado o ponto de vista do poder público, procurando analisar a realidade dos empreendimentos também a partir da visão institucional. Com isso, tentou-se fazer uma análise contraponto as exigências e limitações da burocracia institucional ao sonho de vida, a casa própria.

Por fim será avaliado o que a moradia e o morar representam para cada um dos entrevistados. Mesmo com as limitações de uma pesquisa qualitativa restrita a um grupo bastante heterogêneo de entrevistados, o anseio comum pela segurança e liberdade trazida pela “*casa própria*” é o fio condutor da análise final.

Esta dissertação visa, por um lado, contribuir para o entendimento da estruturação da cidade de Piracicaba e de suas políticas de habitação, objeto de pesquisa tão carente no interior deste programa de pós-graduação. Por outro lado, propõe a discussão do PMCMV a partir da ótica de seus moradores, procurando entender quais os reais impactos na vida dos beneficiários do Programa, quais as relações que se estabelecem no interior desses espaços após as cerimônias de entregas de chaves, recheadas de políticos e autoridades.

Após quase dez anos de PMCMV, muito já se escreveu e analisou sobre esse programa habitacional que é considerado o maior desde o fim do Banco Nacional de Habitação (BNH). Porém, grande parte da literatura debruçou-se em compreender a localização, impactos urbanos, relações entre poder público e privado etc. Aqui tentou-se trazer para a discussão acadêmica o ponto de vista de seus moradores, principalmente no aspecto qualitativo. De algum modo, estar em contato com esses beneficiários trouxe uma nova visão do Programa, que tem sim uma série de problemas a serem corrigidos e enfrentados, mas que traz, de alguma forma, uma melhoria de vida a uma parcela da população excluída do mercado formal de habitação.

CAPÍTULO 1

Dos engenhos de açúcar aos Condomínios fechados: formação econômica e social do território piracicabano

Neste capítulo será apresentado um panorama geral da cidade de Piracicaba, destacando os aspectos econômicos, sociais e o desenvolvimento urbano. Como panorama geral, pretende ser uma apresentação da cidade para o “estrangeiro”, sem qualquer pretensão de produzir análise inovadora sobre a historiografia da cidade. Para tanto, são utilizados dados secundários de fontes como IBGE e Fundação Seade, e pesquisas que tiveram como objeto de estudo a cidade e a região em que está inserida². Localizada a 173km da capital do estado, Piracicaba é classificada como Capital Regional de Nível C³ pelo REGIC do IBGE sendo, portanto, cidade polo de uma rede urbana que congrega 17 municípios, totalizando, segundo o Censo Demográfico de 2010, 784.853 mil habitantes, dos quais 364.571 mil residentes no município de Piracicaba. O município possui uma rede de comércio e serviços classificado como elevado (nível 3)⁴ capaz de atender às demandas das cidades inseridas em sua região de controle.

² OTERO (2016), MARCONDES (2008), SPADOTTO (2016), EMERIQUE (2014)

³ De acordo com REGIC (2007) “Capital Regional são 70 centros que, como as metrópoles também se relacionam com estratos superior da rede urbana. Com capacidade de gestão no nível imediatamente inferior aos das metrópoles, tem área de influência de âmbito regional, sendo referidas como destino, para um conjunto de atividades, por grande número de municípios (...) Este nível tem três subdivisões. O primeiro grupo [A] inclui as capitais estaduais não classificadas no nível metropolitano e Campinas. O segundo [B] e o terceiro [C], além da diferenciação de porte, tem padrão de localização regionalizado, com o segundo mais presente no centro sul, e o terceiro nas demais regiões do país.” (IBGE, 2007.pag 11)

⁴ Segundo o REGIC do IBGE a classificação de comércio e serviços nível 3 são centros com intensa atividade de comércio e serviço. As categorias foram hierarquizadas pelo REGIC (2007) numa escala de 1 a 6, indicando 1 alto nível de centralidade e 6, reduzida importância nesse quesito (IBGE, 2007)

Em 2012, por meio da Lei Complementar estadual nº 1.178, foi criada a Aglomeração Urbana de Piracicaba (AUP) composta por 23 municípios⁵ e liderada pela cidade que lhe confere o nome. O principal objetivo dessa organização territorial, de acordo com a legislação é buscar a promoção do planejamento urbano e regional conjunto, cooperação entre os diferentes níveis de governo e integração das políticas, redução das desigualdades regionais dentre outros. Diante dessas considerações iniciais, podemos inferir sua relevância na porção meio oeste do estado de São Paulo e seu papel regional.

A conexão de Piracicaba com as demais áreas do estado de São Paulo ocorre da rede estadual de rodovias, como a Rodovia Luiz de Queiroz (SP 304) que liga a cidade à Rodovia Anhanguera (SP 330) e às cidades de Santa Bárbara do Oeste e Americana, à Rodovia Laercio Corte (SP 147) que vai em direção à Limeira e à Rodovia Fausto Santomauro (SP 127), conectando-a até a cidade de Rio Claro e a Rodovia Washington Luís (SP 310). A malha rodoviária presente no entorno de Piracicaba faz com que, mesmo sem conexão direta com os principais corredores viários do estado de São Paulo, a cidade esteja eficientemente inserida na rede viária estadual. A última obra de grande porte que conectou Piracicaba a um importante eixo rodoviário aconteceu em 2001, quando a cidade passou a ter ligação com uma das mais importantes rodovias do país, a Rodovia dos Bandeirantes (SP 348). Isso foi possível devido à ampliação da SP 348, de Campinas até Cordeirópolis. (OTERO, 2016).

Otero (2016) elenca também uma série de outras importantes conexões entre os anos de 2005 e 2012, seja com novas construções de rodovias ou com ampliações e duplicações nas rodovias que fazem ligação com as cidades do seu entorno, facilitando o fluxo de pessoas e mercadorias e reforçando Piracicaba como pólo de centralidade urbana da região. Para o autor, esse conjunto viário reforça o papel da cidade como importante centro prestador de serviços e articulador de rede urbana regional.

⁵ Fazem parte da AUP os seguintes municípios: Águas de São Pedro, Analândia, Araras, Capivari, Charqueada, Conchal, Cordeirópolis, Corumbataí, Elias Fausto, Ipeúna, Iracemápolis, Leme, Limeira, Mombuca, Piracicaba, Rafard, Rio Claro, Rio das Pedras, Saltinho, Santa Gertrudes, Santa Maria da Serra e São Pedro

Figura 1 - Localização de Piracicaba no Estado de São Paulo

Fonte : Elaboração do Autor a partir do Google Earth.

Figura 2 - Rede Urbana de Piracicaba (REGIC – IBGE)

Fonte : OTERO, 2016 :101

1.1 Origens, População e Estrutura Econômica

Para chegarmos a atual configuração econômica e social de Piracicaba, julga-se relevante expor alguns parágrafos sobre a história da municipalidade. As origens do município remontam ao período da expansão bandeirante rumo às “minas gerais” e à atual região do centro oeste brasileiro. Fundada em 1º de agosto 1767 pelo Capitão Antônio Correa Barbosa, às margens do rio homônimo, a povoação tinha como função principal servir de apoio às embarcações que desciam o rio Tietê oferecendo retaguarda ao abastecimento do forte Iguatemi, localizado na fronteira com o Paraguai. Como defende Mario Neme⁶, a origem da cidade é fruto do intenso regime de militarismo inaugurado na Capitania de São Paulo por Dom Luiz Antônio de Souza Botelho Mourão. Alçada à condição de vila apenas em 1821, quando se separa de Itu, sendo denominada Vila da Nova Constituição, isso porque no mesmo ano foi aprovada uma nova constituição em Portugal. A vila é classificada na categoria de cidade pela lei Provincial de 24 de abril de 1856, mantendo o mesmo nome até abril de 1877, quando passa a ser chamada de Piracicaba (MARCONDES, 2008).

Desde os primórdios de sua ocupação, em especial entre o final do século XVIII e início do século XIX, Piracicaba possuía relevância econômica devido a sua produção canavieira. As terras onde se situa a cidade estavam localizadas dentro do chamado "quadrilátero do açúcar"⁷ formado por Sorocaba, Mogi Guaçu, Jundiaí e Piracicaba. A região era responsável pela produção canavieira que marcou o ciclo do açúcar paulista, fase de extrema importância para a evolução da economia do estado. Spadotto (2016) indica que durante o primeiro ciclo canavieiro, a ocupação territorial de Piracicaba se deu por uma série de pequenos engenhos produtores de açúcar e um “bucólico centro urbano”. Dessa forma, Piracicaba diferencia-se do desenvolvimento econômico de grande parte dos municípios do interior paulista que

⁶ AUP MARCONDES, 2008

⁷ Em 1816 a região ultrapassa a produção canavieira de Itu, possuindo as maiores propriedades rurais de São Paulo. Já em 1798, com três engenhos, a região de Piracicaba produziu 700 arrobas de açúcar; em 1799, nove engenhos produziram 1.922 arrobas. Em 1818, Piracicaba apresentava uma rede fundiária nitidamente apoiada na grande propriedade, com 27 fazendas de cana. Por volta de 1836, com 78 engenhos, produziu 115.609 arrobas de açúcar e 1.078 canadas de aguardente. Em 1854, 51 fazendas de cana produziram cerca de 131.000 arrobas de açúcar (Canabrava & Mendes, 1938).

tiveram seu desenvolvimento econômico e urbano associado à produção cafeeira. Emerique (2014) argumenta que a penetração do café e o declínio do ciclo do açúcar no país não fez com que a cultura canavieira fosse substituída pela do café em Piracicaba.

Em Campinas, a substituição da cana pelo café foi quase total entre as décadas de 1830 e 1850, enquanto Porto Feliz, Itu e Piracicaba mantiveram participação de destaque na produção canavieira e nunca apresentaram produção significativa de café (EMERIQUE, 2014:63)

A estrada de ferro chega ao município em 1877, a partir de um ramal pertencente à Companhia Ituana (posteriormente incorporada à Sorocabana), sendo a parada final da estrada que partia de Itaici (atual município de Indaiatuba). Posteriormente, em 1922, a malha férrea foi conectada pela ferrovia da Paulista, que saía da cidade de Recanto (atual município de Nova Odessa).

Assim sendo, como afirma Terceiro (2009), Piracicaba deve sua formação econômica e seu desenvolvimento urbano inicial associado principalmente ao ciclo açucareiro do século XVIII, cuja superação pela cafeicultura não abateu-se sobre a economia local e lhe proporcionou o posterior crescimento vigoroso da indústria sucroalcooleira e do forte perfil sociocultural canavieiro, que pode ser visto pela presença de usinas e engenhos de açúcar e toda a estrutura que os envolvia (colônias de trabalhadores, canaviais, ferrovias e fábricas de açúcar, álcool e aguardente).

Otero (2016) aponta que o Engenho Central⁸, fundado em 1881, a partir da união de capitais locais, dos barões de Serra Negra e Rezende, com capital francês, chegou a ser, em valor de produção, o 4º maior do interior de São Paulo no ano de 1907. Sendo, portanto, uma das mais modernas usinas produtoras de açúcar do Brasil. Emerique (2014) também cita o Engenho Monte Alegre, fundado em 1889. Essas duas usinas de açúcar e aguardente responderam durante muitas décadas por grande parte da produção local.

⁸ O Engenho Central, localizado atualmente na região central é patrimônio tombado da cidade e é um dos “cartões postais” de Piracicaba.

Imagem 1 - Engenho Central

Fonte: Emerique, 2014: 68

Citando a tese de Silvia Selingardi Sampaio⁹, um dos trabalhos pioneiros sobre a econômica piracicabana, Emerique (2014) pontua que o surgimento dos engenhos de açúcar em Piracicaba mudou o perfil populacional da cidade, dando origem a um proletário industrial e urbano.

São traços característicos das usinas: a formação de latifúndios pela anexação de propriedades, com a tendência ao desaparecimento da classe média rural; a grande agricultura do tipo comercial para a produção de matéria-prima; a formação em áreas rurais do proletariado industrial; o crescimento da mão de obra assalariada na agricultura” (Selingardi-Sampaio, 1976 *apud* Emerique , 2014 : 66)

Como aponta Otero (2016), no último quartel do século XIX, Piracicaba contava com 15 mil habitantes, apenas a metade da população da capital. Nesse período é elaborado o primeiro plano urbanístico da cidade de Piracicaba, região atualmente compreendida pelo centro da cidade, em formato de tabuleiro de xadrez.

Outros destaques da industrialização do município de Piracicaba são a fundação da indústria têxtil Boyes, em 1876, que desenvolve-se com o surto

⁹ Selingardi-Sampaio, Silvia. Geografia Industrial de Piracicaba: um exemplo de interação indústria-agricultura, 1976. Tese defendida no Instituto de Geografia da Universidade de São Paulo.

algodoeiro no país e, em 1870, da indústria de troylles e tilbures pertencente a Pedro Krahenbhul, considerada a primeira empresa metalúrgica do estado de São Paulo (EMERIQUE, 2014). A consolidação de indústrias ainda nas últimas décadas do século XIX possibilitou a diferenciação da economia urbana de Piracicaba e o surgimento de uma classe trabalhadora urbana, com seus desdobramentos inevitáveis na configuração do espaço urbano da cidade.

Porém, o grande destaque da economia local foi a indústria canavieira. Ainda de acordo com Terci (2009), Piracicaba e região foram beneficiadas com a criação do Instituto do Açúcar e do Alcool (IAA), em 1933, durante o governo Vargas, potencializando a transformação da região em centro canavieiro.

Em 1920 é fundada a oficina Dedini cuja história está imbrincada com o desenvolvimento econômico, político e social de Piracicaba. As origens dessa empresa remontam a imigração italiana na cidade com a vinda dos irmãos Mario Dedini e Armando Dedini que possuíam experiência no reparo de máquinas para fabricação de açúcar. Com isso, montam um pequena oficina dedicada a reparos de usinas que, a partir dos anos 1940, transformaram em um conglomerado de indústrias voltadas à produção de bens de capital para o setor. A grande transformação ocorre com a formação da empresa Codistil – Construtora de Destilarias Dedini, além de uma série de outras do grupo (EMERIQUE, 2014). Essas empresas serão importantes geradoras de emprego e renda na cidade, até sucumbirem à crise do setor nos anos 1990.

Assim sendo, na década de 1940, a cidade dá um salto em direção à transformação da sua estrutura econômica, ainda que calcada no setor canavieiro. Ou seja, a produção canavieira induziu a produção de uma miríade de outras atividades econômicas ligadas a ela.

A primazia da monocultura canavieira, de acordo com Otero (2016) e Spadotto (2016), deveu-se à concentração da estrutura fundiária da cidade. Além do mais, a concentração da terra nas mãos de uma pequena parcela da elite fundiária da cidade teve impacto significativo no desenvolvimento urbano e na produção da cidade. De um lado, garantiu às populações de alta renda as áreas mais equipadas com serviços urbanos e, de outro, excluiu uma parcela da população, gerando assentamentos precários e informalidade habitacional dentre outros, como será discutido mais à frente.

Cumprе salientar também que, desde o início do século XX, a cidade conta com uma escola de ensino universitário voltada ao ensino das ciências agrárias, a Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz (ESALQ), posteriormente encampada pela Universidade de São Paulo (USP). Portanto, qualificando mão de obra para esse segmento específico da economia, induzindo transformações de ordem urbana e contribuindo para a pavimentação da estrutura econômica do município calcada na produção sucroalcooleira que passará por maior diferenciação apenas a partir dos anos 1970. A partir dessa década, como explicitado mais a frente, uma série de investimentos públicos e privados ensejará o crescimento econômico e populacional do município.

A criação do Pró-Álcool, no governo militar como meio de driblar a alta do preço do petróleo na década de 1970, também estimulou a dinâmica econômica local. Juntamente com essas transformações, intensificou o êxodo rural, a precariedade dos serviços urbanos, a marginalidade social, favelização e etc. dentro outros aspectos que até então eram “exclusividade” dos grandes centros urbanos do país.

Assim sendo, pode-se argumentar que sua dinâmica econômica tem reflexos expressivos no desenvolvimento urbano de Piracicaba. A citação a seguir é esclarecedora quanto a seus efeitos para o meio urbano.

A expansão do setor sucroalcooleiro, englobando da cultura da cana de açúcar ao complexo metal-mecânico de indústrias de base, promoveu intenso desenvolvimento econômico, com importantes reflexos na urbanização. A população do município passou de 87.835 habitantes em 1950 para 116.190 apenas dez anos depois, chegando a 152.505 em 1970. Nesse período a população rural do município declinou de 45,6% do total em 1950 para 29,2% e 16,2%, respectivamente, nas décadas seguintes (IBGE, 2011). As taxas anuais de crescimento populacional superavam as médias brasileiras à época. (OTERO, 2016 : 122).

A partir dos anos 1970, pode-se observar a intensificação do crescimento populacional da cidade de Piracicaba e outras cidades de porte equivalente devido a incentivos para instalação de indústrias nessas cidades. Isso porque, com o crescimento acelerado da metrópole São Paulo e seus diversos efeitos negativos, uma série de medidas foram tomadas com o intuito de desconcentrar a atividade produtiva da capital. Piracicaba, por estar próxima aos centros urbanos de Campinas

e São Paulo recebeu inversões de capitais privados variados. Um dos ícones desse período é a ida para cidade da indústria produtora de tratores Caterpillar do Brasil.

Emerique (2014) e Takami (2013) pontuam a formação dos distritos industriais na cidade a partir dessa época. Tratam-se de áreas com incentivos fiscais para instalação de indústrias na cidade. Ao todo, em Piracicaba, há três desses distritos além do parque industrial: Unileste (1973), na região onde está a Caterpillar do Brasil, Uninorte (1998) e Parque Automotivo (2008), espaço para 24 empresas e instituições de ensino (FATEC e IFSP), que será analisado nos próximos parágrafos e na próxima seção uma vez que representa um importante indutor das transformações urbanas recentes na cidade.

Emerique (2014) argumenta que o primeiro distrito industrial, de 1973, alavancou investimentos apenas no final dos anos 1980 devido à maior descentralização na gestão tributária proporcionada pela Constituição de 1988. A Figura 03 a seguir mostra a localização dos três distritos industriais da cidade. O Parque Automotivo, apesar de não constar localiza-se entre os eixos viários que seguem em direção a cidade de Limeira (Rod. Dep. Laercio Corte) e Rio Claro (Rod. Fausto Santo Mauro).

Figura 3 - Distritos Industriais de Piracicaba

Fonte :Elaboração do autor a partir de TAKAMI, 2013 : 81.

Os dados a seguir mostram a evolução da população da cidade de Piracicaba em termos de população e economia.

Tabela 1 - População Total, Taxa de Urbanização e Taxa de Crescimento (1940/2017)

	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2017
População	76.416	87.835	115.403	152.505	214.307	283.833	329.158	364.571	382.817
Taxa de Urbanização	44%	54%	63%	84%	92%	95%	96%	98%	98%
Taxa Anual de Crescimento no Período	-	1,40 %	2,77%	2,83%	3,46%	2,59%	1,66%	1,03%	0,70%
Incremento Populacional na Década	-	15%	31%	32%	41%	32%	16%	11%	5%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Otero (2016 : 124)

Tabela 2 - PIB e Distribuição (%) por setor (preços de 2000)

Ano	PIB Total	Partic. Indústria	Particip. Serviços	Particip. Adm Pública	Particip. Agropecuária
1959	457.021	50%	34%	-	16%

1970	791.326	47%	44%	6%	9%
1985	2.474.279	63%	33%	5%	4%
2000	3.335.787	30%	55%	8%	1%
2010	4.88.8521	35%	48%	7%	1%

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de Otero (2016 : 124)

Os dados da tabela 1 mostram que a população urbana de Piracicaba supera a rural já nos anos 1950. Diferentemente do Brasil, cuja população urbana supera a rural apenas em 1970. A tabela também mostra o crescimento acelerado da população a partir dos anos 1960, com um pico em 1980, período em que a população cresce 41% em dez anos. O crescimento acelerado nesse período foi fruto, como dissemos anteriormente, além da transição demográfica da população¹⁰, da migração estimulada pelo investimentos,¹¹ tanto do governo federal como do estadual, para desconcentração a atividade produtiva da capital São Paulo. Atualmente, de acordo com levantamento da Fundação Seade, Piracicaba tem 382 mil habitantes, dentro os quais 98% residem na zona urbana da cidade.

No que se refere ao PIB da cidade, destaca-se que a produção industrial já era significativa na cidade na década de 1950, isso porque a produção canavieira ensejou a produção industrial voltada para o segmento. A maior participação da indústria no PIB ocorre em 1985, quando esta chega à fatia de 63% do PIB. Tal participação é reflexo, em parte, dos mesmos fatores que impulsionaram o crescimento da população nesse período. Desde então a indústria vem perdendo participação no PIB municipal, tendo proeminência o setor de serviços, fato que ocorre em grande parte do território brasileiro. (CANO,2012)

Na última década, destaca-se a ida para cidade de Piracicaba da indústria automotiva coreana Hyundai. Em uma costura política do governador José Serra (PSDB) e do então prefeito Barjas Negri (PSDB), em 2008, foi anunciada a instalação da indústria na cidade e a criação de um parque automotivo. Isso porque, não houve apenas a instalação da indústria como das demais subsidiárias na região denominada de Parque Automotivo, na região do bairro Santa Rosa.

A chegada da empresa foi comemorada principalmente por lideranças políticas que controlam a cidade desde a segunda metade dos anos 2000, e também

¹⁰ Período com altas taxas de natalidade e redução na taxa de mortalidade.

¹¹ Vale também ressaltar também que o crescimento demográfico ocorreu por motivos demográficos, alta taxa de fecundidade, baixa taxa de mortalidade e migração.

pelo setor imobiliário da cidade. Esse último fato pode ser atestado por um importante corretor imobiliário local em entrevista ao Jornal de Piracicaba:

O crescimento econômico que deve ser impulsionado pela instalação da Hyundai Motors do Brasil em Piracicaba terá reflexos diretos no mercado imobiliário. Para o empresário do setor, Angelo Frias Neto, o volume de empreendimentos deve dobrar nos próximos três anos. Frias disse que já existe maior procura de empreendedores que estão descobrindo Piracicaba com o aumento da exposição da cidade ligado à implantação da montadora coreana. “Veja essa região onde está o Parque Automotivo. Não tinha nada aqui. Hoje, temos condomínios, laboratórios e muitos empreendedores interessados nessa região. Com a instalação acontece o adensamento e a cidade vai crescendo. (JORNAL DE PIRACICABA, 26/02/2011)

Chegou-se a propagar na cidade que a montadora construiria um “bairro coreano” no entorno da indústria, fato que não se concretizou. Mas, a empresa induziu transformações nos serviços e, como já dito, no setor imobiliário. A alta dos preços após a chegada da empresa na cidade foi denominada de “efeito Hyundai”¹².

Sobre as transformações na cidade pela chegada da indústria automotiva Emerique pontua

A criação do ‘bairro coreano’ não se confirmou, e as explicações para tais boatos indicam interesses na valorização de imóveis de determinados bairros, que supostamente estariam próximos a esses investimentos. Da mesma forma do setor imobiliário, não foram poucos os investidores que apostaram na vinda dos coreanos. Restaurantes, cursos de línguas estrangeiras, escolas, e lojas de produtos típicos se espalham pela cidade. (EMERIQUE, 2014 : 165)

Em 2015 a montadora anunciou a construção de um centro de Pesquisa e Desenvolvimento na cidade, com investimentos da ordem de 100 milhões de reais para desenvolvimento de pesquisas ligadas a combustíveis, vibrações, ergonomia, etc.. Podemos argumentar que a montadora coreana induziu transformações de ordem econômica e social na cidade já que historicamente sua economia foi pautada pelo setor sucroalcooleiro. Já no setor canavieiro, destaca-se a construção da sede da empresa Raízen no município, uma das principais produtoras de etanol do mundo, além de açúcar, distribuição de combustíveis, logística e bioeletricidade, e

¹² G1 Piracicaba 29/01/2014. Crédito e ‘efeito Hyundai’ elevam em 14% preço de imóveis em Piracicaba.

tem suas origens em Piracicaba.¹³ Como mostraremos, a localização da sede da nova empresa é na mesma região do Parque Automotivo, o que tem gerado transformações de ordem urbana nessa porção da cidade.

Diante do que foi exposto anteriormente, buscamos situar o leitor em relação ao espaço sobre o qual pretendemos avaliar as condições de dois empreendimentos imobiliários residenciais populares: Conjunto Habitacional Piracicaba I e Residencial Ipês (Amarelo, Roxo e Branco). Assim, mostramos que de economia dinâmica, Piracicaba se estabelece como polo regional na esteira do ciclo canavieiro no país, tendo nessa monocultura sua principal atividade econômica. Porém, não se tratou apenas da produção agrícola mas de uma diversificação da estrutura produtiva cujo setor é o canavieiro mas cujas atividades transbordam para a indústria. Ainda que a chegada da Hyundai gere novos determinantes para economia local, o setor canavieiro ainda tem relevância significativa na cidade.

Assim sendo depois de esboçar uma caracterização geral da população e da economia de Piracicaba, buscamos nos próximos itens deste capítulo privilegiar a exposição com a dinâmica da estrutura urbana do município, ou seja, de que forma essas transformações impactaram o meio urbano, bem como o poder público guiou o ordenamento territorial do município. Em linhas gerais, objetivamos expor como Piracicaba expandiu territorialmente e como está distribuída a população piracicabana pelo meio urbano.

1.2 A construção do “Urbano Piracicabano”

O desenvolvimento urbano da cidade de Piracicaba esteve profundamente associado ao rio que lhe batiza. As primeiras povoações da cidade originaram-se na margem esquerda do rio, próximo a onde atualmente está localizado o centro da cidade. Como evidência desse período histórico, há na margem do rio do a casa original e restaurada do fundador da cidade, Antônio Correia Barbosa, chamada de “Casa do Povoador” atualmente um espaço de cultura na cidade.

A Figura 4 a seguir mostra o primeiro mapa da cidade, quando esta ainda era denominada de Vila Nova Constituição.

¹³ Rubens Ometto, controlador da empresa pertence a uma das principais famílias da cidade de Piracicaba, juntamente com a família Dedini, proprietários da empresa Dedini descritas anteriormente. A origem da empresa vem da joint-venture entre Cosan e a Shell.

Figura 4 - Primeiro Mapa de Piracicaba 1823

Fonte: IPPLAP

Na figura 4 podemos ver a ocupação e a divisão da vila e alguns engenhos de açúcar que, como dito anteriormente, deram a tônica da econômica local desde seus primórdios. Já no final do século XIX, foi construída a ponte rodoferroviária ligando as duas margens do rio, logo acima do salto, denominada de Irmãos Rebouças. Essa ligação permitiu a extensão da cidade em direção a oeste, na outra margem do rio, com a criação de um novo bairro: a Vila Rezende. Essa porção do território piracicabano é onde localiza-se seu mais importante engenho, o engenho Central, como já pontuado na seção anterior.

Ainda no final do século XIX, foi elaborado o primeiro plano de ruas da cidade sob encomenda do Senador Vergueiro e do Alferes José Caetano, definindo um formato de tabuleiro de xadrez para a região central da cidade (OTERO, 2016).

De acordo com OTERO (2016) e POLIS (2003), até a década de 1960 a cidade manteve esse padrão de ocupação: da margem esquerda¹⁴ em direção a região onde atualmente é o centro da cidade e a região da Vila Rezende na margem direita. Nesse período foram construídas as avenidas Armando Sales de Oliveira

¹⁴ As margens mencionadas são de acordo com o sentido do Rio Piracicaba. No entanto no Mapa, utilizando-se o norte como referência, o centro se localiza ao lado direito do Rio Piracicaba e a Vila Rezende do lado esquerdo.

(por meio da canalização do córrego Itapeva), Carlos Botelho, Centenário e Beira Rio, identificadas na legenda da Figura 5.

Fonte: Otero, 2016 : 128. Indicação de avenidas (em vermelho) feita pelo autor.

Esse modelo de abertura de avenidas, de acordo com Bezerra (2014), está diretamente associado aos planos modernistas de planejamento urbano e à introdução do modelo rodoviarista no Brasil, nos anos 1950, durante a gestão de Juscelino Kubistchek na presidência da república. A autora pontua ainda que decorrente do desenvolvimento da indústria canaveira na cidade, a pujança econômica teve rebatimentos no meio urbano com diversas obras de infraestrutura. A autora destaca que a década de 1950 foi um período de modernização da cidade.

Piracicaba não ficou de fora, e o padrão nacional-desenvolvimentista tematizou a série de reformas urbanas que ocorreram na cidade durante esse período. Vale ressaltar que o desenvolvimento da indústria canaveira, também impulsionou a transformação e o remodelamento urbano da pacata cidade do interior; jornais locais da época, por exemplo, noticiavam as mudanças urbanas feitas pela administração municipal, como a pavimentação de ruas e avenidas, obras de saneamento básico, abastecimento de água e esgoto e

transporte coletivo – reformas urbanas realizadas dentro dos moldes do projeto nacional desenvolvimentista. (BEZERRA, 2014 :22-23)

Data dessa época também as primeiras construções verticais na cidade. Localizadas na região central, as primeiras construções verticais eram direcionadas para uso residencial. Segundo Bezerra (2014), a verticalização da cidade foi comemorada pelos locais e considerada um fenômeno de progresso da cidade. É relevante reproduzir o trecho do jornal citado pela autora em que a chegada dos prédios é evocada como um sinônimo de progresso.

Dentro em pouco, portanto, quatro “arranha-céus” se ostentarão em Piracicaba, comprovando a pujança econômica de nossa terra e o espírito progressista do nosso povo, espírito que vem sendo manifestado desde que Piracicaba se fundou e que desde logo se orgulhou de ser a segunda cidade da América do Sul e uma das primeiras do mundo a ser iluminada eletricamente. (JORNAL DE PIRACICABA, 11/10/1959 *apud* BEZERRA, 2014: 25)

Com isso, podemos afirmar que o crescimento da indústria canavieira e a diversificação da estrutura econômica de Piracicaba impactaram diretamente sua forma urbana. O desejo de transformar a cidade em algo moderno estava na agenda do poder público local e das elites locais como atesta a citação do principal jornal da cidade ainda hoje. Apesar disso, é importante considerar que a verticalização da cidade ficará mais lenta devido ao desabamento do edifício Luiz de Queiroz (também chamado de Comurba por ter sido construído pela Companhia de Melhoramentos Urbanísticos - Comurba), em 1964, matando 46 pessoas.

Bezerra (2014), citando a historiadora Eliana Terceiro, afirma que o Comurba era o símbolo do crescimento econômico dessa época, com arquitetura modernista e 15 andares, e que seria o “maior monumento moderno do interior paulista.” (BEZERRA, 2014: 31) e seu desabamento provocou um grande abalo na imagem da cidade e na construção civil. A autora pontua que a volta da verticalização na cidade se dará somente em meados da década de 1970. O jornal da época atesta o sentimento com a fatalidade: “O próprio orgulho da cidade foi ferido, e a cicatriz está exposta, como que sangrando ainda, sob a fórmula de entulhos amontoados e de lajes penduradas ameaçadoramente.” (JORNAL DE PIRACICABA, 08/10/1966 *apud* BEZERRA, 2014:31).

Imagem 2 - Edifício Luiz de Queiroz (Comurba)

Fonte: G1 Piracicaba

A partir da década de 1960, como dito anteriormente, alterou-se o padrão de ocupação em Piracicaba. Em 1964 foi instituída a primeira lei de zoneamento do município, regulamentando a ocupação do solo. Já a construção de duas novas pontes sobre o rio Piracicaba expandiu as áreas habitáveis do município.

Estudo do Instituto Pólis (ESTUDO INSTITUTO PÓLIS 2003) considera que a partir dessa década houve constantes alterações no perímetro urbano que permitiram a expansão da ocupação por loteamentos públicos e privados em áreas distantes da malha urbana. Tratou-se, portanto, de uma continua extensão do perímetro urbano com a consequente geração de uma série de vazios urbanos.

A Figura 7 a seguir mostra a evolução da mancha urbana de Piracicaba. Como foi argumentado, até 1940 a ocupação (área em cinza) era restrita à região central e à margem oposta do rio Piracicaba, na região da Vila Rezende. Já na década de 1950 (azul claro), a cidade expande-se em direção às áreas contíguas ao centro da cidade, nos bairros chamados de Alto e Alemães, além da expansão da própria Vila Rezende.

Já na década de 1960 (em amarelo) observa-se uma maior pulverização das áreas ocupadas. A oeste, nas regiões da Paulicéia e Vila Cristina, locais, que como discutiremos mais a frente, são áreas onde localizam-se grande parte das favelas do município. A noroeste, a grande mancha amarela representa a ESALQ e outras

áreas como o Jardim Elite e Vila Independência. E ao norte, além da expansão da Vila Rezende, há a formação do bairro Santa Terezinha, que é o núcleo de ocupação dessa época mais próximo aos conjuntos habitacionais que discutiremos no capítulo 3 e a área onde se localizam grande parte das favelas que surgem no município, sobretudo a partir da década de 1970.

Ou seja, na década de 1960 já se verifica um processo de periferização de parte da população piracicabana, uma vez que a extensão constante do perímetro urbano favoreceu sobretudo a parcela da população com capacidade financeira para pagar pela proximidade com o centro da cidade. Ainda nessa década, em 1969, é construído o primeiro conjunto habitacional da cidade, o Jardim Primavera, e também é quando se tem notícia da primeira favela da cidade, o Jardim Algodão (1965), a norte da cidade e próximo a Santa Terezinha, e das favelas na Vila Cristina e Santo Antônio (porção sudoeste). (OTERO, 2016).

Dito isso, podemos argumentar que com o crescimento da cidade nos anos 1960 e, especialmente, nos anos 1970, Piracicaba passou a vivenciar os problemas urbanos que até então eram típicos das grandes cidades do país. A intensificação da migração, grande crescimento populacional, investimentos industriais e a falta de ação do setor público em prover habitação e infraestrutura urbana geraram problemas como o surgimento de favelas, deficiência de infraestrutura e a precariedade habitacional, problemas estes que se intensificaram na década de 1980.

Sobre esse aspecto da relação entre desconcentração da atividade produtiva e crescimento urbano é relevante a consideração de Wilson Cano. De acordo com o autor:

As políticas de desconcentração industrial, com ou sem a criação de Distritos Industriais, mesmo quando bem sucedidas, desconcentraram não apenas as indústrias, mas também doses crescentes de carências sociais, que no caso brasileiro, acompanham inevitavelmente a classe trabalhadora: a favelização, a carência de escola, do posto médico, da segurança, do transporte coletivo, enfim, todos os problemas que hoje estão presentes não apenas na RMSP, mas em todas as cidades de porte médio que receberam o impacto da industrialização. (CANO, 2011 : 172)

Figura 6 - Localização da Primeira Favela (Atual Bairro Algodão) e das favelas da Vila Cristina e Santo Antônio

Fonte: Google Earth. Identificação feita pelo autor

Os anos 1970, como já apontamos anteriormente é o período de maior crescimento da população em Piracicaba. A cidade salta de uma população de 151

mil habitantes, em 1970, para 214 mil em 1980, ou seja, um incremento populacional de 41%. Pelo mapa da Figura 07 podemos ver a quantidade de áreas em laranja, que representam o crescimento da malha urbana durante os anos 1970.

Expandem-se a cidade em todas as direções e aumenta, também, a quantidade de favelas e conjuntos habitacionais periféricos. Em 1972, surge uma grande área loteada pela Cia City, voltada para as classes de alta renda na cidade, margeando o rio Piracicaba na porção noroeste, denominada de Nova Piracicaba (OTERO, 2016). Construída nos moldes das cidades jardins Otero (2016) argumenta que essa construção rompeu com o padrão de moradia das classes de alta renda na área central da cidade. Segundo o autor, a construção da Nova Piracicaba foi a criação de um vetor de crescimento das elites locais em direção a noroeste.

Já as famílias de baixa renda, sem opção de compra de moradia, passaram a viver na região da Vila Sônia/Santa Terezinha (porção norte da cidade) e na região da Vila Cristina (porção sudoeste), surgindo uma série de assentamentos irregulares. Dados apontam que em 1979 já existiam na cidade cerca de 22 favelas, onde viviam aproximadamente 10 mil pessoas (OTERO, 2016).

Em 1973 foi implantando o primeiro distrito industrial da cidade, o Unileste, margeando a Rodovia Luiz de Queiroz. Em 1980, na mesma região, foi implantado o conjunto habitacional CECAP (Caixa Estadual de Casas para o Povo), distando 8 quilômetros do centro da cidade.

Devido ao crescimento acelerado da cidade, em 1975, foi criado o primeiro Plano Local de Desenvolvimento Integrado (também chamado de Plano Guedes, devido ao nome seu autor, o arquiteto Joaquim Guedes), que estabelecia os rumos da cidade a partir de uma série de “diretrizes para o crescimento físico-territorial sob uma abordagem tecnocrática, baseado em uma cidade ideal, compatível com as práticas de planejamento urbano da época, mas descolado da capacidade real de intervenção na cidade.” (POLIS, 2003:13).

O projeto, no entanto, nunca foi aprovado pelo legislativo municipal, ficando a cidade sem um plano diretor até 1991, quando é elaborado um plano diretor a luz da nova Constituição de 1988 (POLIS, 2003), cuja aprovação se deu em 1995. Porém, de acordo com Otero (2016), uma série de leis de ordenamento do solo urbano foi

aprovada durante a década de 1980¹⁵ e foram essas leis que definiram a expansão territorial da cidade no período.

As áreas em vermelho no mapa da Figura 7 mostram o crescimento da cidade na década de 1980, onde pode ser verificado o processo de periferização da população baseado, entre outras coisas, no crescimento das favelas. Cabe dizer que a década de 1980 foi um período de intensa crise econômica no país, onde a contração dos gastos públicos acelerou, entre outras coisas, a exclusão social nas cidades brasileiras. De acordo com Bezerra (2014) a crise do Pró Álcool nas décadas de 1980 e 1990 teve impacto significativo na dinâmica econômica da cidade, inclusive em relação ao aumento das carências sociais. Como um exemplo do aumento da precariedade urbana, em 1992, Piracicaba já contava com 53 favelas onde viviam 22 mil pessoas (OTERO, 2016).

Ou seja, em 13 anos, o número de pessoas vivendo em aglomerações desse tipo na cidade dobrou, mesmo com o crescimento do número de novos conjuntos habitacionais na cidade (cerca de 4,2 mil unidades em 8 conjuntos habitacionais). O principal dos conjuntos da década de 1980 foi o CECAP. No período também foram implantados conjuntos habitacionais a noroeste da cidade (Vila Sônia/Santa Terezinha) área, como já dito, se localizam os conjuntos habitacionais estudados nesta dissertação.

Passando para a década de 1990, cumpre salientar inicialmente a aprovação do Plano Diretor em 1995, que seguindo as premissas colocadas na Constituição Federal de 1988, como a função social a propriedade, encampou também o princípio das bacias hidrográficas como forma de planejamento urbano. Também foram incorporadas as leis aprovadas em 1985. No entanto, como pontua Duarte (2003), não houve alteração na lógica predominante de produção do espaço urbano: extensão do perímetro urbano, criação de vazios urbanos privilegiando as formas especulativas de acesso à terra.

¹⁵ Lei de Zoneamento do Solo Urbano, Código de Edificações, Parcelamento do Solo Processo Permanente de Planejamento e Sistema Viário básico. Todas as leis foram elaboradas e aprovadas em 1985 além de terem sido inspiradas no Plano Guedes.

Figura 7 - Evolução da Mancha Urbana de Piracicaba

Fonte: PÓLIS, 2003 : 22

Além disso, no âmbito nacional, após o fechamento do BNH em 1986, pouco se fez em relação à política habitacional ou produção habitacional. Nos anos 1990 foi mantido o quadro de arrefecimento do financiamento para políticas de habitação no país dada a orientação neoliberal do governo vigente na época (governo Fernando Henrique Cardoso 1995-2002), o que contribuiu para o agravamento do quadro de precariedade urbana no país. Em Piracicaba não seria diferente. Levantamento do Instituto Pólis, de 2003, apontou a existência de 42 favelas na cidade de Piracicaba, concentradas na porção sudoeste (Vila Cristina) e na porção noroeste (Vila Sônia e Santa Terezinha) (POLIS 2003). O principal conjunto habitacional erguido na época foi o Bosques do Lenheiro, em 1997, com 1.450 unidades, localizado na porção noroeste da cidade. Ou seja, manteve-se o padrão de alocação das camadas mais baixas de Piracicaba nessa porção do território. No capítulo 2 aprofundaremos com maior grau de detalhamento a promoção habitacional pública na cidade de Piracicaba.

O mesmo estudo (PÓLIS 2003) aponta que durante a década de 1990 houve um incremento significativo no município de loteamentos clandestinos localizados na zona rural, provocando impactos ambientais negativos significativos. A clandestinidade e a produção irregular de loteamentos não ficou restrita apenas à classe de mais baixa renda, tendo sido encontradas moradias de alta renda e condomínios irregulares de chácaras de lazer da elite local.

Apesar da expansão dos loteamentos fechados em grande parte das cidades brasileiras ocorrer a partir de 1990, em Piracicaba esse produto imobiliário ganhou relevância apenas no começo dos anos 2000, ainda que houvesse alguns lançamentos na década anterior. Otero (2016) explica que a produção tardia desse tipo de produto imobiliário deveu-se a um padrão histórico de segregação em que as classes de alta renda viviam na região central e em suas bordas. De acordo com o autor:

(...) Piracicaba apresenta uma peculiaridade interessante, uma vez que a estruturação do território em um padrão claro centro-periferia era ainda reconhecível no início do século XXI. Os estratos de mais alta renda no município seguiram elegendo o centro como seu território de moradia, expandindo-se nas imediações destes sem apresentar grandes deslocamentos em relação à centralidade historicamente estabelecida. Essa condição garantiu uma vitalidade dos comércios e serviços localizados na área central como atrasou o amadurecimento do produto imobiliário “loteamento fechado” no município (OTERO, 2016 : 129).

O principal lançamento na cidade neste período, lançado em 1999, foi o loteamento Terras de Piracicaba localizado na porção oeste da cidade, no vetor de alta renda iniciado nos anos 1970 pelo loteamento Nova Piracicaba.

A produção de condomínios fechados destinados às classes medias e altas teve um novo incremento com a chegada dos produtos Alphaville e Parque Damha, ambos de 2009. O Alphaville, é interessante pontuar, se localiza no novo vetor de crescimento da elite piracicabana, a norte, próximo ao Parque Automotivo, como citado anteriormente. Entre 2005 e 2014 foram lançados 36 novos loteamentos fechados na cidade (OTERO 2016).

Na última década é extremamente relevante para a produção do espaço em Piracicaba o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), programa federal de produção de moradias lançado em 2009. No próximo capítulo será abordada a lógica de produção pública destinada à classe de mais baixa renda na cidade destacando a produção recente viabilizada pelo PMCMV.

CAPÍTULO 2

Planejamento urbano e política de habitação em Piracicaba – SP

Neste segundo capítulo serão exploradas as questões relativas ao ordenamento territorial de Piracicaba com base na política pública oficial - os Planos Diretores aprovados e a política de habitação empreendida na cidade - e seus efeitos espaciais. O conhecimento da política pública municipal oficial é importante nesta dissertação, pois pretendemos demonstrar como o poder público municipal guiou a expansão da malha urbana nas últimas décadas e como e onde alocou as classes de menor renda na cidade. Ermínia Maricato (1988), frisa que a “cidade é um negócio” e nas teias urbanas há uma série de conflitos e interesses divergentes, cabendo ao poder público municipal arbitrar esse conflito e, além disso, garantir condições necessárias para reprodução da vida social.

Nesse sentido, o Plano Diretor, obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes desde a aprovação da Constituição Federal de 1988 e depois reafirmado pelo Estatuto da Cidade, em 2001, indica como a gestão pública entende a malha urbana e como pretende ordená-la nos seguintes 10 anos, conjuntamente com a lei de zoneamento que ordena o uso do território. Assim sendo, será feita uma breve análise dos planos diretores de 1995, 2006 e 2013, com suas alterações recentes. Será também analisado o zoneamento da cidade com destaque para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), áreas destinadas à promoção de habitação de interesse social, e seu papel na política de habitação. Não cabe aos propósitos desse capítulo explorar exaustivamente a temática, uma vez que esse não é o objetivo principal desta dissertação, mas sim evidenciar as transformações induzidas por esse instrumental urbanístico.

No que diz respeito à política de habitação empreendida pelo município, será feita uma exposição cronológica tanto do aparato institucional quanto da produção pública de habitação de interesse social, com a localização dos conjuntos

habitacionais na cidade, e a sua relação com as demais políticas de habitação empreendidas pelos diferentes entes federados (Governo Estadual e União). Como mostramos no Capítulo 1, a cidade passou por um processo intenso de crescimento populacional a partir da década de 1970 e é nesse período que surgem as primeiras leis voltadas a promoção habitacional para famílias de baixa renda. Como mostraremos, a principal medida relacionada à política habitacional no município foi a criação, em 1990, da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba (Emdhap), em um período histórico de arrefecimento das políticas de habitação após a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), ocorrida em 1986. Além das políticas dos anos 1990, daremos atenção ao Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS), aprovado em 2011 com intuito de inscrever o município no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), do governo federal.

Por fim, o capítulo encerra com uma breve análise da promoção habitacional recente na cidade via o Programa Minha Casa, Minha Vida, destacando a produção voltada para Faixa 1 (famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos), apontando a localização desses conjuntos e seus efeitos territoriais. Além disso, mostraremos como a Emdhap vem atuando em conjunto com a CAIXA e o Ministério das Cidades na execução desses projetos. Para essa última tarefa realizamos entrevistas com gestores públicos da empresa municipal.

2.1 Planejando a cidade: os planos diretores de Piracicaba de 1995, 2003 e 2013.

Como colocado no capítulo 01, o processo de ocupação e estruturação do território urbano de Piracicaba produziu dinâmicas de crescimento e desenvolvimento urbano que podem ser vistas até hoje no tecido da cidade.

Como coloca Otero (2016), o desenvolvimento econômico e o ciclo do açúcar foram agentes importantes para o crescimento econômico e populacional da cidade, que em 1872 já possuía cerca de 15.753 habitantes¹⁶, sendo na época o 12º município mais populoso do estado de São Paulo.

¹⁶ De acordo com o Censo de 1972. Detalhes Ver OTERO (2016).

Devido a esse crescimento, por iniciativa do Senador Vergueiro e a cargo do Alferes Jose Caetano Rosa, a cidade foi objeto de um plano de urbanização para o ordenamento e expansão do tecido urbano que resultou na malha ortogonal presente até hoje na área central da cidade. (OTERO, 2016). Já em 1964, foi definido no código de Obras (Lei 1.297/64), uma espécie de zoneamento para a cidade. O objetivo do código era ordenar a expansão do tecido urbano e controlar os conflitos de uso, para tal foi determinada que a cidade seria dividida nas seguintes Zonas:

- 1) Urbana;
- 2) Suburbana;
- 3) Residencial;
- 4) Central;
- 5) Comercial;
- 6) Industrial.

Com o crescimento da industrialização da década de 1970, foi criado pela Lei Municipal 2.039/73, o Distrito Industrial Unileste, a fim de atrair indústrias ao município. Essa lei determinou a instalação de vias de acesso pavimentadas, rede de água potável, aumento da rede de energia elétrica, entre outras melhorias. O Distrito industrial Unileste, foi implantado em 1973, às margens da Rodovia Luiz de Queiroz, a leste da mancha Urbana. Nesse mesmo ano foi construído o Conjunto Habitacional CECAP, locado a oito quilômetros do centro da cidade, na porção sudoeste do perímetro urbano.

Otero (2016) aponta que a construção tanto do Distrito Unileste como do Conjunto CECAP ocorreram nas terras do mesmo proprietário, no caso o Grupo Silva Gordo. Esse grupo era o proprietário do Engenho Central, fechado em 1974 devido a problemas financeiros do grupo. A execução das obras nesse espaço, de acordo com Bonin e Silva (2010) deu um alívio financeiro ao grupo.

Antes mesmo da obrigatoriedade de execução do plano diretor colocado pela Constituição Federal/Estatuto da Cidade, Piracicaba teve um plano diretor. O primeiro plano diretor data de 1975, chamado de Plano Local de Desenvolvimento Integrado, conhecido também como Plano Guedes, pois foi elaborado pelo arquiteto Joaquim Guedes. Mesmo finalizado integralmente, o Plano nunca chegou a ser aprovado pelo legislativo pois, seguindo as práticas de planejamento urbano da

época, continha uma abordagem tecnocrática incompatível com a real capacidade legislativa de intervenção que o município possuía. Portanto a cidade ficou sem Plano Diretor até a década de 1990, período em que é elaborado seu segundo Plano Diretor dessa vez aprovado pelo legislativo. (ESTUDO INSTITUTO PÓLIS, 2003).

Figura 8 - Localização dos Distrito Industrial Unileste e do Conjunto Habitacional CECAP.

Fonte: Google Earth. Localização desenvolvida pelo autor.

Chamado de Plano Diretor de Desenvolvimento (PDD), o segundo Plano diretor foi aprovado pela Câmara Municipal em 1995. O Plano, que seguiu algumas das premissas e objetivos colocados no Plano Guedes, começou a ser elaborado em 1991, na gestão José Machado (PT) e trazia em seu bojo os princípios relativos à política urbana presentes na Constituição de 1988. Entre algumas diretrizes destacam-se:

- Adoção de abairramento e micro bacias hidrográficas como unidades de planejamento;
- Propostas ambientais a nível municipal e regional;
- Indicação de vetores de expansão e crescimento urbano;
- Revisão da legislação urbanística vigente, tendo como principal foco a revisão na lei de zoneamento;

- Planejamento permanente da gestão urbana;

Apesar de possuir um forte aparato jurídico e constitucional para o desenvolvimento do território urbano de forma mais justa, de todas as definições do plano, na prática, apenas foi aplicada a adoção do abairramento como instrumento de política pública. De acordo com pesquisa do Instituto Pólis (2003) isso ocorreu devido às gestões políticas que sucederam e que não deram continuidade ao Planejamento e às Diretrizes nele especificadas.

Já com a aprovação do Estatuto de Cidade em 2001 e a obrigatoriedade de elaboração de um Plano Diretor em cidades com mais de 20 mil habitantes¹⁷ para acessar programas federais de financiamento, em julho de 2003, sob comando do então prefeito Barjas Negri (PSDB), foi apresentada em Audiência Pública na Câmara de vereadores a metodologia para a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba. Como destacado pelo Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba (Ipplap), foram também elaborados o Plano Diretor Rural e um Plano de Mobilidade, conceitos inéditos na história da gestão pública da cidade. (Ipplap, 2007)

No processo de revisão do Plano Diretor, conforme definido pelo Estatuto da Cidade, foram realizadas várias audiências públicas, oficinas de capacitação junto às lideranças do orçamento participativo, construção de mapas temáticos, além de entrevistas e consultas a diferentes setores da sociedade civil, como movimentos sociais, movimentos populares, organizações não governamentais, empresários, ambientalistas entre outros. O Instituto Polis foi contratado para a elaboração de um relatório técnico de entendimento da situação urbana, no esforço de assegurar conteúdo técnico para a definição critérios para o ordenamento urbano da cidade.

Após o período de debate entre setor público, sociedade civil e entidades de pesquisa e assessoria técnica, foi aprovado, em 2006, e entrou em vigor em 2007, o Novo Plano Diretor, sob a Lei Complementar 186/06. São objetivos gerais do Novo Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba

- Ordenar o uso e ocupação do solo;
- Coibir a especulação imobiliária;
- Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

¹⁷ De acordo com o Censo de 2000, a população de Piracicaba era de 329.158 habitantes.

- Urbanizar adequadamente os vazios urbanos e integrar os territórios da cidade;
- Produzir habitação de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;
- Definir áreas adensáveis e não adensáveis, de acordo com a capacidade de suporte de infraestrutura instalada e preservação ambiental;
- Estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;
- Promover a urbanização e a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda, garantindo a preservação ambiental.

Já em relação ao zoneamento, segundo Goulart, Terci e Otero (2015) as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS foram incorporadas a posteriori no Plano Diretor aprovado em 2006 (Lei Complementar nº186), com duas modalidades. A primeira, denominada ZEIS 1, destinada à urbanização e regularização fundiária de áreas públicas e privadas ocupadas por assentamentos de baixa renda. Já a ZEIS 2 é destinada à promoção de habitação de interesse social. Esta última foi regulamentada apenas em 2009 através da lei Complementar nº246/09 e, em 2013, já contava com 21 (vinte e uma) áreas demarcadas, em sua maioria localizadas na Região Noroeste da cidade, como pode ser observado no mapa da Figura 09.

Vale ressaltar as ZEIS são instrumentos urbanos anteriores à Constituição Federal de 1988¹⁸. Como aponta Otero (2016) esse instrumento surgiu decorrente da luta de moradores de assentamentos irregulares contra a remoção forçada do setor público. Era ainda parte da luta desses moradores a exigência de melhorias urbanísticas e a regularização fundiária, para que pudessem se manter em locais próximos ao trabalho e às áreas dotadas de infraestrutura como transporte, lazer, etc..

Em sua estruturação, as ZEIS são instrumentos a serem usados nos planos diretores. É um zoneamento específico, que tem em sua concepção a demarcação

¹⁸ A primeira experiência exitosa é o Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (PREZEIS), de 1987, em Recife. Ver (1) MORAES, Demóstenes. Revisitando as ZEIS e o PREZEIS no Recife: entre o “reformismo” e o Direito à Cidade. In Anais do XVII ENANPUR. São Paulo: ANPUR, 2017 e (2) ALVES, Mércia; SOLER, Salvador; AZEVEDO, Luciana, et.al. Prezeis em Revista. Recife: Cendhec, 2005

de áreas vazias ou subutilizadas a serem destinadas prioritariamente (ou exclusivamente) para a produção de habitação de interesse social. Idealmente deveriam ser demarcados vazios em áreas centrais, como forma de promover habitação de interesse social (HIS) em áreas bem localizadas com oferta de infraestrutura e empregos. Podem também serem demarcadas áreas com assentamentos irregulares pré-existentes para posterior regularização fundiária, com critérios e normatização específicos. No entanto, como pode ser observado no mapa da Figura 9, na cidade de Piracicaba, as ZEIS incorporados Plano Diretor de 2006 demarcam apenas assentamentos precários já existentes ou vazios localizados na periferia da cidade. As ZEIS demarcadas, não foram utilizadas com o seu propósito original: reservar vazios urbanos localizados nas áreas dotadas de infraestrutura para a produção de HIS. Isso ocorre principalmente devido à valorização dos terrenos nessas áreas e da dificuldade do poder público em desapropriar esses espaços para a criação de habitação de interesse social (OTERO,2016).

Figura 9 - Demarcação de Zeis na Cidade de Piracicaba

Fonte: Goulart, Terceiro e Otero (2014)

Como apontado por Goulart, Terci e Otero (2015), as áreas de ZEIS estão em sua maioria localizadas nos setores com maiores índices de vulnerabilidade, como apontado pelo Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS). Além disso, os autores argumentam que não necessariamente esse instrumento (ZEIS) foi instituído em áreas dotadas de infraestrutura ou áreas urbanizadas. No entanto, para os autores é importante analisar a incidência do PMCMV no município, pois se trata de uma produção expressiva, principalmente no que tange em “sua correlação com o instrumento das ZEIS e sua capacidade de moldar a produção urbana” inclusive alterando a legislação (GOULART, TERCI E OTERO, 2015). Como é o caso dos produtos analisados nesse projeto, que tiveram suas áreas transformadas de rural em urbanas e posteriormente em ZEIS¹⁹ para implantação do empreendimento no formato condomínio fechado, voltados para a Faixa 1 do programa.

Figura 10 - Mapa de Vulnerabilidade Social – Índice Paulista de Vulnerabilidade (IPVS)

¹⁹ É importante notar que a ZEIS, por ter regulamentação própria, pode definir parâmetros de ocupação diversos daqueles definidos no zoneamento ou na lei de uso e ocupação do solo, como taxa de ocupação ou índice de aproveitamento ou mesmo largura de vias ou tamanho mínimo dos lote.

Como será apresentado na próxima seção deste capítulo, em Piracicaba, foi adotada a lógica de viabilizar empreendimentos do PMCMV em ZEIS localizadas na periferia da cidade, principalmente no vetor de expansão noroeste, região tradicionalmente destinada à parcela social de mais baixa renda, como é o caso dos empreendimentos Piracicaba I e Residencial Ipês, condomínios utilizados para os estudos dessa dissertação. No Caso do Residencial Ipês, trata-se de área rural transformada (2009) em urbana e posteriormente em ZEIS (2009).²⁰

Como pode ser consultado no site do Ipplap²¹, o plano diretor da cidade de 2006 sofreu alterações em sua estrutura inicial, por meio de leis complementares, que vão desde a criação de novas ZEIS até alterações no zoneamento em determinadas áreas da cidade. Em 2013, na gestão Gabriel Ferrato (PSDB), inicia-se um processo de revisão do plano que culmina com a aprovação da Lei Municipal Complementar nº 346/2015.

2.2 Políticas Municipais de Habitação

O crescimento populacional em Piracicaba começa a ganhar velocidade a partir dos anos 1960 e acentua-se na década de 1970. O crescimento industrial, a intensificação da migração e do êxodo rural criou novas demandas, em especial a necessidade de novas habitações para classe de menor renda que chegava na cidade. Já no final da década de 1960, forma-se o primeiro núcleo de favela na cidade: o Jardim Algodoal, em área localizada na porção norte da cidade, distante 3 km do centro da cidade. De acordo com Bonin e Silva (2010), tratava-se de área pertencente à família Conceição. A área teve sua desapropriação iniciada para fins de regularização fundiária em 1973²².

O primeiro conjunto habitacional de Piracicaba, o Jardim Primavera, data de 1969 e foi construído pela Cohab Bandeirantes²³. Foram ofertadas 401 unidades habitacionais próximas à rodovia Fausto Santomauro (que liga Piracicaba a Rio

²⁰ De acordo com Otero (2016) a inclusão no perímetro urbano ocorreu pela Lei Complementar 249/09 e a criação da ZEIS ocorreu por meio da Lei Complementar 246/09,

²¹ Ver site: <http://ipplap.com.br/site/>

²² A finalização da desapropriação da área em que situa-se o Jardim Algodoal foi finalizada apenas em 1996, com o município despendendo 6 milhões de reais para pagamento do proprietário (BONIN E SILVA, 2010).

²³ A Cohab Bandeirante, diferentemente da maior parte das Cohabs, atua em vários municípios do interior do Estado de São Paulo (45 no total), tendo 14 prefeituras como acionistas. Para maiores informações, ver: <http://www.cohabbd.com.br/>.

Claro). Em parceria com a Cohab Bandeirantes, ao longo da década de 1970, foram construídos na cidade mais dois conjuntos habitacionais, totalizando 545 unidades: conjuntos Jardim Esplanada e Parque Jupiá.

A lista dos conjuntos habitacionais desenvolvidos na cidade entre 1969 e 2006 encontra-se na tabela 03 e a localização desses no mapa da Figura 11.

Bonin e Silva (2010) dizem que nas décadas de 1970 e 1980, foram erguidos na cidades 15 novos loteamentos para atender à demanda crescente de novas habitações

Essas mudanças estimularam o surgimento de pelo menos 15 novos loteamentos nas décadas de 1970 e 1980, implantados tanto em áreas vazias do perímetro urbano como em áreas rurais, vizinhas ao perímetro urbano forçando seu desmembramento e ajustes na legislação municipal. (BONIN E SILVA, 2010: 46).

O conjunto habitacional CECAP (1980), citado anteriormente é um dos mais emblemáticos desse período. Em duas fases de implantação, o conjunto totaliza 726 unidades e, como já dito, foi realizado em conjunto com a construção do distrito industrial UNILESTE. Outro conjunto de grade porte realizado no período foi o Res. Parque Piracicaba (1980), também conhecido como Balbo, com 1.350 unidades. O conjunto iniciou o processo de ocupação na porção noroeste da cidade, que nas décadas seguintes será vetor de crescimento dos conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda.

Com o crescimento da população das favelas, na década de 1970, as gestões municipais empreenderam também políticas de remoção da população residente nessas áreas, com destaque para as áreas de risco. Devido à imposição do poder público em remover as famílias, em 1977, nasce na cidade a Associação dos Favelados de Piracicaba (ASFAP). Oriundo de movimentos de resistência, liderados principalmente por mulheres, o movimento teve papel significativo na luta contra as remoções forçadas.

A resistência era motivada pelo fato de que as famílias removidas eram alocadas em conjuntos distantes do local da favela em que habitavam e, além disso, não era entregue uma moradia adequada. O poder público oferecia apenas um lote com um banheiro. Além disso, o movimento reivindicava maior participação popular no desenvolvimento dos projetos (BONIN E SILVA , 2010).

O ASFAP ganha força com a adesão de docentes na Universidade Metodista de Piracicaba (UNIMEP). Em 1983 é realizado na universidade o I Congresso Piracicaba dos Trabalhadores Favelados, abordando o tema “Urbanização: Posse da Terra, Resistir e Urbanizar”. Além desse, outros três congressos foram realizados na universidade tendo como protagonista a ASFAP.

Bonin e Silva (2010) argumentam que, a partir do primeiro congresso, o movimento passa a atuar de forma autônoma na urbanização dos lotes com abertura de ruas e vielas, ligações de rede de esgoto e água. Ganhando força na cidade e no ambiente acadêmico e intelectual da cidade, o movimento consegue frear as remoções forçadas, fazendo com que a atuação municipal perca força. Com a redução das políticas de remoção forçada nas décadas de 1980 e 1990, a ASFAP perde força apesar de ainda participar na elaboração de novos conjuntos, sendo extinta em 1993.

Além das políticas de remoção forçada e da construção de alguns conjuntos habitacionais, em 1979 foi criado, na gestão João Hermann (PMDB), o Fundo Especial “Programa Municipal de Apoio à Habitação Popular”. Os objetivos do fundo, definidos pela lei municipal nº2.372/1979, eram custear a compra de lotes para construção de casas populares, realização de obras de infraestrutura, como asfaltamento, esgoto e água, a construção de equipamentos comunitários e de “embriões” residenciais nos lotes urbanizados²⁴. As famílias beneficiárias eram aquelas com renda de até 5 salários mínimos.

O grande salto na gestão municipal em direção à consolidação de uma política municipal de habitação foi a criação da Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba (Emdhap), na gestão José Machado (PT), em 1991. A Emdhap se mantém até hoje como o principal órgão de desenvolvimento habitacional do município. No que tange o MCMV passou a ter um papel aglutinador, de fomento para as ações da Faixa 1 do programa. Pela estrutura municipal vigente, as aprovações de projetos para a Faixa 1 precisam, necessariamente, passar pela aprovação da empresa municipal, pois é Emdhap que verifica a demanda, o impacto do projeto no entorno, especifica o local de construção, entre outros aspectos referentes à viabilidade do projeto.

²⁴ A criação do novo Fundo estava atrelada ao programa federal Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados (Profilurb), criado em 1975 pelo BNH.

Tabela 3 - – Conjuntos Habitacionais Construídos entre 1969 - 2006

Conjunto Habitacional	Unidades Habitacionais	Empreendedor	Início da implantação
1 Jardim Primavera	401	COHAB Bandeirantes	1969
2 Jardim Esplanada	206	COHAB Bandeirantes	1975
3 Jardim Parque Jupia	339	COHAB Bandeirantes	1976
4 Tatuapé 1 (Altos do Tatuapé)	86	EMDHAP	1978
5 Jardim dos Ipês	41	EMDHAP	1978
6 Jardim Ipanema	222	INOCOOP	1979
7 Pq. Res. 1º de Maio	128	Cooperativa de Araras	1980
8 Pq. CECAP - 1ª etapa	308	CECAP	1980
9 Res. Pq. Piracicaba	1350	Comercial e Construtora BALBO	1980
10 Pq CECAP - 2ª etapa	418	CECAP	1980
11 Jardim Boa Esperança	721	Pref. Municipal de Piracicaba	1980
12 Nova Pompéia	119	Inocoop	1981
13 Jardim Novo Horizonte	681	Programa Municipal de Habitação	1983
14 Pq. Res. Eldorado I	500	COHAB Bandeirantes	1987
15 Nova República	-	COHAB	1988
16 Vila Industrial	347	COHAB Bandeirantes	1990
17 Conj. Hab. Alvorada I	531	Pref. Municipal de Piracicaba	1991
18 Conj. Hab. Alvorada II	423	Pref. Municipal de Piracicaba	1991
19 Conj. Hab. Alvorada III	479	Pref. Municipal de Piracicaba	1991
20 Pq. Res. Eldorado II	519	COHAB Bandeirantes	1992
21 Jardim Vitória	210	Pref. Municipal de Piracicaba	1992
22 Conj. Hab. Mário Dedini	502	CDHU E HABITAT	1994
23 Parque dos Sabiás	220	EMDHAP	1994
24 Vila Liberdade	30	EMDHAP	1995
25 Jardim Oriente	540	EMDHAP/ MBES	1995
26 Conj. Hab. Bosques do Lenheiro	1450	EMDHAP	1997
27 Núcleo Jardim Santa Fé	713	EMDHAP	2004
28 Vila EMDHAP	19	EMDHAP	2005
29 Serra verde	239	EMDHAP	2006
30 Santa Ana	92	EMDHAP	2006
31 Núcleo Jardim Gilda	951	EMDHAP	2006
TOTAL (1969 a 2006)	12.785		

Fonte: OTERO, 2016 : 130

Diz a lei municipal nº 3.238, de 1990, que a criação da Emdhap se deu pois:

O problema de habitação principalmente para a população mais carente, é um dos mais graves do Brasil. A ausência de uma política habitacional por parte do governo federal vem agravando ainda mais a situação. Piracicaba por suas características econômicas e sociais não foge à regra. A vista da situação encontrada propomos a criação de uma Empresa Municipal de Desenvolvimento Habitacional para a solução do problema. (Prefeitura Municipal de Piracicaba, 1990: 6.)

Figura 11 – Conjuntos Habitacionais implantados em Piracicaba entre 1969 - 2006

Fonte: OTERO, 2016 : 131

De acordo com a gestão municipal, a criação de uma empresa municipal especificamente voltada para a questão habitacional tinha como objetivo instrumentalizar o município diante de um contexto de arrefecimento das políticas nacionais de habitação em decorrência, principalmente, das sucessivas crises econômicas na década de 1980 e da extinção do BNH, em 1986, o que praticamente paralisou os investimentos nacionais em habitação.

Conforme a Lei Municipal nº 3.238/90, a Emdhap tem como principais responsabilidades:

- Executar a política habitacional do município em conformidade com os planos, programas e projetos habitacionais do município de acordo com os planos, programas e projetos do Governo Municipal, visando minimizar os problemas de habitação popular e contribuir para o desfavelamento do município;
- Adquirir imóvel para fins de urbanização, reurbanização, planejamento, construção, administração e venda com fins exclusivamente habitacionais e sem lucro;
- Atuar na fabricação e comercialização de artefatos de cimento e de asfalto por meio de uma usina.

Conjuntamente com o surgimento da Emdhap, a lei instituiu o Programa de Habitação, inscrevendo-o no Plano Plurianual do município (1990/1995). Como coloca Bonin e Silva (2010), em 1991, foi executado o primeiro empreendimento habitacional da Emdhap, denominado Residencial Habitacional Alvora, localizado na região sudoeste da cidade. Foram construídas aproximadamente 1.500 unidades habitacionais destinadas à população que recebia de 5 a 7 salários mínimos. A execução desse conjunto habitacional se deu por meio do Programa de Ação Imediata (PAIH), programa do governo federal.

Figura 12 - Localização do Conjunto residencial Jardim Alvorada

Fonte: Google Earth. Mancha em Vermelho desenvolvida pelo autor.

Ainda segundo os autores, em 1993, a política de habitação do município desenvolvida pela Emdhap passa a contemplar famílias que ganham a partir de 4 salários mínimos, por meio de produção de lotes urbanizados através dos programas Pedacinhos de Piracicaba e Cesta Básica de Materiais, atendendo aproximadamente 6.000 famílias. Ainda em 1993, na gestão Mendes Thame (PSDB), foi criado o Fundo de Desenvolvimento Habitacional de Piracicaba (FUNDHAP) vinculado à Emdhap objetivando garantir recursos das mais diversas fontes para financiar as políticas de habitação. A extinção do fundo ocorreu em 2008.

O programa Pedacinhos de Piracicaba se dividia no atendimento de 2 (dois) grupos distintos de renda: um programa destinado a famílias com renda mensal entre 1 e 3 salários mínimos e outro destinado a famílias com renda entre 4 e 7 salários mínimos. O programa tinha como objetivo geral facilitar a compra de lotes urbanizados, sendo complementado pelo programa PROMORE²⁵ (Programa Moradia Econômica) e pela Cesta Básica da Construção. Através do PROMORE, a Emdhap disponibilizava ao contemplado opções de projetos de casas populares elaboradas pelo Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo com plantas de

²⁵ Programa de Habitação, criado em 1996 pela prefeitura de Piracicaba em parceria com o Sindicato dos Engenheiros. Voltado para assessoria técnica na produção da moradia, ou seja, os engenheiros faziam o desenho da casa e o beneficiário, chamado na lei de cliente, pagaria o valor pelo trabalho. Esse valor era de R\$194 reais para um projeto padrão e R\$259 reais para um projeto individualizado (valores em reais da época). Podiam se a cadastrar nesse programa famílias com renda de até 7 salários mínimos.

até 60m². Além disso, a Emdhap oferecia ao beneficiário o acompanhamento técnico da obra e financiava o material necessário para a produção do embrião através do programa Cesta Básica da Construção. O prazo de financiamento era de até 16 anos e 6 meses, com comprometimento máximo de renda mensal de 14%. No entanto, o beneficiário necessitava demonstrar renda de até 3 salários mínimos e posse de um terreno legalmente regularizado junto ao município. Outra regra do programa era liberar a participação apenas na construção das unidades de habitações populares em áreas pré-determinadas pelo zoneamento do plano diretor.²⁶

Imagem 3 -Residência Construída pelo Programa Cesta Básica de Materiais de Construção - 1993

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Piracicaba (2010)

O principal conjunto realizado por meio desses programas foi o Núcleo Habitacional Mario Dedini, localizado na porção noroeste da cidade, com 502 unidades. Ainda nos anos 1990, foi realizado, também nessa porção da cidade, o conjunto Bosques do Lenheiro, com 1.450 unidades habitacionais. O conjunto teve origem na luta do movimento dos sem-teto de Piracicaba.²⁷ Tanto o conjunto Mario Dedini como o Bosques do Lenheiro foram responsáveis por consolidar a porção

²⁶ São elas : ZR3, ZR4, ZI1, ZI2 e ZR5.

²⁷ Para entender melhor a luta de moradia desse grupo de sem-teto de Piracicaba, ver o documentário “Espírito do Lugar – Bosques do Lenheiro: o bairro celebridade”, que narra a história de alguns moradores do local e o engajamento para realização do empreendimento. Disponível no link: <https://www.youtube.com/watch?v=5BGYVnDr8ic>

noroeste da cidade como local de implantação de conjuntos habitacionais de baixa renda, processo iniciado pelo conjunto Balbo (Res. Parque Piracicaba), em 1980. É relevante também destacar que ambos os conjuntos foram destinados a famílias removidas de favelas da cidade.

Imagem 4 - Bairro Bosques do Lenheiro, Piracicaba.

Fonte: Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Piracicaba (2010)

Como colocado anteriormente, ainda que os recursos destinados à habitação tenham sofrido grande redução em todo Brasil nos anos 1990 (MARICATO, 2011), em Piracicaba, houve a construção de uma série de grandes conjuntos habitacionais e a oferta de lotes urbanizados. Pode-se dizer que a tônica desses programas era, principalmente, a oferta de lotes urbanizados com a construção apenas de um embrião. A partir dos anos 2000, a política nacional de habitação entra em uma nova fase.

Com a ascensão de Luís Inácio Lula da Silva (PT) à Presidência da República, em 2003, uma série de novas institucionalidades foram criadas para fomentar o acesso da população de baixa renda à moradia digna. Amplamente debatido na literatura da política de habitação, um dos marcos da nova gestão é justamente a criação do Ministério das Cidades, fruto de um conjunto de ideias defendidas no documento intitulado Projeto Moradia (MARICATO, 2011). Formulado por intelectuais, movimentos sociais e representantes da construção e coordenado

por Clara Ant, o Projeto Moradia visava construir um novo paradigma para as políticas de habitação caso a chapa de Lula fosse eleita para a Presidência de República nas eleições de 2002 (CARDOSO ET AL. 2017).

Implementar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e criar o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), ou seja, promulgar o projeto de lei que havia sido entregue em 1992 pelos movimentos sociais, tratando a habitação a partir do federalismo brasileiro, era questão prioritária do documento.

No Projeto Moradia também foi reiterada a necessidade de utilizar um conjunto de subsídios, financiados com recursos não onerosos, objetivando baratear e ampliar o acesso à casa própria por parte das famílias de baixa renda, em especial as da base da pirâmide. Além de implementar um conjunto de medidas do Projeto Moradia, posteriormente incorporado à Política Nacional de Habitação, em 2004, durante a gestão Lula (2003-2006 e 2007-2010), foram criadas outras medidas que visavam o alargamento do financiamento imobiliário e o estímulo da indústria da construção civil no país.²⁸

Dessa forma, visando participar do SNHIS (Lei 11.124 de 2004), a gestão municipal de Piracicaba engajou-se para se adequar às regras do Sistema e acessar o Fundo/FNHIS, criando as instituições e normatizações necessárias. A seguir será abordada a criação dessas, principalmente o Plano de Municipal de Habitação e o diagnóstico prévio realizado.

2.2.1 Plano Municipal de Habitação de Piracicaba: a construção das instituições para o SNHIS e a visão do município em relação à questão da habitação.

Com o objetivo de implementar políticas e programas que promovessem o acesso à moradia digna para a população de mais baixa renda foi criado, em 16 de junho de 2005, pela Lei Federal nº 11.124, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). (BONIN E SILVA, 2010)

²⁸ São a Lei Federal nº 10.931/04 que institui o patrimônio de afetação, as resoluções do Conselho Monetário Nacional 3.073/04, 3.177/04, 3.259/05, 3.347/06 e 3.932/10 e a resolução nº460 do FGTS que ampliou para 60% os recursos do fundo para habitação social. Para mais informações dessas mudanças ver : Royer (2009), Shim (2010) e Fix (2011).

O SNHIS tinha como objetivo centralizar todos os programas e projetos destinados à Habitação de Interesse Social do Governo Federal. O Sistema integra, portanto, os órgãos e entidades federais como Ministério das Cidades, Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), Caixa Econômica Federal (Caixa), órgãos e instituições das diferentes esferas do poder público²⁹, órgãos relacionados às questões urbanas e habitacionais, entidades privadas que desempenham atividades na área de habitação de interesse social e agentes financeiros autorizados pelo Conselho Monetário Nacional.

Como determina a lei de criação do FNHIS, uma das exigências do Governo Federal para a liberação dos recursos destinados à habitação de interesse social para os municípios era que estes elaborassem um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), um fundo municipal destinado à habitação e um conselho municipal de habitação, com participação da sociedade civil.

Através da Lei Municipal nº 6.381, de 2008, o então prefeito Barjas Negri (PSDB), cria o Conselho Municipal de Habitação (CMH) e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FUMHIS), ambos vinculados à Emdhap, que mantém seu papel central na coordenação da política habitacional no município. Os recursos do FUMHIS são destinados a programas para famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos e a programas como aquisição, locação, melhorias em unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais, financiamento de lote, regularização fundiária, urbanização em assentamentos precários, dentre outros.

A elaboração do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PMHIS) inicia-se em 2007, sob coordenação do escritório de consultoria urbana, Bonin e Silva Consultoria Sócio Ambiental. De acordo com Bonin e Silva (2010), o PMHIS de Piracicaba tem como objetivo contribuir na consolidação do planejamento do município no que tange à questão habitacional, considerando os instrumentos locais de gestão orçamentária. O PMHIS apresenta ainda diretrizes, linhas programáticas, fontes de recursos, metas e indicadores que auxiliam o poder público local no planejamento da questão habitacional, com o objetivo de promover o acesso à moradia digna, para a camada de mais baixa renda. Para a elaboração do PMHIS, foi criado um plano de ação dividido em três etapas, em que consta um relatório com os objetivos principais, a metodologia e um cronograma de atividades.

²⁹ Estado, Distrito Federal e Municípios.

De acordo com o relatório técnico do Plano Municipal elaborado pela consultoria contratada, o Plano “contribuirá para a consolidação do planejamento Municipal referente à questão habitacional em um determinado espaço de tempo considerando os instrumentos locais do ciclo de gestão orçamentária e financeira.” (BONIN E SILVA, 2010: 642). A supervisão da elaboração do plano ocorreu sob comando da Emdhap.

As três etapas propostas para elaboração do Plano foram (BONIN E SILVA, 2010):

1- Proposta Metodológica

- Fase inicial, estruturadora das duas etapas posteriores, norteando os procedimentos a serem adotados em cada uma delas;

2- Diagnostico Habitacional

- Levantamento de dados e informações técnicas sobre: déficit habitacional, caracterização de assentamentos precários e qualitativos; oferta habitacional; ZEIS, etc.

3 - Estratégias de Ação

- Etapas de Elaboração do plano de Ação
- Princípios e diretrizes;
- Objetivos e metodologia
- Recursos e fontes de financiamento;
- Analise e aplicação.

A consultoria, por meio das três etapas citadas, tinha como objetivo criar uma série de programas e ações na área habitacional com foco em: produção de novas habitações e lotes urbanizados, urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e destinação de áreas para produção de habitação de interesse social. Para tanto, apoiou-se no diagnóstico da situação habitacional das famílias de baixa renda da cidade.

O diagnóstico elaborado apontou que um dos principais problemas em relação à situação habitacional de Piracicaba eram os assentamentos precários e favelas³⁰. Ao todo foram levantadas 40 núcleos habitacionais nesse formato. O

³⁰ De acordo com o Diagnostico apresentado, assentamentos precários” domicílios precários, com coleta de esgotos inadequada, sem acesso à rede geral de água e sem coleta de lixo” (...) áreas sem o devido planejamento ou autorização feitas por meio de invasão”. (pag 770)

mapa da figura 13 a seguir mostra a localização dessas área na cidade. A maior concentração ocorre nas porções sudoeste e noroeste da cidade, como já descrito no Capítulo 1.

Dentre as favelas do município, uma que tem relevância para essa dissertação é a Favela Portelinha³¹, localizada na parte sudoeste da cidade, onde vive aproximadamente 3 mil pessoas, cerca de 540 famílias. Parte da favela encontra-se em área de risco e por conta disso algumas das famílias tornaram-se demanda prioritária do PMCMV, sendo removidas, em parte, para conjuntos habitacionais objetos de estudo dessa dissertação. No capítulo 3 será tratado a forma como foram removidas essas famílias e as relações entre seus antigos moradores no conjunto habitacional Piracicaba I e Ipês.

Figura 13 - Localização da favela Portelinha

Fonte: Google Earth Elaborado pelo autor.

Já as favelas são áreas invadidas, construídas sem o devido planejamento em áreas consideradas inadequadas para a implantação de habitação ou em áreas verdes. (pg 771)

³¹ Para mais informações sobre a Favela Portelinha, ver o documentário “Portelinha – Projeto Laboratorial em Vídeo Jornalismo Unimep”. O documentário de aproximadamente 17 minutos conta a história da favela narrada por alguns de seus moradores, entre elas uma das entrevistadas que consta no capítulo 3: Janaína de Lourdes, a “Guerreira”, líder comunitária da área. Disponível no link : <https://www.youtube.com/watch?v=eH3NF6WTpEg>

Figura 14- Mapa dos loteamentos clandestinos e Ocupações Irregulares (2009)

Fonte: IPPLAP (2009).

Fonte: BONIN E SILVA, 2010: 769

Figura 15 - Localização Aproximada da Favela Portelinha

Fonte: Google Earth. Localização desenvolvida pelo autor.

Além de frisar a necessidade de remover famílias de áreas de risco, urbanizar favelas, realizar regularização fundiária e melhoria de unidades habitacionais, o diagnóstico aponta o número de novas unidades a serem construídas com base no número de famílias inscritas na Emdhap. Em 2009, este total era de 11.931 famílias, sendo 61% das famílias com renda de até 2 salários mínimos. A tabela 04 a seguir mostra o número de famílias inscritas na Emdhap por faixa de renda.

Tabela 4 - Número de Famílias Inscritas na Emdhap (2009)

Faixas de Renda (Salários Mínimos)	Grupo Geral		Deficientes		Idoso		Total	
	N. Absoluto	%	N. Absoluto	%	N. Absoluto	%	N. Absoluto	%
1,00 a 2,00	6.278	59,73%	515	69,88%	512	74,85%	7.305	61,23%
2,01 a 3,00	2.573	24,48%	148	20,08%	112	16,37%	2.833	23,74%
3,01 a 4,00	1.288	12,25%	53	7,19%	44	6,43%	1.385	11,61%
4,01 a 5,00	258	2,45%	15	2,04%	9	1,32%	282	2,36%
5,01 a 6,00	72	0,69%	4	0,54%	5	0,73%	81	0,68%
6,01 a 7,00	24	0,23%	2	0,27%	1	0,15%	27	0,23%
7,01 a 8,00	7	0,07%	-	0,00%	1	0,15%	8	0,07%
8,01 a 9,00	5	0,05%	-	0,00%	-	0,00%	5	0,04%
9,01 a 10,00	5	0,05%	-	0,00%	-	0,00%	5	0,04%
Total	10.510	100,00%	737	100,00%	684	100,00%	11.931	100,00%

Fonte: BONIN E SILVA, 2010: 788.

Esse número difere do auferido pela Fundação João Pinheiro (FJP) no cálculo do déficit habitacional. De acordo com a FJP, em 2010, o déficit habitacional de famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos em Piracicaba era de 12.436 unidades, sendo que mais da metade, ou seja, 6.455 unidades eram de famílias com renda de até 3 salários mínimos (OTERO, 2016).

Em relação à disponibilidade de terras para execução de políticas de habitação, o diagnóstico frisa que há na cidade um volume considerável de vazios urbanos, com capacidade para atender a produção habitacional. Grande parte desses vazios encontram-se próximo à malha urbana consolidada ou mesmo inserida nela³² e em alguns desse há cultivo de cana-de-açúcar (BONIN E SILVA, 2010).

Após a execução das etapas preliminares para elaboração do Plano e suas respectivas normas e diretrizes, em 2011, é promulgado o PMHIS. Apesar de seguir todos os critérios necessários para participar do FNHIS, poucos recursos foram destinados à habitação desde então para a cidade.

O gráfico 1 mostra a evolução das transferências de recursos da União para o município de Piracicaba via FNHIS. O maior repasse de recursos aconteceu em 2009, com verba destinada à urbanização e construções de novas unidades habitacionais na Favela Cantagalo. As demais transferências, foram para elaboração do Plano Municipal (2008) e para Favela do IAA. No entanto é importante considerar, como já apontado na literatura que, a partir do lançamento do PMCMV em 2009, grande parte dos recursos da União foram canalizados para este programa, fazendo com que todo o aparato institucional do SNHIS fosse esvaziado.

³² Otero (2016) cita também a preocupação em relação aos vazios urbanos na cidade na elaboração do plano diretor em 2006.

Gráfico 1 -Transferências da União para a Piracicaba Via FNHIS

Fonte: Portal da Transparência. Elaboração do autor.

Na próxima sessão serão abordadas as características do Programa Minha Casa Minha Vida no município de Piracicaba. Para tanto a exposição será baseada em dados da produção habitacional via PMCMV e o papel da Emdhap no programa.

2.3 O Programa Minha Casa, Minha Vida: breves comentários sobre a política de habitação atual.

Segregação, periferização, espraiamento, carência, precariedade são conceitos e atributos largamente utilizados para expressar o ambiente urbano brasileiro. A “tragédia urbana”, no sentido de Ermínia Maricato (2001 e 2006), reflete a ausência de políticas urbanas principalmente nas décadas de 1980 e 1990, para enfrentar o resultado de uma urbanização marcada por baixos salários, em que a habitação da classe trabalhadora foi fruto do processo conhecido como autoconstrução em áreas de pouco interesse do mercado imobiliário.

Além de não faltarem termos para qualificar o ambiente urbano brasileiro também não nos faltam números para dimensionar essas problemáticas. Na área dos estudos de habitação social é comumente utilizado o conceito de déficit habitacional para quantificar o número necessário de novas moradias diante de domicílios improvisados, rústicos, ônus excessivo com aluguel e coabitação familiar. De acordo com a Fundação João Pinheiro (2015), o déficit habitacional no país, em 2012, era da ordem de 5,4 milhões de moradias. Desse total, 82,5 % se concentra

em famílias com rendimentos de até 3 salários mínimos, 1,5 p.p a mais que o auferido em 2011.

Diante desse quadro de precariedade urbana e carência habitacional, em 2009, o então presidente Luís Inácio Lula da Silva, lança um programa habitacional, com cifras bilionárias e meta de novas moradias na casa do milhão – Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Programa, destinado a famílias com rendimentos entre 0 a 10 salários mínimos, tem como principal instrumento a criação de um subsídio a fundo perdido para a produção de habitação para a população de mais baixa renda. Trata-se, do maior programa habitacional já empreendido no país após o fim do Banco Nacional de Habitação em 1986. Entretanto, a construção de novas moradias para a população de baixa renda não foi a única motivação para a formatação do Programa Minha Casa, Minha Vida. A estruturação do Programa surge de uma série de condicionantes como a ampliação do crédito destinado a habitação social, atuação das construtoras no segmento econômico, valorização do salário mínimo, dentre outras que transformaram o mercado imobiliário nacional e também as políticas públicas de habitação de acordo com Shimbo (2010) e Fix (2011).

Além desses fatores é imprescindível considerar que o PMCMV inscreve-se em um conjunto de medidas tomadas para afastar os efeitos danosos da crise financeira mundial que se inicia em 2007/2008 e desdobra-se até hoje.

De acordo com Dias (2012), o projeto de fomentar o crescimento econômico no país do ex-presidente Lula levava em consideração a necessidade de ativar a construção civil. Diante disso, uma série de ações para alargar o crédito foi tomada, como as resoluções do Conselho Monetário Nacional e do Conselho Curador do FGTS que, por meio da resolução 460 (2004), destinou 60% dos recursos do fundo para a habitação social.

Mudanças que, segundo Dias (2012), introduziram reformas no antigo Sistema Financeiro Habitacional algo que agradou, sobretudo, as empresas da construção civil, especialmente as produtoras de habitação.

O alargamento do crédito, somado à política de crescimento real do salário mínimo, ampliou o mercado consumidor de moradia produzida pelo mercado imobiliário formal brasileiro. O principal resultado dessa ampliação foi que grande parte das construtoras, que tradicionalmente atuavam voltadas para o mercado

habitacional de alta renda, passaram a atuar no então denominado segmento econômico. De acordo com Fix (2011), no bojo dessas mudanças, ocorreu o crescimento das empresas de construção civil, a atuação no segmento de baixa renda e renda média, ou seja, o segmento econômico, além de abertura de capital na bolsa de valores e expansão geográfica da atuação das mesmas.

Todas essas mudanças acarretaram, em 2006 no processo conhecido como *boom* imobiliário, que, de acordo com Shimbo (2010), foi alimentado, sobretudo pelo segmento econômico.

O aquecimento do mercado habitacional voltado para esses segmentos [econômico] foi um dos grandes responsáveis pelo crescimento da construção civil nos últimos anos. Nas empresas voltadas exclusivamente para os segmentos econômicos e popular, ou nas incorporadoras e construtoras que criaram 'segundas linhas' para atuarem nesses segmentos, a lucratividade vem da produção em larga escala, na qual a padronização de projetos foi fundamental. (SHIMBO, 2011 : 50)

Como pontua Fix (2011), o segmento econômico é uma invenção tanto das empresas produtoras de habitação como do governo. A autora caracteriza seu surgimento como uma "invenção política e imobiliária". A confluência dos interesses tanto das empresas construtoras como do governo fez Shimbo (2010) denominar a produção de moradias para baixa renda nos últimos anos como "habitação social de mercado". É somente a partir desses eventos que podemos compreender o lançamento do PMCMV e a dominância das empresas privadas no programa habitacional.

O PMCMV em suas duas primeiras etapas foi segmentado em três faixas de renda: Faixas 1, 2 e 3. A Faixa 1, é destinada a famílias com renda entre 0 a 3 salários mínimos. Os recursos de financiamento/subsídio nessa modalidade são os não-onerosos do Orçamento Geral da União (OGU), alocados no Fundo de Arrendamento Residencial, o FAR.

A Faixa 2 destina-se a famílias com renda entre 3 e 6 SMs. E a Faixa 3, para famílias com renda entre 6 e 10 SMs. As famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos são subsidiadas nas taxas de juros do financiamento e os recursos são originados principalmente do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS). Também nessas faixas de renda, há acesso ao Fundo Garantidor que cobre as prestações em caso de inadimplência por desemprego, morte, etc., algo que

minimiza os riscos as incorporadoras atuantes em caso de falta de pagamentos (FERREIRA, 2012).

Há a modalidade de provisão habitacional voltada para os movimentos sociais e de autogestão, o PMCMV-Entidades, que busca atender as reivindicações dos movimentos sociais e cooperativas. No entanto, tanto em termos de recursos quanto de unidades, o Entidades tem uma participação muito pequena em comparação as demais faixas de renda participantes do programa. Os recursos de financiamento/subsídio nessa modalidade são os não-onerosos do Orçamento Geral da União (OGU), alocados no Fundo de desenvolvimento Social, o FDS.

Já em sua terceira fase, lançada em 2015 na presidência de Dilma Rousseff (PT) e alterado em 2017 na gestão Michel Temer (MDB), o programa está dividido em quatro Faixas, sendo a Faixa 1 pessoas com renda de até R\$1.800,00, Faixa 1,5 renda de até R\$2.600,00, Faixa 2 renda de até R\$4.000,00 e a Faixa 3 renda de até R\$9.000,00. Além disso os tetos máximos dos valores finais das unidades a serem financiadas foram ampliados.

Como coloca Flach (2016) os recursos do PMCMV são oriundos do Orçamento Geral da União (OGU) e cabe a Caixa Econômica Federal (CAIXA) e ao Banco do Brasil (BB) o papel de financiadores das operações. Ainda segundo Flach (2016), no que tange os empreendimentos voltados para a Faixa 1, cabem a essas instituições o financiamento total do empreendimento, desonerando as construtoras de qualquer tipo de gasto de incorporação imobiliária e comercialização. Ou seja, para as construtoras trate-se de um projeto que não tem risco de inadimplência por parte dos compradores, uma vez que o cliente é o governo Federal por meio da Caixa e do Banco do Brasil.

Sob a lógica do PMCMV, que faz da produção habitacional de interesse social uma forma de lucro para as construtoras, intensificou-se a forma de produção de habitação social no modelo de construção periférica e de empreendimentos do tipo condomínios fechados, até mesmo para a Faixa 1 do Programa.

A construção dessa forma de empreendimento murado, no formato de condomínio fechado, é permitida pela Caixa, como pode ser observada em suas diretrizes sobre as características dos empreendimentos. A Caixa limita a construção máxima de 300 unidades habitacionais por condomínio/empreendimento na forma de habitação vertical ou horizontal para a Faixa 1 do Programa. Nas demais faixas

não há limites para o número de unidades habitacionais por condomínio/empreendimento.

Para viabilizar a construção das moradias no formato de condomínios fechados os agentes imobiliários se apoiam na Lei Federal nº4.591, de 16 de dezembro de 1964. Esta apresenta padrões e parâmetros urbanísticos para edificações e incorporações imobiliárias do tipo condomínio, cujo incorporador entrega a unidade habitacional construída e a área comum, e pode ser tanto na forma de apartamentos como casas. Esses produtos imobiliários são definidos pela lei como conjuntos de edificações residências e de lazer comum exclusivo de seus moradores, sendo a habitação inseparável do restante do empreendimento, como pode ser visto em seu parágrafo 2º do artigo 1º, *“A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária”*.

São, portanto, produtos imobiliários de uso privado com espaço comum privado com regulamentos internos de uso próprio a cada condomínio.

Como aponta Rufino *et al* (2015) em estudo sobre o PMCMV em Fortaleza, os empreendimentos para a Faixa 1 do PMCMV foram construídos em áreas com pouca infraestrutura urbana, onde redes de saneamento, pavimentação, arborização, calçamento e iluminação pública foram classificadas como ruins ou muito ruins. Ainda segundo os autores, a construção desses empreendimentos não é acompanhada de investimentos em obras de infraestrutura ou normatizações que diversifiquem o uso do território. São, portanto, áreas dominadas pela homogeneidade, que acabam gerando problemas vinculados à monofuncionalidade dando às novas áreas residenciais um cenário alarmante de guetificação.

O direito à cidade mostra-se negado quando se analisa a localização dos empreendimentos com relação às centralidades, reconhecidas a partir da convergência de equipamentos de saúde, comércio mais diversificado e áreas que concentram empregos. Assim, recai sobre os novos e futuros moradores do PMCMV o ônus do deslocamento diário com o custo do transporte, o tempo despendido e o desgaste físico no trajeto. (RUFINO *et al*, 2015 : 149)

Para Rufino *et al* (2015), a localização periférica somada à construção de condomínios fechados potencializam a segregação espacial das cidades.

2.3.1 Programa Minha Casa Minha Vida em Piracicaba

Com o lançamento do Programa Minha Casa, Minha Vida, a cidade de Piracicaba se tornou espaço privilegiado para construção de novas moradias elegíveis pelo programa. Isso porque o porte da cidade e suas dinâmicas econômicas e sociais chamaram a atenção de grandes grupos imobiliários do país. De acordo com o SECOVI-SP³³, grande parte da dinâmica imobiliária atual se dá via PMCMV. O gráfico 02 expressa o volume de novas unidades ofertadas, o total de unidades vendidas e a relação entre total vendido sobre a oferta (VSO) entre abril de 2014 e março de 2017.

Gráfico 2 - N° de novas UH's , UH's novas vendidas e VSO
Abril/14 a Março/17 (36 meses)

Fonte: SECOVI-SP. Disponível em: www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/estudos/estudo-mercado-imobiliario-piracicaba-2017

Pelo gráfico 02 pode-se notar que das 7.678 unidades novas ofertadas na cidade, 5.397 unidades eram via PMCMV, como nota-se no nicho “2 Dormitórios (Dorms.) Econômico”. No estudo do sindicato, eles destacam que o PMCMV é primordial para dinâmica local.

³³ Disponível em: www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/estudos/estudo-mercado-imobiliario-piracicaba-2017

Para o diretor do Secovi-SP Angelo Frias Neto, os números refletem a realidade do município. “Grande parte dos imóveis lançados e comercializados está dentro da faixa atendida pelo programa Minha Casa, Minha Vida, que oferece vantagens nos valores e nas formas de financiamento, o que, consequentemente, facilita o acesso da população à aquisição de casas ou apartamentos, principalmente, quando se trata do primeiro imóvel”, explica. (SECOVI-SP, 2017. Disponível em: www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/estudos/estudo-mercado-imobiliario-piracicaba-2017)

Otero (2016) aponta que entre 2009 e 2015 foram ofertadas na cidade 11.438 unidades habitacionais. Grande parte dessas unidades enquadradas na tipologia da faixa 2. A tabela 05 mostra os dados da pesquisa realizada pelo autor em termos de número de unidades e distribuição dessas por faixa de atendimento do MCMV.

Tabela 5 - Produção MCMV em Piracicaba (2009-2015)

Faixa MCMV	Total de Unidades	Distribuição
Faixa 1	3.056	27%
Faixa 2	5.103	45%
Faixa 3	3.279	29%
Total	11.438	100%

Fonte: elaboração do autor a partir de dados de Otero (2016)

Pelos dados da Tabela 5, podemos notar que grande parte da produção recente do MCMV (45%) em Piracicaba está situada na faixa 2 do programa. Otero (2016) coloca ainda que a produção nessa faixa de renda relacionada com o déficit habitacional foi da ordem de 292%, ou seja, superou em quase 2 vezes o número necessário de novas unidades na faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos. Enquanto que na faixa de 0 a 3 salários mínimos, a produção correspondeu a cerca de 45% do déficit, ou seja, muito aquém das reais necessidades. Otero (2016) afirma que a produção na faixa 1 é “modesta” quando comparado com as demais cidades pesquisadas em sua tese (Bauru e São José do Rio Preto).

No entanto, o autor pontua que apesar de não ser expressiva, a produção na faixa 1 teve impactos urbanos significativos:

Quatro empreendimentos agregados na Região Norte da cidade (Condomínio Residencial Piracicaba 1, 2 e 3 e Parque dos Ipês), realizados pela mesma construtora, perfazem um total de 1.856 unidades habitacionais nesse segmento. A área em que estão implantados, no Bairro Vila Sônia, foi incluída no perímetro urbano

em 2009 (L.C. 249/09), sendo, até então, parte da Zona Rural do município. (OTERO, 2016 : 188)

O autor destaca que a produção habitacional na faixa 1 em Piracicaba ocorreu especialmente em áreas demarcadas como ZEIS, como já pontuado anteriormente. Nesse sentido, as ZEIS assumem um papel central como instrumento promotor de empreendimentos da Faixa 1. Otero (2016) afirma ainda que a demarcação de ZEIS na cidade de Piracicaba assume mais uma característica de atender a demanda dos promotores imobiliários e proprietários de terra do que as reais necessidades apontadas pelo PMHIS ou colocadas pelas políticas de habitação.

O mapa da Figura 16 mostra a localização dos empreendimentos do MCMV em Piracicaba entre os anos de 2009 e 2015.

Pela figura 16, pode-se notar que os conjuntos habitacionais da faixa 1 estão concentrados na porção noroeste do território piracicabano³⁴, enquanto as dos empreendimentos das demais faixas estão distribuídas de forma dispersa, porém, com maior concentração nas áreas leste e oeste do município, mas ainda sem alcançar as áreas centrais de maior poder aquisitivo. Para Otero (2016), os conjuntos habitacionais da Faixa 1 são “frentes pioneiras” de expansão do tecido urbano uma vez que não estão contíguos à mancha urbana consolidada.

Para essa pesquisa é relevante, ainda, caracterizar os empreendimentos objeto de estudo, onde foram realizadas as entrevistas com os moradores. São eles o Condomínio Residencial Piracicaba 3, com um total de 462 unidades, demarcado como 4 no mapa da Figura 16 e o Parque dos Ipês, com 720 unidades distribuídos em três condomínios (Ipê Roxo, Amarelo e Branco), sinalizado como 5 no mapa da Figura 16.

³⁴ Os conjuntos da faixa estão indicados na figura 16 pelos números 1, 2, 3, 4 e 5

**Figura 16 -Localização das ZEIS 2 e dos empreendimentos do PMCMV
construídos entre 2009 e 2015**

Fonte: OTERO, 2016 :189

Ambos foram construídos pela mesma empresa, a RPS Engenharia, uma empresa da cidade de São Carlos que atua no segmento popular em diversas cidades do estado de São Paulo. Ambos foram construídos em áreas demarcadas como ZEIS que, até 2009 faziam parte da zona rural de Piracicaba.

Para execução dos conjuntos habitacionais e a seleção dos beneficiários da faixa 1 do PMCMV em Piracicaba, a Emdhap vem tendo um papel central em ambas as etapas. Para entender como o poder público municipal atua na promoção desses empreendimentos, foi realizada em 16 de outubro de 2017, na sede da Emdhap em Piracicaba, uma entrevista com a procuradora jurídica da empresa, a advogada

Silvani Lopes de Campos, e a assistente social Karolina Lopes, ambas servidoras da empresa municipal.

Elas explicaram que o início do processo de promoção de condomínios para a faixa 1 do PMCMV ocorre por meio de um edital de chamamento. Nesse edital abre-se uma licitação para um projeto de habitação em uma determinada área que pode ser tanto terra do município como do setor privado. Após sair a empresa vencedora da licitação, essa recebe a documentação necessária para se cadastrar junto a Caixa, que é o órgão financiador do projeto. Silvani Lopes de Campos pontuou que tanto para os conjuntos Piracicaba I, III e III como Parque do Ipês, o papel do poder público municipal era, “*ter uma área, ter uma demanda e realizar os trabalhos de pré e pós ocupação*”.

Figura 17 - Localização dos Residenciais Ipês e Piracicaba I

Fonte: Google Earth. Elaborado pelo autor.

Figura 18 – Localização aproximada dos empreendimentos Residencial Ipês e Piracicaba I,II e III na cidade de Piracicaba.

FONTE: Google Earth. Localização em vermelho elaborado pelo autor.

2.3.2 O papel da Emdhap na execução e gestão do PMCMV em Piracicaba

No entanto, mudanças recentes na legislação federal fizeram com que o poder municipal tivesse a necessidade de elaborar o projeto habitacional, coisa que antes não tinha necessidade burocrática, o “*pacote vinha pronto*”. Ela frisa, portanto, que “*a gente ganhou uma tarefa a mais*”.

Já em relação a escolha dos beneficiários, o papel da Emdhap é fundamental. Mesmo tendo um cadastro prévio de famílias inscritas, chamado de “Cadastro de Demanda do Município” é necessário que o interessado faça uma nova inscrição na demanda do conjunto que será ofertado pela prefeitura. Ou seja, não basta apenas estar inscrito no cadastro da prefeitura, é necessário se inscrever para cada novo conjunto habitacional que será lançado no município.

Questionada do por que, Silvani Lopes explica a forma como a Emdhap define a demanda para cada empreendimento:

Porque se eu for utilizar o Cadastro de Demanda Geral do Município eu posso estar incluindo nessa demanda específica uma pessoa que não tem interesse em morar naquele lugar, naquele apartamento. Ela não quer morar em condomínio, ela quer morar em casa térrea, então obrigatoriamente tem que fazer um chamamento, um edital de chamamento específico para aquele empreendimento. (ENTREVISTA SILVANI LOPES DE CAMPOS, 2017)

A partir desse edital, desse novo cadastramento específico, a Emdhap realiza a inscrição dos interessados. Ela explica que essas inscrições são submetidas a regras estabelecidas pelo Ministério das Cidades (MCidades) somadas a regras definidas pelo próprio município. Além da necessidade de apresentação de documentos básicos como CPF, RG, certidão de casamento ou de nascimento em caso de solteiros os inscritos devem estar cadastradas no Cadastro Único.³⁵ Ela comenta que é a partir de CPF que rastreiam, em conjunto com a Caixa, se a pessoa já foi beneficiada por algum programa de habitação, tanto na esfera Federal quanto Estadual e Municipal. Pois, de acordo com as regras do programa, caso a pessoa cadastrada já tenha sido contemplada por qualquer programa habitacional, não poderá ser escolhida para aquisição do novo imóvel pelo PMCMV.

“*Esses são os critérios nacionais*”, coloca Silvani. Já em relação aos municipais, ela cita que o inscrito precisa comprovar que já vivem no município por pelo menos 8 anos, além de ter votado no município nos últimos 5 anos³⁶. Em seguida a Emdhap faz a “criterização” dos inscritos, classificando-os em função de uma pontuação que vai de 0 a 6. Sendo 6 o beneficiário com maior probabilidade de aquisição, ou seja, o que cumpriu a maioria dos critérios estabelecidos, e 0 o inscrito com menor chance de atendimento pelo programa.

A partir daí eu vou fazer aquela continha. Eu tenho que tirar o total de vagas de apartamentos, 3% para deficientes, 3% para idosos, e no

³⁵ De acordo com o Ministério do Desenvolvimento Social (MDS) “O Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal (Cadastro Único) é um instrumento que identifica e caracteriza as famílias de baixa renda, permitindo que o governo conheça melhor a realidade socioeconômica dessa população. Nele são registradas informações como: características da residência, identificação de cada pessoa, escolaridade, situação de trabalho e renda, entre outras. A partir de 2003, o Cadastro Único se tornou o principal instrumento do Estado brasileiro para a seleção e a inclusão de famílias de baixa renda em programas federais, sendo usado obrigatoriamente para a concessão dos benefícios do Programa Bolsa Família, da Tarifa Social de Energia Elétrica, do Programa Minha Casa Minha Vida, da Bolsa Verde, entre outros. Também pode ser utilizado para a seleção de beneficiários de programas ofertados pelos governos estaduais e municipais. Por isso, ele funciona como uma porta de entrada para as famílias acessarem diversas políticas públicas.”

³⁶ Além dessas citadas há também que ser comprovado exercer trabalho em Piracicaba por no mínimo 5 anos

nosso caso, 3% para remoção de área de risco ou áreas que estejam em projeto de regularização fundiária. (ENTREVISTA SILVANI LOPES DE CAMPOS, 2017)

De acordo com as técnicas, após essa classificação, 30% das unidades são retidas pela prefeitura como reserva para formação de uma chamada “suplência”, que deverá ser preenchida por uma lista de espera. A segunda etapa, após a seleção dos beneficiários, ou seja aqueles mais pontuaram na criterização, é o momento em que Emdhap tem o papel de fazer a “conectividade” com a Caixa. Silvani Lopes de Campos explica que “conectividade” é quando a Caixa faz uma pesquisa em órgãos como o SIAF³⁷, FGTS e outros órgãos para ver a veracidade das declarações das famílias, principalmente em relação à renda.

Feita a “conectividade”, a Caixa declara quais podem ser beneficiados e quais não podem. A Emdhap a partir dessas informações exclui as famílias que tiveram o benefício não permitido pela Caixa, incluindo na lista outras famílias e refazendo o processo, ou seja, reenviando para a Caixa até que o número necessário de beneficiários pré-determinado pela Emdhap seja atendido.

Silvani Lopes de Campos e Karolina Lopes contaram que no caso do residencial Ipês foi necessário realizar dois chamamentos, uma vez que a Caixa excluiu grande parte dos inscritos no primeiro chamamento. De acordo com as entrevistadas, o principal motivo de exclusão foi a renda ser acima do teto estipulado para o Faixa 1 do programa:

Aqui eles declaram que não tem marido, no Cadastro Único eles têm marido, se tiver marido soma a renda da mulher e do marido, ou inverso. Ai não bate, e daí, como é que faz? Dá renda superior. (ENTREVISTA KAROLINA LOPES, 2017)

Após essa seleção a Emdhap inicia um processo de pré-ocupação. Nessa etapa, a questão principal trabalhada com os beneficiados é a “nova” vida em condomínios verticais fechados, uma vez que todos os conjuntos habitacionais destinados a Faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida no município de Piracicaba são nesse formato. Elas explicaram que nessas reuniões são colocados aspectos em relação ao pagamento de taxas condominiais e demais contas, como luz, gás, telefone, etc., e questões sobre descarte de lixo e resíduos. O

³⁷ Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal.

entendimento desse processo descrito pelas entrevistadas é de suma importância para as questões que serão trabalhadas no capítulo 3 desta dissertação.

Sobre o Parque dos Ipês, Silvani Lopes de Campos comentou que uma das primeiras perguntas feitas para os beneficiários foi:

Então, você sabe o que é morar em condomínio? Aí nós fizemos assim, pintamos de negro mesmo o negócio. Porque tem um pessoal que nunca morou em condomínio, pouquíssimas pessoas moraram. Não sabem o que é morar em condomínio, então a gente “pretejou” e um pouco mais, tanto que a gente teve desistência. (ENTREVISTA SILVANI LOPES DE CAMPOS, 2017)

Karolina Lopes completa:

É então, nós tivemos sete desistências nessas reuniões. Nós tivemos algumas antes dessas reuniões. A gente está sempre orientando que é mais difícil você aceitar o seu vizinho tocando funk embaixo de você, e você é evangélico em cima. Como vai ser isso? Esse confronto? (ENTREVISTA KAROLINA, 2017)

Questionadas se o fato de ser condomínio fechado não ajudaria na criação de laços de convivência dos beneficiários, elas concluíram de imediato que não. Para Silvani Lopes de Campos, a forma condomínio fechado de apartamentos não funciona para a Faixa 1 do Programa. *“Essa população destinada para a Faixa 1 do PMCMV, eles não sabem morar em condomínio. Condomínio não serve, não é adequado para essa faixa da população (...). Não dá certo”*.

Para justificar essa afirmação elas pontuam uma série de conflitos que enfrentam como gestoras públicas na manutenção das relações interpessoais dos novos condôminos e manutenção da estrutura física do condomínio. Esses aspectos serão abordados de forma mais ampla e em conjunto com a percepção dos moradores no Capítulo 3.

O último papel atribuído à Emdhap é o acompanhamento da pós-ocupação dos conjuntos. A pós-ocupação se dá por meio da contratação de uma empresa para realizar os trabalhos (trabalho técnico social, conforme normas do programa) durante um ano. A escolha é feita por meio de licitação pública. As principais atividades realizadas nessa etapa são relacionadas à geração de renda, atividades ambientais e comunitárias.

Por fim, as entrevistadas colocaram que o trabalho de pós-ocupação é “*extremamente tortuoso*” e os conflitos estabelecidos no interior desses condomínios extrapolam os mecanismos institucionais da própria Emdhap. As entrevistadas entendem que a pós-ocupação deveria ser um processo multidisciplinar que incluísse as diferentes secretarias e órgãos municipais, estaduais e federais. Silvani Lopes de Campos afirmou, inclusive, que, na forma como está estruturada atualmente, o trabalho técnico social da pós-ocupação é insuficiente frente aos problemas existentes nos novos conjuntos: “*Posso falar uma coisa, não é nada pejorativo, sinceramente, não é nada pejorativo, mas a gente enxuga gelo, nós enxugamos gelo, não é?*” (ENREVISTA SILVANI LOPES DE CAMPOS, 2017).

CAPÍTULO 3

“Da porta pra dentro”: Percepções sobre o morar em um condomínio fechado do PMCMV-Faixa 1.

O presente capítulo pretende analisar o morar dentro de um condomínio fechado para Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na cidade de Piracicaba. Para tanto, buscou-se entender as relações estabelecidas de vizinhança, os conflitos internos, a relação com o urbano e processo de aquisição da moradia por meio do programa. Para isso foram realizadas 12 entrevistas com moradores em suas próprias casas, nos condomínios Ipês Roxo, Amarelo e Branco e no Residencial Piracicaba I, localizados no bairro Vila Sonia, porção noroeste da cidade, região já apresentada anteriormente. Dentre os 12 entrevistados, 3 deles eram também síndicos.

As entrevistas com os moradores foram conduzidas por perguntas que indagaram quatro pontos principais: a moradia antiga, a moradia atual e a forma condomínio, a relação com os vizinhos intramuros e as relações com a cidade, atentando principalmente à oferta de serviços urbanos. Foi escolhido para o desenvolvimento o método qualitativo, ou seja, por meio dessas entrevistas tentou-se entender os aspectos apontados nos capítulos 1 e 2. A relação dos entrevistados encontra-se no Anexo I dessa dissertação.

Um ponto interessante a ser levantado é o fato das entrevistas terem sido feitas com moradores de empreendimentos que foram entregues em diferentes datas. Isso altera a percepção de convívio e do espaço de acordo com o tempo de moradia nos conjuntos. Por exemplo, os condomínios Ipês foram entregues em julho de 2017; as entrevistas com seus moradores foram realizadas apenas três meses após a mudança. Nesse grupo, apesar de apresentarem algumas queixas pontuais, os moradores estavam entusiasmados com a nova moradia. Diferentemente dos

relatos dos moradores do condomínio residencial Piracicaba I, entregue em dezembro de 2013. Neste último os moradores entrevistados apresentavam queixas mais constantes e um forte descontentamento tanto com a construção do empreendimento quanto com o formato condomínio fechado.

Inicialmente o capítulo explora a tipologia desses condomínios e dá um panorama geral da população residente, a partir do cadastro com os principais dados socioeconômicos dos beneficiários dos condomínios Ipês fornecido pela Emdhap. Na segunda seção desse capítulo serão abordadas as relações de vizinhança nos condomínios e as questões pertinentes à gestão desses espaços, baseado nos depoimentos dos síndicos e de um zelador. A terceira e última seção explora o significado do morar para essas pessoas e procura entender o Programa Minha Casa, Minha Vida a partir do olhar das famílias beneficiadas.

3.1 “Um sonho que virou pesadelo” - Os condomínios Ipês e Piracicaba I e o perfil dos residentes

Para análise dessa dissertação, como já mencionado anteriormente, serão usados os empreendimentos Condomínio Residencial Piracicaba I, Condomínio Residencial Parque dos Ipês (Roxo, Amarelo e Branco). Ambos os empreendimentos estão localizados na avenida Corcovado, no bairro Vila Sônia, na extrema periferia da região noroeste da cidade de Piracicaba. Os empreendimentos foram construídos pela RPS Engenharia e Empreendimentos Imobiliários, empresa com sede em São Carlos, especializada no segmento econômico.

Além desses empreendimentos na Faixa 1, a RPS possui na cidade outros lançamentos imobiliários destinados a outras faixas de renda do PMCMV. Nos condomínios pesquisados, além da RPS, houve também a participação da Direcional Engenharia, empresa de grande porte do segmento que atua principalmente na região sudeste do país. A participação dessa última empresa no projeto foi mencionado pelas técnicas da Emdhap em entrevista.

O condomínio Residencial Piracicaba I é composto de 30 blocos residenciais no formato de planta em “H” com 5 pavimentos (térreo + 4 pavimentos), possuindo 4 apartamentos por andar, sem elevadores, totalizando 480 apartamentos. O empreendimento todo, além do Piracicaba I, inclui o os Residenciais Piracicaba II e

Piracicaba III, totalizando 61 blocos, com 754 apartamentos. Segundo estimativa da Prefeitura Municipal, residem nesses conjuntos habitacionais cerca de 2 mil pessoas.

Figura 19 - Condomínios Piracicaba I,II e III e Condomínios Ipês Branco, Amarelo e Roxo

Fonte: elaboração do autor a partir do Google Earth

Cada apartamento possui 42,91m² de área privativa, com dois dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e sala. Todos os apartamentos são dotados de uma vaga de garagem descoberta.

Tabela 6 - Dados do Condomínio Piracicaba I

Dados técnicos: Condomínio Piracicaba I	
Localização	Avenida Corcovado, Vila Sonia– Piracicaba
Faixa do Programa	Faixa 01
Ano de entrega	2013
Construtora	RPS
Tipo do Imóvel	Edifício residencial vertical
Nº de blocos	61 blocos residências de apartamentos
Nº de andares	5 andares (Térreo + 4 andares)
Elevador	Não
Área do apartamento	42,9m ²
Área de lazer comum	Sim, com playground, quadra esportiva e churrasqueira

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da RPS (<http://rpsengenharia.com.br/>).

Já o conjunto Ipês possui um total de 720 unidades habitacionais divididas em 3 condomínios, sendo o Ipê Branco com 240 apartamentos, o Ipê Amarelo com 256 apartamentos, e o ipê Roxo com 224 apartamentos. Nota-se que a quantidade de unidades habitacionais em cada conjunto respeita o limite máximo definido pela Caixa/PMCMV de 300 unidades por condomínio. Essa é uma norma estipulada para liberação do financiamento da Faixa 1 do Programa na época da aprovação dos Ipês, diferente da normativa vigente no momento de aprovação dos Piracicaba I, II e III.

Os apartamentos dos empreendimentos Ipês são ligeiramente maiores dos Piracicaba I, II e III: cada apartamento possui 43,50m² de área útil. Com a mesma quantidade de cômodos que os apartamentos dos Piracicaba, o que difere no aumento da metragem quadrada é o fato de nos Ipês todos os apartamentos serem dotados de banheiros com dimensões para PNE (Portador de Necessidades Especiais).

No que tange a áreas comuns, ambos os empreendimentos são dotados de áreas de lazer com *playground*, quadra de esporte, salão de festas e churrasqueira. A construção desses equipamentos coletivos internos respeita a normativa da Caixa que obriga a destinação de, no mínimo, 1 m² por apartamento para área de lazer.

Imagem 5 - Residenciais Parque dos Ipês Amarelo, Branco e Roxo em Piracicaba

Fonte: <http://rpsengenharia.com.br/portifolio/parque-dos-ipes>

Figura 20 - Planta do apartamento do residencial Parque dos Ipês

Fonte: <http://rpsengenharia.com.br/portifolio/parque-dos-ipes>

Tabela 7 - Dados Condomínios Ipês

Dados técnicos: Condomínios Ipês	
Localização	Avenida Corcovado, Vila Sonia– Piracicaba
Faixa do Programa	Faixa 01
Ano de contratação	2017
Construtora	RPS
Tipo do Imóvel	Edifício residencial vertical
Nº de blocos	45 blocos residências de apartamentos
Nº de andares	5 andares (Térreo + 4 andares)
Elevador	Não
Área do apartamento	43,5m ²
Área de lazer comum	Sim, com playground, quadra esportiva e churrasqueira

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da RPS (<http://rpsengenharia.com.br/>).

Imagem 6 - Condomínio Ipê Roxo

Fonte: fotos do autor, 2017.

Um fato importante a ser citado é que a entrega das chaves nos dois empreendimentos sofreu atraso devido a problemas relacionados às empreiteiras. No caso do Piracicaba I, esse atraso ocorreu devido ao fato da obra não ter sido finalizada na data determinada. Como coloca Silvani Lopes de Campos, o empreendimento foi entregue em *“caráter excepcional, porque tinha um prazo que a própria empreiteira não conseguiu cumprir, cumpriu no último, na raspagem, e Brasília estava cobrando.”* Segundo ela, foi sugestão da Caixa a entrega de emergência e, por conta disso, não foi possível fazer o acompanhamento mais profundo de pós ocupação.

Já em relação aos Ipês, não houve atraso na obra, mas sim na documentação e no cadastro dos beneficiários. Houve a necessidade de um novo chamamento pois o primeiro foi rejeitado pela Caixa, já que grande parte dos beneficiários não cumpriam os requisitos de renda máxima pré-estabelecidos pela instituição/Programa. Silvani Lopes de Campos pontua que houve atrasos na liberação da demanda pois ela só pode dar prosseguimento a seleção com o andamento da obra. Portanto, se há atrasos na obra, a seleção dos beneficiários também tem que ser adiada. Em relação à documentação houve problemas na efetivação e liberação da matrícula. Como coloca Fernanda, síndica do Residencial

Ipê Branco, na época da entrevista o condomínio estava sem matrícula e as contas ainda estavam todas no nome dela.

É que teve atraso pra entregar. Atrasou a entrega da matrícula. Estamos fazendo, está no meio do caminho. Ainda não tem. As contas, as coisas, vem tudo no meu CPF né, e aí tem um advogado que a Emdhap contratou que é pra resolver isso. Porque você pensa, pega uma menina, que não tem renda nenhuma, e pega uma nota de R\$21.000,00 da portaria entendeu? Aí a gente está tentando uma medida pra resolver. A matrícula depende da construtora, aí precisa validar lá com eles pra dar mais andamento. (FERNANDA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

De acordo com a matéria do Jornal de Piracicaba de 20/07/2017³⁸, o problema relativo às matrículas dos Ipês ocorreu pois órgãos como a CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) e o Graprohab (Grupo de Análise e Aprovações de Projetos Habitacionais) autorizaram a construção baseados em apenas uma matrícula imobiliária. No entanto, devido à subdivisão da área em três condomínios, conforme regra da Caixa, foram feitas três matrículas diferentes, o que gerou problemas cartoriais. Consta na matéria que a entrega final seria realizada apenas com a documentação correta, mas como pode se notar, esses problemas ainda estavam pendentes até as datas das entrevistas, em outubro de 2017.

Os problemas relativos às empreiteiras responsáveis não se limitam apenas a atrasos nas obras e questões cartoriais. De acordo com Elza³⁹, síndica do condomínio Piracicaba I, após a entrega das chaves e a mudança para os apartamentos, “*começou o pesadelo*”. Segundo ela:

(...) A construtora que é essa famosa RPS fez...olha essa janela atrás do batente [apontando para uma janela do Salão de festas do empreendimento], tá vendo essa janela, isso é um dos serviços da RPS. Oh, para você ter uma noção do serviço deles, o batente de um tamanho e a janela de outro. Os interfonos com defeito, linha com defeito, aquecedor solar com defeito, infiltração: o pessoal tomava banho e caía água na cabeça do de baixo. Janela caiu com batente e tudo na chuva. Aí a gente reclama para RPS. Umas manutenções a RPS continua dando suporte, que é infiltração, algumas. Agora

³⁸ Jornal de Piracicaba. Falta de Registro emperra entrega de chaves do residencial Ipês. 20/01/2017. Disponível em http://www.jornaldepiracicaba.com.br/cidade/2017/07/falta_de_registro_emperra_entrega_de_chaves_do_residencial_ipes_?px=960. Acessado em 10/12/2017.

³⁹ Nesta dissertação todos os entrevistados são identificados com nomes fictícios para preservar a privacidade e a segurança dos mesmos.

quando o problema é dentro do apartamento do morador o morador procura o que vai fazer se ele vai chamar a RPS, chamar um encanador ou eletricista. Na área externa [estamos] tentando resolver as coisas mais graves que são os boilers dos aquecedores [solar] com a RPS. Eles [a RPS] estão tentando tirar o corpo fora, os interfones são terceirizados, eles pararam todos faz mais de 6 meses (ELZA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Os problemas relacionados aos condomínios Piracicaba I, II e III, foram relatados também em diversas reportagens de vários veículos de comunicação, entre eles o G1, o portal de notícias da Rede Globo. Matéria⁴⁰ do jornal de 08/01/2014, um mês após a entrega das chaves, mostrava que o projeto foi entregue com sérias falhas estruturais.

Em outra matéria⁴¹, também apresentada menos de um mês da entrega dos apartamentos, moradores do condomínio Piracicaba III relatavam que, em alguns blocos, o esgoto começou a vazar logo depois da mudança para o local, no dia 9 de dezembro de 2013, data em que o empreendimento foi entregue para as famílias.

Como define Elza, em reportagem⁴² para a Câmara de Vereadores de Piracicaba, morar no condomínio Piracicaba I está sendo o “sonho que virou pesadelo”. Para a síndica do condomínio Piracicaba I, o maior problema é o descaso e a negligência do poder público em resolver os problemas dos moradores. Elza coloca que o poder público se nega a auxiliar os moradores pois alegam que os problemas enfrentados pelos moradores estão dentro dos condomínios e que, portanto, se trata de uma área particular em que a prefeitura não tem autorização para realizar as melhorias necessárias.

⁴⁰ Portal de Notícias G1 – “Minha Casa” é entregue com falhas estruturais em bairro de Piracicaba. 08/01/2014. Disponível em <http://g1.globo.com/sp/piracicaba-regiao/noticia/2014/01/minha-casa-e-entregue-com-falhas-estruturais-em-bairro-de-piracicaba.html>. Acesso em 10/01/2018.

⁴¹ Portal de Notícias G1 – Condomínio recém-inaugurado tem vazamento de esgoto em Piracicaba. 02/01/2014. Disponível em <http://g1.globo.com/sp/piracicaba-regiao/noticia/2014/01/condominio-recem-inaugurado-tem-vazamento-de-esgoto-em-piracicaba.html>. Acesso em 10/12/2017.

⁴² Sonho Virou pesadelo, diz moradora do Residencial Piracicaba 1 – Câmara dos Vereadores de Piracicaba. 03/05/2017. Disponível em <http://www.camarapiracicaba.sp.gov.br/sonho-que-virou-pesadelo-diz-moradora-do-residencial-piracicaba-1-34310>. Acesso em 10/11/2017.

Imagem 7 - Problemas com o empreendimento Piracicaba I, II e III

Fonte: G1. Disponível em: <http://g1.globo.com/sp/piracicaba-regiao/noticia/2014/01/condominio-recem-inaugurado-tem-vazamento-de-esgoto-em-piracicaba.html>.

No condomínio Ipê Roxo, os problemas na entrega também existiram, apesar de serem menos graves dos que ocorreram nos Piracicaba I, II e III. De acordo com a síndica Fernanda, o empreendimento foi entregue faltando algumas louças e metais sanitários.

Foi entregue a áreas comuns tudo sem torneira. Aí como que fica? A gente não tem como molhar a grama, lavar banheiro nada. Aí a gente foi falar pra eles colocarem [a construtora RPS]. Aí a parte de manutenção eles ainda vem aqui. Mas tem bastante manutenção, assim, coisinha pequena, mas é bastante. (FERNANDA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Relatos e notícias sobre a precariedade e má qualidade das unidades ofertadas principalmente na faixa 1 do PMCMV são comuns em todo o país (CARDOSO 2017; RUFINO ET. AL. 2015; FERREIRA 2012). Esses fatos demonstram que a condução privada da política de habitação tem, muitas vezes, colocado os lucros da produção da unidade acima do bem-estar das pessoas que ali irão residir. Em parte, o poder municipal não enfrenta determinadas situações uma

vez que não tem competência para tal e tampouco engaja-se na resolução desses problemas. Silvani Lopes de Campos, assistente social da EMDHAP, deixa claro que *“nós estamos com a nossa parte tranquila”* e que a responsabilidade de grande parte dos problemas enfrentados internamente, que discutiremos mais a frente, não estão em sua alçada institucional.

No entanto, esses problemas de manutenção, reparos e danos geram na gestão dos condomínios estudados problemas de ordem financeira. Elza relatou, durante a entrevista, que esses serviços muitas vezes não prestados pela empreiteira geram um ônus ao condomínio Piracicaba I que sofre com a falta de recursos. De acordo com ela, a taxa de 120 reais de condomínio, não honrada por 50% dos condôminos, provocou um rombo de 600 mil reais nas contas do condomínio. Valor esse que, segundo ela, está subdimensionado uma vez que uma série de famílias fizeram acordo para pagar as dívidas e ainda assim não estão honrando. Mais à frente exploraremos a relação entre a situação financeira das famílias e o pagamento das taxas condominiais e outras.

Por enquanto é importante ressaltar que a má qualidade das construções produz problemas financeiros nesses espaços que acabam tendo de ser arcados pelos moradores, sabidamente de baixa renda. Elza conta ainda que uma série de reparos e manutenções são feitos às custas dos moradores e, em muitos casos, o morador oferta os serviços no qual é qualificado. Esse foi o caso do zelador que é serralheiro e consertou o portão de entrada do prédio.

Dante, que é o zelador, expôs durante a entrevista os problemas de manutenção e a falta de amparo do setor público. De acordo com ele, passados os cinco anos que a construtora tem, por contrato, que oferecer serviços ao prédio (prazo que termina em 2018), *“o condomínio não vai ter dinheiro pra bancar, e vai entrar em colapso isso daqui.”* Ele completa afirmando ainda que o condomínio Piracicaba I *“é uma bomba relógio que está com data marcada pra explodir, sério mesmo.”*

Ainda em relação aos problemas relativos à construção e à construtora, Elza pontuou que a área de lazer do prédio não tinha alguns equipamentos e, por intermédio de um vereador que tem sua base eleitoral em Santa Teresinha, conseguiu colocar algumas mesinhas e uns caminhões de areia para fazer um campinho. No entanto, o que mais chamou atenção durante as entrevistas com os

síndicos é a necessidade de construção de um muro no entorno dos empreendimentos, fato que para alguns é visto como uma falha da construtora.

Como são entregues apenas com alambrados, os moradores, tanto do Piracicaba I como dos Ipês, esforçam-se na construção de muros de alvenaria no entorno dos condomínios. Todo esse esforço é bancado com recursos das taxas de condomínio. Nas três citações seguintes pode-se notar a necessidade que os moradores vêm na construção de um muro. O argumento principal é em relação à segurança e ao distanciamento dos conjuntos vizinhos.

Quando a gente entrou já tinha sido entregue o [Piracicaba] 2 e o 3 aí a gente já entrou meio acuado. A gente entrou, a gente era os últimos, então tinha gente falando (...) onde você viu que tinha um muro não era um muro era um alambrado então tinha contato tinha uns buracos. (ELZA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Uma questão acho do condomínio pra segurança que a gente quer fazer ainda é a questão do muro. Só que é um gasto muito grande pra um condomínio assim. Eles entregam sem muro, aí a gente já tem que fazer. Eles entregam assim o alambrado que você viu lá. É assim, eles entregam o negócio pra você e pronto, já era. Você entendeu? A única coisa que eles vem tirar umas fotinhos e tchau. A diferença entre os do MRV é que eles já entregam o condomínio murado, tudo certinho. (ARY, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

É pode ver a gente não tem muro, pode ver. Aí na primeira assembleia decidimos fazer. (FERNANDA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

As entrevistas apontam que completar a falta de muro deixado pela construtora é fundamental para as famílias que mudam para esses espaços. A separação com alambrado incomoda os moradores e, como dito, é vista como um ponto de insegurança do condomínio. Outro ponto interessante das falas é a comparação que o síndico do Ipê Roxo faz entre o seu conjunto e o da MRV. Para ele, aquele produto imobiliário da MRV é de fato um condomínio, enquanto que o dele não é, devido principalmente à falta de um muro.

Ou seja, no imaginário dessas pessoas, a ausência do muro faz com que aquilo não seja propriamente um condomínio, apesar de ser cercado e ter controle de acesso. O ideário é construído a partir principalmente da divisão, da separação, do não encarar o outro, e o alambrado não corresponde a essa visão idealizada do

condomínio. Portanto, eles empenham-se na construção do muro mesmo que tenha um elevado custo a seus moradores.

Na imagem 8, podemos ver o condomínio Ipês e os alambrados que dividem os conjuntos.

Imagem 8 - Residencial Ipê Roxo

Fonte: foto do autor, 2017.

A próxima subseção será dedicada à exposição do perfil social e à localização da antiga moradia dos beneficiários do conjunto Ipês (Roxo, Amarelo e Branco). Não foi possível fazer a mesma análise para o condomínio Piracicaba I pois a Emdhap não dispunha do cadastro dos beneficiários.

3.1.1 O perfil dos moradores e a localização da moradia antiga

A análise dos perfil dos moradores dos conjuntos Ipês (Roxo, Branco e Amarelo) e também dos seus deslocamentos dentro da cidade até a nova moradia foi feita a partir do cadastro das famílias beneficiárias fornecido pela Emdhap.

Das 720 famílias beneficiadas há dados socioeconômicos completos para 646 chefes dos domicílios. O dados de gênero, status, etnia, idade, escolaridade e atendimento por programa social ou não podem ser vistos na tabela 07. Cabe lembrar que, de acordo com as regras do programa, todas as famílias beneficiárias possuíam renda comprovada inferior a R\$ 1.600,00 (hum mil e seiscentos reais).

Tabela 8 - Principais dados dos beneficiários

Grupo	Percentual
Sexo	
Masculino	8%
Feminino	92%

Estado Civil	
Solteira (o)	65%
Divorciada (o)	21%
Casada (o)	11%
Viúva (o)	3%
Etnia	
Branco	49%
Pardo	36%
Negro	15%
Indígena	0,3%
Idade	
Até 25 anos	9%
Entre 26 e 30 anos	20%
Entre 31 e 40 anos	43%
Entre 41 e 50 anos	15%
Entre 51 e 60 anos	8%
Acima de 60 anos	5%
Escolaridade	
Até a 3ª série do Fundamental	6%
Da 3ª a 7ª série do Fundamental	24%
Fundamental Completo	12%
Médio Completo	43%
Médio Incompleto	14%
Superior Completo	2%
Participação em Programa Social	
Sim	39%
Não	61%

Fonte: Elaboração do autor a partir de dados da Emdhap

A Tabela 7 aponta que 92% dos beneficiários são mulheres, ou seja, a moradia encontra-se no nome da mulher mesmo esta sendo casada, conforme prática comum em vários programas habitacionais. Outro dado importante é que a maioria dos beneficiários são solteiros. Porém, não significa que não tenham um companheiro(a), pois pode não ter havido casamento formal e nem que não tenham filhos, pois de acordo com informação da Emdhap, o domicílios do Ipês tem uma média de 3 moradores cada.

A maioria declara-se branca (49%), enquanto que autodeclaradas negras são um pouco mais de um terço dos beneficiários. A maioria dos beneficiários tem entre 31 e 40, anos, grupo de idade que concentra 43% dos responsáveis pelos

domicílios. Já em relação à escolaridade, a maioria (43%) tem ensino médio completo e 39% não faz parte de nenhum programa social, como por exemplo Bolsa Família. Pode-se inferir, portanto, que o PMCMV, é a uma das poucas formas de acesso dessas famílias a alguma política social de governo.

O gráfico 03 apresenta a distribuição de todas as 720 famílias beneficiárias em função dos bairros de origem. Nota-se que grande parte delas já residia na porção noroeste da cidade, em áreas próximas à nova moradia. Cerca de 20% da famílias viviam em Santa Terezinha, 11% no Mario Dedini, quase 9% no Algodoal e 7,5% no Bosques do Lenheiro, para ficar apenas naqueles com maior concentração. A categoria “Outros” que representa 26,5% dos beneficiários são de um conjunto total de 43 bairros de Piracicaba. A distribuição espacial desses deslocamento pode ser melhor observada nos mapas das Figuras 21, 22, 23 e 24 a seguir.

Gráfico 3 - Distribuição da origem dos beneficiários

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da Emdhap

Os mapas das Figuras 21, 22, 23 e 24 mostram a localização da moradia de origem e das novas residências, nos conjuntos Ipês. Os mapas mostram claramente os deslocamentos realizados pelas famílias. Vale lembrar que, de acordo com norma da própria Emdhap, todos os beneficiários eram residentes de Piracicaba. A Figura 21 mostra os deslocamentos das famílias residentes no Condomínio Ipê Roxo. A Figura 22 mostra os deslocamentos das famílias residentes no Condomínio Ipê Amarelo. O Figura 23 mostra os deslocamentos das famílias residentes no Condomínio Ipê Branco. E a Figura 24 mostra os deslocamentos de todas as 720 famílias residentes nos Condomínios Ipês.

Figura 21 - Origem das Famílias do Condomínio Ipê (Roxo)

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da Emdhap

Figura 22 - Origem das Famílias do Condomínio Ipê (Amarelo)

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da Emdhap

Figura 23 - Figura 23 – Origem das Famílias do Condomínio Ipê (Branco)

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da Emdhap

Figura 24 - Figura 24 – Origem das Famílias do Condomínio Ipês

Fonte: elaboração do autor a partir de dados da Emdhap

Pelos mapas, é possível verificar que a grande maioria das pessoas que mudaram para os condomínios Ipês já residiam anteriormente na porção noroeste da cidade, no vetor de expansão sobretudo das moradias das famílias de menor renda como abordamos no Capítulo 2.

Pelas entrevistas, ficou claro que mesmo as pessoas que residiam nessa porção da cidade, quando questionadas sobre a localização do empreendimento, em geral afirmam que há grande dificuldade de locomoção, ainda maior que nas moradias anteriores. Ou seja, o transporte público para essa área é deficitário. Fato que não ocorria no interior dos bairros dessa porção, que eram espaços urbanos mais consolidados e dotados de infraestrutura urbana.

Para Mariana, moradora do condomínio Ipê Roxo, mesmo tendo carro, a locomoção é mais difícil em comparação a sua residência anterior no mesmo bairro (Vila Sonia). Essa distância, segundo ela, inclusive tem aumentado o gasto com combustível.

(...) acho ele [o condomínio] longe um pouco, fora de mão. Eu era acostumada ali onde eu morava lá embaixo era tudo perto, aqui é tudo fora de mão. Eu tenho carro, mas antes eu passava 50 reais a semana e o final de semana, mas agora o dobro, “malemá” o final de semana. (MARIANA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Já para os moradores que dependem do transporte público para locomoção, a localização do empreendimento ampliou o tempo de deslocamento, uma vez que há poucas linhas de ônibus passando na avenida em frente ao condomínio.

Para Raul, morador do Ipê Roxo, que utiliza o ônibus, houve maior dificuldade no uso do transporte, já que, segundo ele, o coletivo “roda o bairro todo” até chegar no terminal da Vila Sônia para daí poder se deslocar para outras regiões da cidade.

Se locomover daqui é horrível. Se você pegar um ônibus aqui, tem que rodar o bairro [Vila Sônia] todinho para chegar no terminal. Ele começa às 5h da manhã, às 7h [da manhã] ele para, aí só volta às três da tarde. Então das 7h da manhã até às 15h sem transporte direto lá “pro” terminal, e os outros [ônibus] que tem roda tudo aqui, passa no Piracicaba 1, 2, 3, na Vila Sônia toda pra poder chegar lá no terminal. Então eu já fiquei uns 40 minutos, quase meia hora dentro de um ônibus. Então para chegar em um lugar com horário combinado, tem que sair meia hora, quase uma hora antes pra você poder ir. (...) estou me adaptando ao ambiente, lá onde eu morava fazia tudo a pé e tinha ônibus que ia até a cidade, era melhor. (RAUL, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Foi inclusive mencionado na entrevista com a síndica do Residencial Ipê Branco, Fernanda, que antes da entrega das chaves não havia ponto de ônibus próximo à entrada dos empreendimentos e que, portanto, os moradores deveriam caminhar até o ponto localizado próximo à entrada dos empreendimentos Piracicaba

I, II e III. Assim que soube que havia sido contemplada e que iria mudar para o condomínio Ipê Branco, Fernanda entrou com um pedido na câmara dos Vereadores de Piracicaba para que fosse colocado um ponto próximo à entrada dos condomínios, algo que foi feito um mês antes da mudança. Fernanda e sua mãe falam orgulhosas de “sua conquista” ao comentar que agora tem um ponto próximo, onde todos podem ir sem preocupação.

Quando eu soube que a gente ia mudar, aí eu fui atrás né. Porque aí você pensa. Vamos chegar lá né, como ia ser andar tudo isso até lá em cima, de noite. Então eu fui atrás, lá na Câmara dos Vereadores, conversei com um pessoal, e consegui trazer transporte. Aí aqui o pessoal agora agradece, mas um monte nem sabe que eu que fui atrás. (FERNANDA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Está igual, porque, olha, esta aí a menina [apontando para a filha]. Ela foi atrás, do transporte, antes da gente pegar a chave. (MÔNICA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Outro ponto importante que será brevemente apresentado nessa seção, mas que será mais aprofundado na seção a seguir, trata-se da antiga moradia dos beneficiários. De acordo com a Emdhap 3% dos moradores dos condomínios Ipês⁴³ vieram de remoção de área de risco, 10 famílias da Favela Frederico e 6 famílias da favela Portelinha. No entanto, não há a localização dessas favelas no mapa, pois de acordo com uma das técnicas:

É normal que não encontre o endereço, porque no ato da inscrição era necessário apresentação de comprovante de residência por normas e até mesmo comprovação em relação a residir na cidade. No caso da Comunidade não há comprovante por conta de gato e todos tramites ilegais, o que acabava “obrigando” [o beneficiário] a utilização de um comprovante de residência de um ponto próximo. (ENTREVISTA TÉCNICAS DA EMDHAP, AGOSTO DE 2017)

⁴³ Segundo a Emdhap nos residências Piracicaba I,II e III a porcentagem de beneficiários que vieram de comunidades subnormais atinge 30%, havendo maior conflito entre os antigos residentes de favelas e os moradores de outras partes da cidade. Esse conflito fica expresso na fala tanto da síndica como de uma antiga moradora da Portelinha.

3.2 “Engarrafou o Capeta”: gestão condominial, relações de vizinhança e conflitos internos.

A princípio, quando se iniciou a pesquisa, essa tinha como objetivo avaliar se a escolha das empreiteiras na concepção de produtos na forma condomínio fechado para baixa renda se tratava apenas de questões burocráticas, urbanísticas e de diminuição de custo, para driblar doações de áreas institucionais e verdes, posto que são obrigatórias na concepção de loteamentos no formato aberto⁴⁴. No entanto, no decorrer da pesquisa a sugestão que surgiu foi de avaliar não as empreiteiras mas sim os moradores desses empreendimentos, uma vez que é para eles que a política habitacional foi desenhada. Esse projeto passou, portanto, a avaliar a forma de morar em um condomínio fechado para a Faixa 1 do Programa e se esse formato, facilitava ou dificultava o convívio dessa parcela da sociedade e quais as relações estabelecidas internamente e os impactos do Programa em suas vidas privadas.

Com as entrevistas feitas, pode-se notar que as percepções variam, mas que esse formato potencializa conflitos de ordem econômica, como o pagamento da taxa de condomínio implicando em dificuldades na gestão condominial.

No plano das relações pessoais, esse formato é dubio ao mesmo tempo que ele afasta as relações ele também aproxima pessoas que convivem em um mesmo conjunto. Essa dubiedade pode ser percebida em grande parte das entrevistas, onde os discursos carregavam uma certa “repulsa social” aos moradores que vem de áreas de risco e ou de favelas, possivelmente em razão do condomínio fechado intensificar o convívio das pessoas de forma mais simbiótica do que um loteamento aberto.

3.2.1 A gestão condominial

Como foram realizadas entrevistas com três síndicos⁴⁵ dos quatro condomínios, foi possível ter a percepção da proporção do trabalho no qual essas pessoas estão envolvidas. Isso fica claro também porque todos exercem apenas essa função. Suas funções são ligadas à administração do dinheiro e à mediação

⁴⁴ De acordo com a lei federal nº 6.766/79.

⁴⁵ Sindica Elza – Piracicaba I, além dela, foi entrevistado o zelador do empreendimento, Dante.
Sindica Fernanda – Ipê Branco.
Sindico Ary – Ipê Roxo.

dos conflitos internos. Ou questão que vale ser destacada é que em três dos quatro condomínios visitados “os síndicos” na verdade eram “síndicas”. Mesmo sabendo que o universo das entrevistas realizadas é bastante reduzido, é importante notar a importância da participação das mulheres na gestão dos conjuntos estudados.

Um dos problemas apontados é grande inadimplência da taxa condominial. Essa foi uma questão apontada apenas na entrevista da síndica do Piracicaba I, uma vez que ela é a única que já está há mais tempo na função, uma vez que o empreendimento ter sido entregue em 2013. Segundo Elza há inadimplência pois o condomínio agrega famílias com renda de 0 até 3 salários mínimos. A síndica afirma que as pessoas com menor renda não conseguem arcar com o custo do condomínio e as demais taxas. Entre as coisas que ela disse na entrevista, é que há “*gatos de luz dentro dos blocos, que podem danificar o bloco inteiro*”. Esses gatos, de acordo com Elza são fruto da impossibilidade do morador em arcar com o custo da energia elétrica. A síndica afirma que o setor público deve selecionar as pessoas com critérios mais rígidos em relação a renda e alocar as de menor renda em casas.

Outro ponto de destaque de sua fala é que além dessas pessoas terem renda reduzida ou não possuírem renda alguma, a forma condomínio fechado impossibilita novas formas de geração de renda, como pequenos comércios ou serviços.

(...) tem uma senhora aqui que “cata” reciclagem e ela guarda no apartamento. (...) tem uma senhorinha no bloco 3 que ela abriu uma mercearia, aqui dentro, ela vende doce, ela não tem o que fazer. Se desse uma casa não seria muito mais fácil ela obter a renda dela? Aí abriram uma agora [mercearia] no 25 também a mesma coisa, a gente queria falar que não, mas ela falou que não tem renda nenhuma. Aqui tem bastante, a gente briga com um que quer cortar o cabelo, ele corta o cabelo aqui embaixo, aí ele fala que um fulano no térreo põe a maquinha, aí põe e vai cabelo para todo lado. Você entendeu a diferença entre morar em uma casa e em um apartamento? Uma casa tem mais opção tanto de criar animal, abrir um negócio, fazer barulho, receber visita de tudo, então eles deveriam ter analisado cada perfil melhor. (ELZA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Já para Dante, que é zelador do condomínio Piracicaba I, muitas pessoas não pagam a taxa de condomínio, pois julgam que é para um “luxo” desnecessário. Para ele há falta de conhecimento por parte de alguns moradores que a taxa é fundamental para a manutenção do condomínio. Ele cita que algumas pessoas reclamam de pagar a taxa e que justificam a inadimplência pois “*fulano não pagou*”.

Ainda em relação a essa taxa, Dante afirma que não houve um esclarecimento por parte da Emdhap que ilustrasse a real destinação desse valor. Ele afirma que, na única reunião feita pela Emdhap, a empresa *“deu a entender que esse R\$120,00 da taxa de condomínio ia ter água, luz, ia ter tudo, não foi bem esclarecido”*. Para ele, a gestão deveria ser diferente e a manutenção do prédio deveria ser de forma comunitária, com os moradores cuidando da zeladoria do prédio, e em outros casos a prefeitura deveria tomar a frente.

Então eu acho que deveria ser um negócio aberto, por que daí eles tinham que se resolver entre eles, oh fulano limpa o primeiro andar, ciclano o segundo. E sei lá caixa d'água ser um negócio que a prefeitura bancasse. Eu acho que o sistema que está aqui não dá. O povo não paga condomínio, não tem dinheiro (...) (DANTE, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Em conversas com os síndicos, ficou evidente que os conflitos internos vão além de problemas básicos do “dia a dia” e extrapolam os limites da capacidade de um síndico de contorná-los, como afirma Ary, síndico do Ipê Roxo. Ele afirmou que acaba tendo que assumir funções tanto de policial como de psicólogo. Para ele *“A carência deles aqui é serem escutados”* e que alguns papéis que ele assume deveriam ser de responsabilidade da Emdhap.

No caso da quebra de regras pré-estabelecidas, são aplicadas multas e advertências. De acordo com Elza, no entanto, ela evita a aplicação dessas medidas e busca o diálogo para evitar atos como som alto, soltar pipa, fazer festas, etc. Queixas relacionadas ao comportamento dos condomínios foram exemplificadas pelo zelador Dante. Em sua fala, ele afirma que em muitos casos as pessoas veem com uma forma de “implicância” pessoal o pedido para o cumprimento das regras e que o morador que está sendo notificado não aceita a reclamação, afirmando que o zelador *“não é polícia”*. Em um trecho da entrevista ele elencou os fatos mais corriqueiros internamente que geram problemas de convivência interna:

Pipa, você conhece carretilha chilena? Rapaz, é uma linha de cerol que não solta o cerol, ele faz parte da linha. Se você pegar uma calha ela corta a calha, você já penso? Ela corta o aço. Então essas pipas enrolam no aquecedor, cortam a mangueia do aquecedor, cortam o cabo de tv. E para você colocar na cabeça deles que não pode soltar pipa aqui dentro? Eles acham que é implicância esse povo é acostumado com uma liberdade maior e aqui dentro [no

condomínio] você perde essa liberdade. Você tem a liberdade da porta para dentro, mas da porta para fora é uma comunidade que você tem que respeitar outra pessoa só que o cara não entende isso. O cara vai lavar o carro dele e nessa de lavar o carro ele está com o som alto. E as músicas ? Não “oi” eu ouço aqui de cima o funk proibidão, sabe? Eu acho que é mais escrachado que filme pornográfico. Não “oi” as coisas que fala. (...) Por isso eu não me acostumei aqui. (DANTE, ENTREVISTA AGOSTO 2017)

Apesar de não relatar os problemas como os demais síndicos e o zelador, Fernanda, síndica do residencial Ipê Branco, afirma que existe um pouco de dificuldade em lidar com as diferenças culturais das pessoas vindas de diferentes áreas da cidade. No entanto, ela busca através do diálogo a conciliação dos conflitos. Fernanda relata, no início da entrevista, que na primeira semana em que mudaram para o conjunto houve uma briga envolvendo arma branca (faca). Sem dar muitos detalhes, ela disse que “ a conversa solucionou o problema”. Ela afirmou, na sequência, que após esse evento houve um fortalecimento nas relações sociais. Juntamente com sua mãe, ela relatou que buscam aproximar as pessoas e criar laços de solidariedade entre as famílias residentes. Isso fica claro na fala de Mônica, mãe de Fernanda.

Eu estou assim, estou mais sossegada, estou tentando conversar mais. O pessoal aqui do bloco falo mais. Mas olha, a gente vê que todo mundo estava com um pouco de medo de vir pra cá, sabe? De ficar igual aqui do lado [apontando pra os condomínios Piracicaba I, II e III], nossa é na cidade... todo mundo fala Piracicaba I, II e III, tem preconceito já. Porque infelizmente tem tráfico, não tem regra. Eu acho que o que eles erraram lá eles tentaram acertar aqui. (MÔNICA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017).

A preocupação com a criminalidade e com a presença do tráfico de drogas ficou evidente nas falas dos dois síndicos do Ipês. Ambos afirmaram que querem ao máximo evitar que o tráfico se instale dentro do condomínio como ocorreu no Piracicaba I, II e III. No entanto, no Ipê Roxo já há evidências que o tráfico de drogas esteja ocorrendo dentro dos alambrados. A tentativa de frear o tráfico de drogas internamente é esclarecido pela síndico Ary, do conjunto Ipê Roxo. Ele deixa claro que busca dialogar com os traficantes, mesmo entendendo que essa não é sua função:

Sabe que entra coisa que eu não preciso fazer, mas eu faço isso? Por que ou você vai deixando, ou você vai bater de frente. Eu tento

dialogar com eles [traficantes de drogas dentro do condomínio] falar que lá fora do condomínio eles fazem o que eles quiserem, aqui dentro,[eu] espero respeito. Eu dou espaço pra eles, peguem as coisas [drogas] e vão vender lá fora. Eu dou esse espaço pra eles, é mais fácil falar assim do que deixar eles vender aqui dentro. Eles vão fazer, e se você dá um lugar pra eles fazer isso, eles não vão ocupar tudo. Se não fizer isso fica igual aquele [apontado para os conjuntos Piracicaba I, II e III] Entendeu? Lá virou boca mesmo. Lá cada rua do condomínio tem uma biqueira e tem um dono. Aqui eu foco muito no diálogo, até o momento eu consegui dar uma segurada nisso aí. (ARY, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017).

Apesar da síndica do Piracicaba I não ter relato questões referentes ao tráfico de drogas, o zelador Dante em parte explicou a situação do condomínio e a debilidade do setor público em coibir esses atos.

Você acha que não consegue colocar um posto policial ali na frente? Se colocar um posto policial ali na frente melhora muito isso daqui. O problema maior aqui é com a bandidagem, a bandidagem quer dominar. É que elas não falam [Joana e Elza, demais entrevistadas no dia], mas quando tem assembleia, depois ela [Elza] tem que ter uma reunião com a bandidagem pra ver. Tipo, eles que querem dominar aqui, eles que fazem qualquer coisa, eles que mandam. Quando acontece alguma coisa aqui tem que ir falar com eles. Você não pode colocar polícia aqui que eles não querem. (DANTE, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017).

Para Regina, moradora do Ipê Roxo, a sensação de insegurança vivida por ela e por seu filho dentro do condomínio se iguala a de moradores da comunidade da Rocinha⁴⁶, no Rio de Janeiro. Regina afirma na entrevista que o principal problema da insegurança está relacionado ao tráfico de drogas e que, para ela, a responsabilidade disso são de moradores vindos de áreas de remoção da Favela Frederico, localizada na porção noroeste do município, em área próxima ao empreendimento Ipês.

(...) A maioria, mais de metade do pessoal daqui veio de uma “área verde” [favela Frederico], veio sabe? Veio entre eles [moradores da favela] bom e veio ruim e você não sabe quem é bom e quem é ruim [pessoas de boa índole e pessoas de má índole]. Então aqui nós estamos no meio do tráfico, nós estamos, não sei se você se ligou? Então aqui manda... uma... uma... como chama aquela outra, tem PCC [Primeiro Comando da Capital] e o outro qual é?...é...Ah. É um.... É uma pessoa ‘grande’ que manda aqui, digamos. (...) Nós

⁴⁶ Maior favela do Rio de Janeiro localizada na Zona Sul da Capital fluminense entre os bairros do Leblon e São Conrado.

vivemos na *Rocinha*, e se Deus quiser, eu rezo todas as noites para que isso não aconteça, tiroteio. Mas nós moramos numa *Rocinha*. O tráfico aqui é grande. Todo o lugar tem, lá no quarteirão da minha rua na Vila Rezende tinha, mas eu não via. Aqui eu vejo todo dia, eu quero ir embora daqui, por que? Porque eu estou sem segurança, para mim e pro meu filho. Mas não dentro da minha casa. Fechou a porta amo. (REGINA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Esse estigma social que trata os moradores de favelas como “eles” e os moradores do tecido urbano como “nós” presente na fala de REGINA está presente também na fala de outros moradores de todos os empreendimentos analisados. Portanto ele será melhor apresentado mais adiante neste capítulo com uma seção especial.

Diante desses relatos expostos, pode-se inferir que os problemas relativos à gestão desses espaços extrapola as possibilidades e competências dos síndicos. O papel de mediar as relações, fazer cumprir as regras internas e administrar o dinheiro do condomínio são atributos próprios dessa função. No entanto, como se observa, algumas questões estão para além de suas responsabilidades, tais como gerar emprego e renda, coibir práticas criminosas e ilegais dentro dos condomínios. As falas mostram que, no geral, os moradores associam os problemas existentes juntamente à configuração de condomínio dos conjuntos. Ou seja, para eles, esse formato de habitação social “não funciona” para determinadas famílias, agravando os conflitos internos.

Outra questão importante levantada é a ausência do poder público municipal nos trabalhos de pós-ocupação dos empreendimentos. Para Regina, moradora do residencial Ipê Roxo, “a Emdhap já até largou.” Como já colocamos no capítulo 2, a Emdhap esclareceu que alguns problemas fogem da alçada institucional da empresa. Para esclarecer alguns dos problemas que a empresa passa no pós-ocupação, retomaremos alguns pontos das falas das entrevistadas da Emdhap.

3.2.2 Emdhap e o pós-ocupação.

A partir das entrevistas com os moradores dos conjuntos habitacionais e com a técnicas da Emdhap, pode-se entender os conflitos existentes entre setor público e beneficiários do Programa. Evidencia-se que tanto de um lado como de outro há questões que extrapolam as funções atribuídas a cada parte. No entanto, fica claro, de acordo com a linguagem popular, que há um “jogo de empurra”. Cada um atribui

a ineficiência da gestão ao outro: a Emdhap afirma que os moradores e principalmente o corpo diretivo dos condomínios não seguem as regras determinadas pela empresa, de outro lado, os moradores afirmam que a Emdhap não os assiste como esperado.

Para as técnicas da empresa, os moradores buscam a Emdhap para solução de alguns problemas, pois *“(...)quem botou a gente aqui? A Emdhap, então a Emdhap é responsável, a Emphad tem que resolver, a Emdhap tem que resolver, a Emdhap tem que ir atrás, Emdhap que tem que conversar, então não é assim.”* (SILVANI LOPES DE CAMPOS, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017).

Dentre os problemas pelos quais elas passam, as técnicas afirmaram que, em muitos casos, elas são chamadas para solucionar questões de vizinhança. Para elas, esses problemas devem ser solucionados pelo corpo diretivo dos condomínios. Referenciando os condomínios Piracicaba I, II e III, elas contam que tiveram diversos atritos com seus síndicos, principalmente porque chegavam a elas reclamações que deveriam ser solucionadas com multas, ou seja, ao síndico exercendo seu papel de cumpridor das regras internas dos condomínios.

Elas relataram que houve problemas no corpo diretivo dos conjuntos Piracicaba I e III, sendo que no III, a Emdhap entrou na justiça para destituição da síndica. Depois disso, Silvani Lopes de Campos, ficou empossada como síndica do conjunto por 1 ano e 2 meses. Para ela, falta empenho e capacidade administrativa no indivíduo que se candidata a síndico.

Entre outros problemas que as técnicas mencionam que acontecem nos condomínios Piracicaba I, II e III, e que dependem do síndico e de outras esferas do poder público para a resolução, está a comercialização de unidades e o tráfico de drogas. Para elas, tanto os síndicos quanto os moradores evitam se envolver nessas questões e levam essas demandas à Emdhap, para que esta solucione o problema. Para ela, *“eles querem que a gente tome as decisões que eventualmente vão ser desagradáveis”*. (SILVANI LOPES DE CAMPOS, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

No que tange a comercialização⁴⁷, elas afirmam que esse processo ocorre tanto por meio de venda como de aluguel, tudo de forma *“clandestina”*. Elas se empenham na solução do problema fazendo a intermediação do condomínio com a

⁴⁷ As técnicas da Emdhap explicaram que a comercialização de imóveis da Faixa 1 só são liberados pela Caixa após 10 anos.

Caixa por meio da Justiça. Entretanto, para que isso ocorra é necessário que seja feita uma denúncia por alguém de dentro dos empreendimentos, o que, afirmam, não ocorre, pois nenhum dos moradores quer se envolver com essas questões.

Ai se a gente vai e identifica que está comercializado, porque a gente precisa saber que está comercializado, a pessoa fala que não, “eu estou aqui, com minha prima meu primo, “tô” visitando, sou vizinho”. Pergunta para o vizinho se é comercializado aí diz “não sei”. O síndico nos trouxe a comercialização, alguém tem que assinar com a gente aquela denúncia. “A isso eu não posso”. Então a gente fica sem força para dar sequência nesse processo. (KAROL LOPES, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Sobre o tráfico de drogas dentro do condomínio, elas são categóricas ao afirmarem que isso é “*papel da polícia*” e que os moradores devem fazer as denúncias às autoridades competentes. Porém, como elas afirmam, nenhum morador “*quer se dispor a fazer isso*”. Ao serem questionadas de que esse silêncio por parte dos moradores tem ligação direta com o fato de ser um condomínio fechado, e se os muros “impuseram” esses limites, elas também afirmaram que “*não, não diferem*”.

Ou seja, como já afirmado no capítulo dois, para as técnicas da Emdhap não cabe à empresa municipal resolver problemas pontuais e de “vizinhança”, uma vez que cabe a eles apenas a seleção das famílias, o acompanhamento e escolha da empreiteira e a entrega dos empreendimentos.

No entanto, do outro lado do processo estão pessoas que independentemente de terem recebido um imóvel ainda necessitam de acompanhamento do setor público, seja municipal, estadual ou mesmo federal.

3.2.3 O condomínio e as relações com os vizinhos

Como colocado anteriormente, os problemas relacionados com a vizinhança dentro de um empreendimento fechado se tornam mais visíveis no cotidiano das pessoas que em loteamentos abertos, uma vez que os problemas nas áreas comuns são de responsabilidade de todos os moradores do empreendimento.

Pelas entrevistas, foi possível notar que a maioria dos moradores pretende manter boas relações de convivência com seus vizinhos apesar de alguns conflitos por conta, principalmente, do barulho. No entanto, a maioria entende que é

necessário manter relações mesmo que apenas com cumprimentos, como o caso da moradora Márcia do residencial Ipê Branco que afirma que *“pretendo continuar com relação boa, viu. Que nem o pessoal que eu não conheço a gente faz o bom relacionamento, sabe? (...) Eu acho assim, que a convivência com os vizinhos depende da gente mesmo.”*(SANDRA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

A necessidade de manter relações de vizinhança foi comentada principalmente pelos moradores do Ipê Branco. Eles relatam que há o fortalecimento das relações com vizinhos para uma *“prosa”* ou um *“café na casa”* de alguém. Essas pessoas enxergam que é necessário manter essas relações pois é fundamental para o desenvolvimento do condomínio. Mônica, contou que há o fortalecimento das mulheres no condomínio *“Aqui a gente é tudo unido, ainda. Sabe, as “mulherada” às vezes na conversa fala “ah fulana está com a criança que precisa de roupa”, aí a gente vai lá e doa, se ajuda. Graças a Deus.”* (MÔNICA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Já, sua filha, a síndica Fernanda, relata que apesar do pouco tempo de convívio, está havendo no condomínio um estreitamento das relações. Fato interessante é que ela atribui a maior aproximação das pessoas a forma condomínio fechado vertical.

Assim, agora que a gente está com três meses, eles estão começando a adaptar mais ao condomínio, estão entendendo, respeitando, agora está começando a fazer amizade sabe. Mas agora é bem difícil. Se fosse aberto não ia ser assim. Agora como eles são obrigados a conviver, eles estão começando a entender. (...) Hoje eles estão mais respeitosos, até fizemos uma festinha aqui. A gente se uniu, não teve uma briga, foi super gostoso, o pessoal está começando a entender. Eu como síndica converso sempre com um, com outro, estou sempre conversando. Acho que está ficando legal até. (FERNANDA ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Para a síndica Elza, do condomínio Piracicaba I, é necessário manter as relações com vizinhos, porém, sem aprofundar esses laços. Para ela, um *“bom dia”* já é suficiente. Ela enxerga que a forma condomínio potencializa atritos e muitas vezes cria barreiras para maior aproximação entre as pessoas. Assim sendo, acredita que manter a harmonia no condomínio é fundamental, porém, é necessário *“evitar ficar em rodinhas”*.

Já aqueles que evitam manter relações com os vizinhos como o caso de Regina, moradora do Ipê Roxo, e Dante, zelador do Piracicaba I, os maiores atritos estão relacionados aos hábitos do dia a dia. Para Dante esses conflitos fizeram com

que após seis meses morando no empreendimento ele voltasse com sua família para a casa dos pais. O zelador afirma que mantém o apartamento dele “intocado”, mas que não conseguiu conviver dentro de um condomínio fechado. Ele relata, entre outros problemas, o som alto do vizinho, o vizinho que maltrata a mulher, o que chega bêbado e quebra a porta de entrada do bloco, etc. Dante afirma que, diferentemente da síndica do Ipê Branco, um dos problemas de convivência se dá pelo fato de ser um condomínio fechado.

Olha, acho que um bairro aberto tem mais interação que o condomínio fechado. A associação de moradores da Vila Rezende [bairro em que morava antes e que voltou a morar] é mais forte que isso aqui. O povo lá debate sabe. Eles são mais organizados (...) oh, não dei aqui mesmo, e vou falar, não moro aqui, mas estou todo dia aqui, só não venho de domingo. Eu acho que pessoal não está acostumado a viver em condomínio. Eles ouvem o som alto, ele quer lavar o carro dele qualquer hora, ele quer lavar o tapete e colocar para secar na janela, eles estendem roupa no corrimão. (...) Semana passada eu até comentei com a Elza, semana que vem vai ter a saída dos pais [Indulto do país] eu peguei um rabo de conversa de duas mulheres, elas estavam com medo porque o marido vai sair. Você vê, a pessoa convive com medo. (...) não é ambiente para criar meus filhos. (DANTE, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Para Regina, ao ser questionada de como era a relação com os vizinhos, ela é categórica ao responder que não possui.

Não podemos. Não podemos. Aqui nós não podemos ter relação com ninguém. Porque se você tem amizade com um dos seus vizinhos, eu tenho que “comprar uma panela” dela. Eu não sou mulher de entrar em panela. Mas aqui não tem assim, uma sociedade, “ah eu conversei com meu vizinho da frente e tal. O que você conversa aqui vai, vai, vai, vai até lá embaixo [apontando para o térreo]. Não gosto disso. (REGINA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Para Joana, moradora do residencial Piracicaba I e ex-moradora da favela Portelinha, os problemas relacionados ao convívio com os vizinhos em condomínio vão além das questões envolvendo o barulho. Ela afirma que apesar de ter uma boa relação com todos os vizinhos, “*menos o de cima*”, ainda existe um forte preconceito em relação aos moradores que vieram da favela Portelinha. Joana afirma ainda que isso faz com que não haja união entre os moradores do Piracicaba I, fato que era diferente na “comunidade” em que morava, onde os moradores eram mais unidos.

(...) mas muitas coisas que lá acontecia aqui não acontece que é a união, as pessoas se respeitavam mais, muito melhor do que aqui. A

união entre a vizinha era melhor do que aqui. Lá ninguém queria puxar o tapete de ninguém como é aqui, as pessoas pensam assim “*eu sou melhor porque eu não vim da favela*”. Entendeu? Tem isso aqui também. A gente se sente mal. A gente que veio da favela se sente mal, muito mal aqui. Não tem sentido, mas a gente se sente. Eu falo por todos eles [ex-moradores da Portelinha], eles param na rua, eles falam, “*Jana eu sofro muito aqui você não sabe mas aqui é assim “o meu vizinho esse bando de favelado” (...)* qualquer coisa de ruim que acontece no condomínio foram os favelados. Então tudo, tudo, que acontece “é nos”. (JOANA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Esse preconceito com antigos moradores de áreas identificadas como favelas, faz com que a antiga líder comunitária se cale dentro de um espaço onde sua voz não “quer ser ouvida”. A entrevistada, ao ser questionada sobre as regras do condomínio, afirma que apesar de concordar com muitas prefere não opinar sobre isso, uma vez que como ela diz, “*tudo que acontece aqui é culpa dos favelados, quebrou uma porta, “Ah é o pessoal da favela”, quebrou um cano “o pessoal da favela que roubou*”. Para Joana os atritos dentro do condomínio se tornaram insuportáveis. Apesar disso ela afirma ama morar ali, “*da porta pra dentro*”, mas ao sair é um “*inferno*”.

Esse relato quanto a não se adaptar ao condomínio também fica claro na fala de outra moradora do Residencial Ipê Roxo, Regina, que afirma que por questões de segurança e de tráfico de drogas dentro do empreendimento não tem paz ao caminhar no condomínio. Para ela o convívio dentro do ambiente fechado não acontece, ela afirma que o medo a impossibilita de conviver com tranquilidade nas áreas comuns.

Eu moro dentro da minha casa, mas eu sobrevivo lá embaixo, eu não sei o que vai acontecer. Eu estou vivendo na insegurança na minha própria moradia. Então eu não estou morando eu estou vivendo, anota aí. (REGINA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Na seção a seguir será abordado os aspectos relacionados ao convívio nos condomínios analisados sob a ótica do preconceito, uma vez que vários moradores relatam que os problemas vivenciados nos empreendimentos se dá, principalmente, devido ao fato de ali morarem pessoas que vieram de favelas da cidade.

3.3 Da favela ao condomínio: conflitos e estigmas dos antigos “favelados”

Eu tenho comigo assim o que a Emdhap fez foi muito errado de ter buscado “nos” [moradores de área de risco da favela Portelinha], eu

sei que eles fizeram isso, porque as pessoas não iam entender cada cultura. (...) A minha [cultura] veio da favela, um veio da casa do pai com a mãe a maneira de eles se comportarem é diferente. Mas “nós” não somos bichos e também não somos sem educação. Tem gente que vem de lá [Portelinha] que é trabalhador e tem gente que tem em qualquer lugar (...) porque ninguém aqui é melhor que ninguém.” (JOANA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

O discurso acima é de uma das moradoras do Piracicaba I, ex-moradora da Favela Portelinha, e ex-líder comunitária da favela. Joana foi a segunda pessoa entrevistada durante a pesquisa e, logo de início, já demonstrou que havia no residencial um preconceito, um desdém em relação a quem vinha de áreas de remoção. Como ela pontuou em vários momentos da entrevista, todos os problemas relacionados ao convívio em condomínio, já mencionados nessa dissertação, eram frutos de moradores da mais baixa renda. De acordo com a entrevistada, há uma segregação social e econômica contra os mais pobres entre os pobres.

A necessidade de diferenciar o comportamento dos que vieram de favelas daqueles que não vieram foram aparecendo ao longo das demais entrevistas quando os moradores eram questionados sobre “*O que acham de morar em condomínio?*”. Muitos afirmam que o convívio não se dá de forma harmônica devido aos moradores de favelas, que segundo eles, “*não sabem conviver em sociedade*”. Os entrevistados que possuem essa visão responsabilizam a Emdhap por colocar em um mesmo empreendimento pessoas com diferentes rendas familiares, ignorando, ou até mesmo desconhecendo as regras e normativas do Programa Minha Casa Minha Vida. Para alguns dos entrevistados, os condomínios deveriam ser separados por renda, ou seja, um condomínio para quem não tem rendimento ou para quem veio das favelas da cidade, e outros para pessoas que possuem rendimentos de 2 a 3 salários mínimos

Eu acho que quando a Emdhap nos colocou aqui, quer dizer, como diz minha vizinha Natalia, “*jogou*” aqui, eu achei que a gente poderia contar com um pouco mais de segurança pra nós, mas não. (...). [A Emdhap] Devia colocar pessoas da área verde [favelas] em um lugar e pessoas da cidade em outro. Ou seja, os favelados em um e os “*sociais*” em outro. (...) jogou junto os favelados com a gente. Agora tudo bem, a Emdhap a parte social precisa vir dar umas aulas pro pessoal de lá [antigos moradores de favela], mas não tem isso, não tem. Eles não sabem viver em uma sociedade, eles não sabem. Você viveu a vida inteira, sua mãe e avó assim, sempre viveu no meio do mato, e agora põe junto. Não somos nós que temos que

entrar na deles, são eles que tem que entrar na nossa. Para melhorar entende? (REGINA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Para alguns dos entrevistados a grande questão envolvendo os antigos moradores de favela são os modos de se comportar em sociedade. Alguns afirmaram em suas entrevistas que muitos dos antigos moradores de favelas não conseguem seguir as regras estabelecidas dentro dos empreendimentos e que, ao serem advertidos sobre os antigos hábitos, inicia-se uma discussão sobre o que é certo ou errado. Não existe, segundo os entrevistados, a percepção do morar em comunidade.

Por mais que você tente fazer a pessoa entender, ela mudar, mostrar um novo estilo de vida, ela pensa que porque ela era da favela, ela pensa “eu posso brincar, eu posso falar, eu posso fazer tudo” porque ela era da favela. Toda vez que a gente vai conversar com eles, que tem um lado que tem que seguir, eles já vêm, “Ah nos era da favela se quer o que?”. Então por mais que nosso estilo de vida já seja humilde, nos “tem” que se readaptar a um novo estilo de vida. Porque o ser humano tem que capacidade de [se] adaptar um novo estilo de vida, só que aí fica aquele conflito, eles [moradores de favela] não “vai mudar”, aí “nós” muda, melhor não ter luta. Mas complicado, difícil. As vezes eles acham que aqui vai virar favela, favela é as pessoas que “faz”, não é porque eu sou pobre, moro numa casinha simples que eu vou ser favela. Tem que colocar na cabeça deles que a vida que eles tinham antes ficou para trás, aqui [é] outro estilo de vida, é outra adaptação que nós estamos tentando dar pra eles mesmos em questão de higiene, comunicação. Eles não sabem conversar, já brigam, então a gente está tentando tirar essa coisa deles, que é criação né, já vem de pequeno. A criança vem acostumada a correr brigar, gritar, e chega aqui tem uma regra, é outro processo. tem que educar eles de novo. (RAUL, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

A questão acerca de não saber viver em sociedade, ou mesmo, de não ter hábitos comunitários contrasta com a fala de Joana, que afirma, como colocado a seguir e em uma fala anterior, que havia dentro da comunidade mais união entre os moradores, mesmo com todos os problemas relacionados à precariedade da habitação e à insegurança. Assim, ela preferia o convívio dentro da comunidade ao convívio dentro do empreendimento.

Era bom morar lá [na Portelinha]. Ali a coisa não tinha muito segurança, a polícia entrava toda hora, aquela coisa de favela que todo mundo sabe que é de favela. Lá era assim um lugar, de morar lá, se fosse assim uma casa de tijolo lá dentro da favela eu acho que eu moraria lá do que aqui. Era mais perto do centro. Lá o médico era

melhor do que aqui. Posto de saúde. As crianças lá eram mais a vontade do que aqui. Assim uma coisa que eu falo, com meu esposo, a gente era feliz na Portelinha e não sabia. (JOANA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Dante, zelador do empreendimento Piracicaba I, afirma que os “*favelados*” não sabem viver em condomínio, pois agora deixaram de ser assistidos pelo poder público, uma vez que deixaram de habitar áreas de risco e passaram a morar em uma residência da cidade formal. Segundo ele, muitos relatam que se sentem “*esquecidos*” quando foram “*colocados ali*”. Para Dante, os problemas estão relacionados ao fato de ser um empreendimento fechado, afirma que o condomínio não foi feito para moradores de “*favela*”, que para estes seria melhor um bairro aberto.

A escolha do título “*engarrafou o capeta*” surge da fala de Dante. Para ele, a mistura social dentro dos condomínios potencializou conflitos, sobretudo devido à existência de famílias originadas de favelas. Para ele, essa foi a melhor definição que ouviu do Piracicaba I de uma outra pessoa.

(...) o governo **engarrafou o capeta**, é o demônio, porque ele pegou o cara que ‘tava’ acostumado na vida que ele não precisava pagar nada (...) estava tudo no gato (...) o governo pegou tudo de um lado, enfiou aqui, aí pegou um pouco de gente com dinheiro pra poder colocar os favelados aqui dentro. (DANTE, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017, grifo meu)

Eu acho que assim, o condomínio funcionaria, pro cara que está pagando aluguel, não pro cara de favela, (...) agora aqui se você for analisar o cara que veio de favela, ele piorou a situação dele, porque ele não pagava praticamente nada, e ele começa a ter que pagar, sem contar que ele tinha a ajuda da prefeitura, que a assistente social vai lá não sei o que, e leva o médico até ele, leva cesta básica até ele. Então ele é mais assistido lá que aqui, e eu percebo muito que aqui ele acha que foi jogado e abandonado aqui dentro, eu estou o dia a dia aqui, e eu ouço muito que o povo fala que era melhor lá do que aqui. Eu acho que devia ser um negócio mais de bairro mesmo. (DANTE, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Ary síndico do Residencial Ipê compartilha da mesma opinião que o zelador Dante, que o formato condomínio fechado não deveria ser adotado para a faixa mais baixa do Programa Minha Casa Minha Vida. Segundo ele a taxa de condomínio é algo que não “*cabe no orçamento dessas pessoas*”.

(..) acho complicado [morar em condomínio], não serve muito pra todo mundo. Esse aqui [Ipê Roxo] pelo menos. Olha você precisa manter isso aqui, e como faz? Com a taxa de condomínio certo? Mas e aí, se tem gente que não paga, o pessoal lá do Frederico, tem um monte que não tem pra pagar. Pra eles não serve isso aqui, não cabe no orçamento deles. Só serve pra quem pode pagar. (ARY, ENTREVISTA OUTUBRO 2017)

Rafaela, moradora do Ipê Amarelo, também compartilha da ideia de que as famílias originadas da favela não tem condições econômicas de arcar com os custos inerentes a uma moradia informal. Outro ponto de destaque de sua fala, é que ali nos Condomínios Ipês essas famílias deixam de ser assistidas pelo poder público, corroborando a fala de Dante. Além da questão econômica, Rafaela também cita os aspectos relacionados ao comportamento das pessoas que vieram da favela.

(...) quando a gente mudou para cá teve uma variedade de gente, né. E tem gente que não sabe viver junto. Continua com as manias que tinham, né. E o Programa Minha Casa Minha Vida é um programa social, eles não estão dando a casa, as pessoas pagam né e tem gente que não tem dinheiro né. Muita coisa que a Emdhap fazia de ajuda com o pessoal da favela aqui não tem, então eles [ex-moradores de favelas] ficam desassistidos. (RAFAELA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017).

Desses relatos, pode-se notar que há duas questões principais que separam os ex-moradores de favelas dos que residiam na cidade dita formal. Uma ligada à condição socioeconômica das famílias vindas das favelas, Ao que tudo indica, essas são famílias de menor poder aquisitivo dentro dos condomínios estudados e, justamente por isso, são mais inadimplentes que os demais. Joana conta que ela ampliou seus gastos morando no condomínio já que não arcava com contas de água, luz, parcela da habitação e taxa de condomínio. Portanto, para os ex-moradores das favelas, pode-se inferir que morar no empreendimento-condomínio fechado do PMCMV representa um peso maior no orçamento familiar.

Outro ponto de separação é em relação ao estigma e preconceito associado a essas famílias, principalmente devido a julgamentos comportamentais e hábitos rotineiros. A fala a seguir de Joana explicita como são vistos esses moradores e como isso gera um sentimento de humilhação: *“Mas nós não somos bichos e também não somos sem educação. Tem gente que vem de lá [Portelinha] que é trabalhador e tem gente que tem em qualquer lugar. Mas nós aqui se sente assim.”* (JOANA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017).

Porém nem todos os relatos foram negativos em relação aos ex-moradores de favelas. De alguma forma expõe-se que essas famílias são identificadas pela área de onde vieram, diferentemente dos demais moradores. Nas falas fica clara essa questão. Fernanda e sua mãe Mônica relatam que as relações estabelecidas do com os ex-moradores da favela Frederico são boas. Para justificar essa boa relação ela coloca que anteriormente moravam em uma área vizinha a uma favela, portanto, para elas não há preconceito em relação a origem das famílias.

Tem o pessoal aqui que veio é do Frederico, uma favela do lado do Bosques do Lenheiro. Você vê uma favela do lado do Bosques? Aqui não tem preconceito, pelo menos a gente. A gente morava em um bairro do lado da favela, então tinha sempre aquele contato, conversava, e isso manteve aqui. A gente fez uma festinha para as crianças pro dia das crianças, e teve todo mundo, ninguém brigou, foi ótimo. (MÔNICA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Dedicamos um espaço desse capítulo para tratar especialmente dessas relações entre antigos moradores de favelas e os demais pois ficou marcado na fala dos entrevistados essa segmentação social interna nos condomínios estudados. Grande parte do problema é encarado como a ausência do poder público municipal após a entrega das chaves. A ausência do poder público, portanto é um dos fatos marcantes da vida nesses espaços. Já consideramos isso em relação à gestão do condomínio e volta-se a esse ponto agora em relação a esses moradores.

Na próxima seção abordaremos como é a questão da aquisição da casa própria para essas famílias, o que mudou em relação a vida anterior. Optou-se por explorar primeiro os conflitos internos ao condomínio pois nessa questão vários pontos importantes foram levantados, especialmente os ligados à origem dos moradores. No entanto, a seguir procuraremos analisar do impacto que o PMCMV teve na vida dessas famílias, ou seja, o que a nova moradia significou na vida das famílias beneficiadas, mesmo com uma série de hostilidades e conflitos associados à moradia em condomínio fechado.

3.4 A casa e o resgaste da dignidade.

Passar pelo processo de seleção para ser beneficiário de um programa habitacional não foi novidade para a maioria das pessoas entrevistadas. Muitas delas se cadastraram em outros projetos habitacionais do município de Piracicaba.

Santa Fé, Gilda, Bosques do Lenheiro são alguns dos empreendimentos que algumas pessoas se inscreveram mas não foram contempladas. Em cada processo não selecionado outro se iniciava e com ele toda a burocracia, horas na fila da Emdhap, ausência em trabalho que precisavam ser recompensadas, sem contar a pressão psicológica.

Alguns tentaram comprar lotes ou casas sem auxílio de programa de habitação, no entanto, a condição socioeconômica dessas famílias impediu tal aquisição. Como pontua Ermínia Maricato ao longo de sua produção bibliográfica (2001, 2006 e 2011), a habitação é uma mercadoria de luxo e o mercado imobiliário restrito a uma pequena parcela da população..

Enquanto não eram sorteados nos projetos da Emdhap, muitos moravam de aluguel ou em casas de parentes, como foi o caso de grande parte das pessoas entrevistadas. A espera até ser selecionado para uma habitação do PMCMV está ilustrada por três citações. Pode-se evidenciar por essas frases, que aquisição de uma casa própria é uma “*batalha*” para essas pessoas, uma vez que além de todos os processos burocráticos há conjuntamente a inquietude em obtê-la, seja para não pagar mais aluguel ou sair da casa de parentes/conhecidos. Elza afirma que para ela o processo foi longo e que no decorrer do tempo desacreditou que iria ser contemplada, mas que continuou na batalha.

Eu vou falar por mim, tem a espera, o sonho, mais foi diferente, no meu caso a gente participou de uma inscrição. Eu já fazia a inscrição fazia uns nove anos. Toda vez que saía inscrição fazia lá, renovava mas sem esperança, foram entregues vários conjuntos habitacionais, Bosque, Santa Fé, Gilda e a gente não foi contemplado. Aqui participamos da inscrição, aí saiu esse e fomos contemplados, é bem concorrida. Toda inscrição gira em torno de 5 mil inscritos no nosso caso foram 480 unidades aqui 232 no Pira II e 440 no Pira III. (ELZA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Antônio, morador do Ipê Amarelo afirmou que o processo de aquisição da casa própria por meio de políticas públicas de habitação nem sempre te ajuda quando precisa. Ele afirma que a espera de 17 anos para a conquista da casa própria foi um processo “doloroso” e injusto, “*Meu processo demorou quase 17 anos pra ser contemplado lá na Emdhap. Tentei de tudo. Não ganhava, doía, porque eu levava tudo que precisava, e nada. Mas uma hora foi*”. (ANTÔNIO, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Essa opinião também é compartilhada por Mariana, moradora do condomínio Ipê Roxo, que em sua fala afirma que o processo não é justo, uma vez que não contempla quem realmente precisa. Mariana esteve na fila durante nove anos para ser beneficiada pelo Programa. Durante esse período ela relata que chegou a desistir de participar, mas que voltou depois de um tempo. Ela afirma ainda que nesses nove anos de luta, viu muita gente que precisava da casa não ser contemplada enquanto algumas pessoas com menor necessidade conseguiam a aquisição mais rapidamente. Mariana colocava sempre a responsabilidade no processo de seleção feito pela Emdhap, no qual, segundo ela, o excesso de burocracia não contribuía para atender a real necessidade das pessoas.

Foi difícil, foi bem difícil. Eu cheguei até sair fora, depois entrei de novo, então foi um pouco complicadinho sim. Eu tô tentando fazer tempo, uns nove anos. (...) Ah, na verdade, o processo sabe desde que começou a seleção, eu achei assim, que muita coisa foi bem cruel. Porque eu vi gente entrar e ganhar, e eu vi gente perder e que precisava mais do que muita gente que ganhou. Então é meio revoltante, você tenta entender o por que né?! Às vezes não é justo e às vezes é muito burocrático né. (...) Eu acho que o problema é na Emdhap né. Porque olha, eu tenho uma amiga que ela mora com a avó, nem com a mãe é, é com a avó. Ela tem dois filhos, ela trabalha em uma escola de merendeira, só que ela fez uma simulação, tipo pra ver. Ela foi eliminada. Sei lá, têm coisas que é injusto, aí você vê pessoas que tem uma renda boa entrar e outras que não tem não. (MARIANA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Já para a moradora Sandra, do condomínio Ipê Branco, o processo também foi longo, mas sua resiliência a impedia de desistir. Durante dez anos ela buscou junto a Emdhap participar de todos os processos de seleção dos mais diferentes conjuntos habitacionais, fossem esses loteamentos horizontais, conjuntos habitacionais no formato vertical ou no formato condomínio fechado. Ela coloca que sempre entregou todos os documentos e fez tudo que a burocracia do poder público solicitou que fizesse.

Dez anos. Dez anos. [que vem tentando]. Tanto que eu fazia a inscrição... eu fui no primeiro dia, eu sai da minha casa 8h da noite, estava um frio, uma chuva sabe, no mês de junho, e eu fiquei lá na fila com duas crianças, e fiz tudo que pediram. Voltei lá depois outras vezes que eles (EMDAH) pediram, a gente tem que obedecer, queriam outros documentos. E depois foi só espera, a Emdhap chamava a gente lá, ver tudo certinho junto a prefeitura né. (SANDRA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Em outro trecho da entrevista, Sandra demonstra seu total desconhecimento para com o programa PMCMV, uma vez que ela afirma que no dia da entrega das chaves, feita pelo Governador do Estado de São Paulo, Geraldo Alckimin, ela gostaria de agradecê-lo pela criação do Programa. *“O dia que a gente veio pegar a chave, eu queria muito ver o Alckmin, ele estava lá na frente”*. Esse desconhecimento da esfera de desenvolvimento do PMCMV também fica claro na fala de Regina, moradora do Ipê Roxo, que afirma que ouvia falar do PMCMV há pelo menos uns vinte e cinco anos, mas que para ela não havia necessidade de participar. Ela afirma que sempre elogiou o projeto do Governo, sem especificar que esfera de Governo era.

Olha até então eu não me importava com uma moradia, eu sempre ouvi falar Minha Casa Minha Vida, achava legal, ouvia isso há vinte anos, vinte e cinco anos atrás, pensava *“projeto bom né”* [se referindo as políticas de habitação de interesse social anteriores ao PMCMV]. Mas não sabia o que significava o MCMV. Mas depois que eu tive o meu filho. (...) Ai que eu senti a necessidade de entrar no projeto Minha Casa Minha Vida. Ai eu fiz minha ficha na Emdhap, por cinco anos, até que Deus me contemplou. (REGINA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Na verdade, isso deixa claro que para os cidadãos, que buscam moradia junto ao poder público, não lhes interessa saber de onde vêm a habitação, eles apenas desejam morar em algo que seja deles. Para eles, existe apenas o desejo de não passarem mais por problemas como a insalubridade em moradias precárias, o pagamento de aluguel, sair da casa de parentes e realizar o sonho da casa própria. Esse sentimento foi descrito por todos os entrevistados. Todos afirmaram que apesar de todos os problemas relacionados ao habitar em um condomínio todo *“adoravam”* suas casas, *“da porta pra dentro”* era pura felicidade.

Essa satisfação, apesar dos problemas anteriormente apresentados, se deve principalmente às debilidades das antigas moradias e às dificuldades financeiras ocasionadas pelo pagamento de aluguel. Entre as entrevistadas, algumas pessoas relataram que a nova moradia era de fato *“um sonho concretizado”*, pois para elas a segurança trazida com o novo lar foi algo que elas sempre desejaram.

Sandra relata que durante o tempo que aguardava para ser contemplada com o imóvel do PMCMV morava em uma casa alugada de um cômodo e vivia

constantemente com medo. Medo de ser despejada, medo da chuva, pois chovia dentro, medo de escorpiões e insegurança com os filhos, uma vez que a habitação não possuía sequer um quintal onde as crianças pudessem brincar. Ela relata, inclusive, que o espaço para diversão dos filhos era a própria rua, posto que a *“porta do imóvel dava pra rua”* e que um dia seu filho foi atropelado por um carro enquanto brincava com as outras crianças do bairro.

A habitação em que Sandra vivia com a família ficava localizada no bairro Javari III, próximo ao empreendimento em que mora hoje. Ela pagava um “combo” com aluguel, água e luz de aproximadamente R\$700,00, valor pesado para a família que recebe R\$1.000,00 de pensão.

(...) eu morava na rua Amêndoa, no Javari III. Era um cômodo só. Quando chovia, chovia no cômodo, era muita água. Lá onde eu morava, sinceramente, tudo embolorava, os móveis, ficavam com cheiro. A porta dava pra rua, não tinha um quintal nada. Tanto que para colocar roupa no varal, era horrível, colocava na rua mesmo. (SANDRA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Ao ser questionada se a mudança para a nova habitação auxiliou na renda da família, Sandra afirma que sim, que mesmo com as taxas de condomínio e com o valor da parcela, a família consegue economizar, *“Porque eu recebia R\$1.000,00 e pagava R\$700,00. Agora aqui, com o valor que eu pago do apartamento, R\$50,00, mais R\$120,00 do condomínio, (...) Então está dando pra sobrar um dinheirinho”*.

O pagamento da taxa de condomínio, portanto, não é algo que desagrade a moradora, que afirma ainda que em relação às crianças a liberdade que elas podem desfrutar e brincar sem maiores problemas, como o atropelamento relatado, a faz se sentir bem no local. Ela relata também que sente se segura na nova moradia, que agora *“deixa a porta aberta”*. Ela complementa que muitos moradores não gostam de morar em condomínio de apartamentos, como já relatado anteriormente, mas que para ela isso não é um problema. Afirma que gostou da nova casa desde o início. Fato este que relata enquanto mostra uma foto em que ela saiu no Jornal Gazeta de Piracicaba no dia da entrega. Sandra é uma das entrevistadas que mais se emocionou com a nova moradia.

Ai na realidade, eu gosto desde o começo. Algumas pessoas tem alguma dificuldade, mas eu morava naquele cômodo de porta pra rua, só que ao mesmo tempo eu só ficava lá dentro, sabe?! Então pra mim aqui, eu não senti nenhuma dificuldade, em nenhum

momento, porque... (pausa)...tanto pela segurança das crianças, que lá não tinha segurança, e eu também ...(pausa)...aqui é mais “casa” né. Ah, olha, aí, eu não tenho o que falar mesmo, aqui é tudo de bom. Eu prefiro o apartamento mesmo. (SANDRA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Esse contentamento de Sandra com o novo lar não se limita ao condomínio. Ao ser questionada sobre o apartamento, suas dimensões e se este atendia as necessidades de sua família, ela responde rindo que sim. Pois em comparação a outra habitação, na nova moradia ela tinha espaço de “*sobra*” nos cômodos.

Um **castelo**. [risos]. Perfeito, **eu me sinto uma rainha** Elisabeth “Taylor” [se referindo a rainha da Inglaterra Elisabeth II]. (...) Aí olha, quanto ao tamanho assim, que nem eu falei pra você, eu me sinto em um palácio, não tenho do que reclamar, eu tenho meu quarto, esse banheiro aí, tem tudo que preciso, então, eu não tenho o que falar está tudo bom. Eu posso andar pra lá e pra cá moço. Eu vim de um cômodo, um. Então poder andar pra ir pra cozinha, ai meu Deus, mas é bom demais, **é meu palácio** [risos]. (SANDRA, ENTREVISTA 2017, grifos meus)

Ao final da entrevista ao ser perguntada quais os pontos negativos do Programa e da habitação, ela argumentou que absolutamente nada precisava ser mudado. Sua satisfação em relação à nova moradia era tão grande que para ela aquela pergunta não lhe cabia, “*Olha moço, essa pergunta não é pra mim. Eu estou satisfeita com tudo. Onde eu morava não tinha nada, nada, era uma calçada depois a rua. Então o que você está perguntando não é pra mim.*” Afirmou que tudo no Programa atendia a suas necessidades e que portanto a conquista do novo lar para ela representava uma nova etapa em sua vida, o que ficou claro ao responder qual o sentimento que tinha sobre o morar. Para ela “***o morar é autoestima***”.

Sobre a restauração de uma dignidade muitas vezes privada de grande parte dos entrevistados é latente a explanação de Joana, ex-moradora da favela Portelinha. A entrevistada residia em um barraco, cujo terreno na favela foi doado e a montagem da casa se deu por meio de doações de demais moradores como encanamentos, bicos de luz. Para ela, a primeira realização na casa no condomínio Piracicaba I foi durante um banho:

(...) eu chorei quando eu fui tomar banho a primeira vez porque o meu barraco a gente ia tomar banho as frestas assim, você tomava vento e você olhava para quem tava passando na rua. Água nunca esquentava porque era muito gato, a água não esquentava. Todo dia tinha que limpar o barraco acaba de limpar entrava bicho. Jogava

água pelos cantos do barraco vinha aranha escorpião (...) (JOANA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017).

Joana expressa em sua fala a saída de uma situação de quase 40%⁴⁸ dos domicílios brasileiros que não possuem de saneamento básico. A casa do PMCMV para ela não representou apenas um teto, mas também o acesso a um bem público básico e fundamental para reprodução da vida social. Apesar de ver problemas na forma condomínio e ela diz “*fechando a porta do meu apartamento é um sonho, agora saindo para fora é um pesadelo.*” (JOANA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Para além da restauração da dignidade por meio de acesso básico à infraestrutura, o Programa auxiliou também na reestruturação financeira das famílias. Apesar de já ter sido mencionado anteriormente o alto número de inadimplência, para a maioria dos entrevistados, a aquisição da casa própria trouxe alívio financeiro ao orçamento familiar. Grande parte dos entrevistados, assim como Márcia, conseguiu poupar dinheiro e ter acesso a outros bens assim que deixaram de pagar aluguel. Para muitos, a grande satisfação encontra-se em pagar por algo que lhe pertença.

Para Raul, metalúrgico que mora sozinho desde os dezessete anos pagando aluguel, o apartamento no condomínio Ipê Roxo trouxe um alívio financeiro. Antes pagando R\$700,00 de aluguel mais gastos como conta de luz, água, etc., ele afirma:

Olha acho assim, de gasto está falando de gasto? O aluguel que eu pagava lá era caro, aqui com condomínio, contas e prestação do apartamento eu pago bem menos do que pagava lá, então acho eu, não tem nada de mais pra mim morar aqui, uns reclamam que é caro o condomínio, pra mim isso não interfere muito não. (RAUL, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Para Antônio, padeiro desempregado, que recebia em média R\$900,00 mensais e pagava R\$640,00 de aluguel em uma casa de dois quartos, a aquisição da casa própria “*ajudou bastante*” o orçamento familiar. Além disso, não residir mais de aluguel lhe trouxe segurança principalmente em momentos de desemprego como a atual situação dele no momento da entrevista.

Ah, uma moradia assim, saber que é seu né. Saber que você pode ficar desempregado, mas ainda não vai ser despejado. Eu fico

⁴⁸ De acordo com o Censo de 2010.

preocupado, fico nervoso de estar desempregado, mas assim, isso aqui é meu né. (ANTÔNIO, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Em apenas um dos casos em que a pessoa morava de aluguel, a mudança para o condomínio trouxe uma piora na situação financeira atual. É o caso de Regina, que recebe um salário mínimo e pagava R\$550,00 de aluguel em casa de dois cômodos no bairro da Vila Rezende. Porém, ela relata que ao entregar o antigo imóvel precisou arcar com os custos de pintura e reforma do antigo imóvel, somados aos gastos com a nova moradia, como condomínio e mensalidade. Para ela

(...) pra mim piorou, por que? Eu deixei a casa da Vila [bairro Vila Rezende]. Era uma casa alugada, eu peguei a casa “*im-pe-cá-vel*”. Então lá eu deixei despesas. Então nesses 20 primeiros meses, sabe eu vou passar apertado, por que? Porque eu tive que entregar a casa, mas eu tive que entregar a casa impecável. E com 1 salário mínimo você pagar dois alugueis, mais o condomínio, mais a taxa aqui da parcela. (...) Então por enquanto, no dia de hoje, eu falo pra você eu “*tô*” numa pior. (REGINA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

O aumento dos gastos também foi apontado por Joana como um problema a ser enfrentado, em virtude de não ter contas como água, luz, condomínio, aluguel, etc. na sua moradia anterior, na favela Portelinha. Ela afirma que hoje a situação financeira da família está mais complicada que anteriormente.

As situações relatadas nas entrevistas de pessoas de baixa renda que moravam de aluguel ilustram os 48% que compõe o déficit habitacional no Brasil, no componente ônus excessivo de aluguel de acordo com a Fundação João Pinheiro (2014). Todos os entrevistados que moravam de aluguel gastavam mais de 30% do orçamento com moradia. Os relatos das entrevistas mostram que a nova moradia propiciada pelo PMCMV pode também representar um aumento relativo na renda das famílias que saíram do aluguel, permitindo acesso a mais bens e serviços antes distante de suas realidades.

Já entre aqueles que viviam na coabitação familiar, os gastos se equiparavam, pois muitos já contribuía no pagamento das contas. Como ilustra Fernanda, Mônica, Rafaela, Elza e Sandra, que afirmam que os gastos são semelhantes aos que tinham quando moravam em casas de familiares. No entanto para essas pessoas, independentemente de auxiliar na economia doméstica, a nova moradia trouxe a tão almejada “*liberdade*”, que pode ser vista na fala de Elza:

Eu morava em um bairro chamado Jaraguá, no fundo da casa da minha sogra, era uma casa bem antiga não tinha laje, era bem complicado, a gente passava [marido, filhos e ela] bastante humilhação porque a gente dependia da moradia. Mas a gente pagava tudo. Morar com sogra já é bem complicado. Aí não era uma coisa agradável, tinha conflito com as crianças. (...) aí meu sogro [que] não é pai biológico do meu marido, ofendia muito. Às vezes [ele] falava “*sumam daqui*” (...) Assim a gente tinha um teto, mas eu queria o meu. Queria minha liberdade. (ELZA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Apesar de algumas reclamações pontuais sobre os apartamentos e a localização dos conjuntos, com exceção de Dante que não mora mais no condomínio Piracicaba I, todos os entrevistados se dizem muito satisfeitos com o novo lar. Para eles a casa atende às necessidades da família, mas representa principalmente a satisfação do morar em algo que lhes pertence, em algo que lhes traz segurança. Alguns entrevistados apontaram como problema o tamanho do apartamento, inadequado ao tamanho da família. Afirmam que em uma casa teriam a possibilidade de aumentar a quantidade de cômodos de acordo com o crescimento do núcleo familiar, algo impossível nos apartamentos do Programa, que são desenvolvidos com paredes estruturais. Rafaela, estava grávida de sete meses e morando com o marido e dois filhos pequenos, foi uma das que apontou o espaço reduzido do apartamento como um problema. Ela coloca que está contente com sua nova moradia, apesar de acreditar que uma casa em um lote atenderia melhor as necessidades de uma família como a dela, pois além de mais espaços para as crianças ela teria a possibilidade de fazer alterações. No entanto ela completa está contente no apartamento em que vive com a família em relação à moradia anterior. Em seu relato Rafaela se emocionou ao ser questionada sobre o que representava o morar no apartamento do PMCMV:

(...) eu não acreditei, eu morava em uma casa da minha avó que era de dois cômodos, estava grávida, pensava não vai caber mais uma criança aqui. (...) aí saiu aqui, é uma conquista, olha veio a família inteira conhecer, minha mãe, minha avó. Me desculpa estar chorando, mas é uma conquista, minha mãe sempre tentou e nunca conseguiu eu consegui de primeira, fiquei 2 anos e consegui, eu chorei, e choro até hoje, [risos] como você pode ver [risos]. Pra mim mudou tudo,

mudou minha vida. Eu adoro brincar com meus filhos, e aí eles rabiscam a parede, eu nem ligo, mas quando você mora de aluguel, nossa você fica tensa, agora não. É muito bom, é o seu teto né. Ninguém vai te tirar daqui (RAFAELA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

A questão do tamanho do apartamento também é um ponto negativo apontado por Joana. No apartamento moram seis pessoas, ela, o marido e quatro filhos, uma menina e três meninos. E sua preocupação maior se deve ao número de quartos. Ela afirma que gostaria que os filhos tivessem como ter quartos separados. Para ela *“eu adotei uma menina, e eu tenho três meninos e ela que tem 3 anos. Ela fica no quarto com os meninos, quanto a isso tudo bem, e quando ela ficar mais velha? Aonde ela vai querer trocar de roupa?”*. No entanto ela se diz *“90 por cento”* satisfeita com o apartamento, e que o morar ali para ela é *“Bom. Fechando a minha porta, do meu apartamento é bom demais, é ótimo.”*.

Regina, que mora com o filho Guilherme de treze anos com Síndrome de Down além de problemas cardíacos e respiratórios, não vê problema em não poder fazer ampliações. Os problemas estão na localização do empreendimento e em morar no quarto andar com o filho que necessita de cuidados especiais. Ela, que assumiu sozinha a criação do filho após o marido *“não aceitar a criança”*, afirma que a questão da localização lhe preocupa devido ao tempo que demora para chegar uma ambulância ao local no caso de seu filho precisar de ajuda. Ela coloca ainda que o fato de morar no quarto andar em um apartamento sem elevador também é um fator relevante na hora dos primeiros socorros. Porém quanto ao apartamento ela se diz satisfeita com absolutamente tudo e o morar ali para ela representa *“(…) minha tranquilidade, morar no que é meu, é maravilhoso, é uma conquista enorme dentro de mim né. É uma coisa que eu posso chegar e falar poxa, eu não vou ser despejada. Morar para mim é uma coisa muito importante, muito importante.”*

Os demais entrevistados, Antônio, Mariana, Raul, Mônica e Fernanda relatam que o apartamento atende suas necessidades e não necessitam de ampliações. Afirmam que apenas farão, ou já fizeram algumas modificações na cozinha e no banheiro. Acrescentam alguns pontos negativos relacionado ao processo para adquirir a habitação, ao convívio com vizinhos, localização e todos os demais pontos apresentados ao longo do capítulo. No entanto os entrevistados colocam que estão satisfeitos com o apartamento, pois a nova moradia representou melhorias em

pontos fundamentais como economia nas despesas domésticas, segurança em não ser despejado, liberdade em morar em algo próprio que não fosse de parente, entre outros aspectos. O morar em “suas casas” representa para cada um:

É entrar dentro do meu apartamento no caso, eu fechar a minha porta, eu tenho um teto que me protege do frio, do calor, que me acolhe. Morar para mim é a melhor sensação do mundo. Não tenho palavras para descrever o que é morar. Morar é: eu posso estar com a minha família e protegida do sol da chuva do vento. Morar é muito bom. Adoro. (ELZA, ENTREVISTA AGOSTO DE 2017)

Ai, então eu vejo como uma coisa minha. Para os meus filhos, hoje eu tenho uma coisa minha, tenho para onde correr, deixar para os meus filhos. Acho que segurança. É segurança né. De deixar algo para os meus filhos. Eu nem pensava tanto em mim, pensava mais neles, né. Hoje eu posso morrer em paz e sei que eles têm onde ficar, né. Hoje....morro em paz e sei que independente do lugar eles vão ter o lugar deles. (MARIANA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Está ótimo. Essa casa é muito melhor de onde eu morava. Aqui você está pagando uma coisa que é sua. Depois amanhã você não tem dinheiro pra pagar aluguel, você sabe que é uma coisa sua, é segurança. (ANTÔNIO, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

É tudo, tudo, tudo. É sossego, é..... que nem minha mãe um dia vai morrer, e aí eu tenho segurança, se eu morrer ela tem segurança. É muito bom. É meu porto seguro. (FERNANDA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Na minha opinião, morar é se sentir bem. É você ter paz. Você conseguir chegar na sua casa. Eu acho que ter o direito de respirar em paz. De chegar na sua casa em paz. É paz. Antes eu não queria chegar lá na casa que eu morava, sabe, era triste, não era minha, agora não, agora eu quero. (MÔNICA, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

Você pode botar a cabeça no travesseiro e descansar, porque não está mais pagando aluguel para os outros. Eu estou pagando uma coisa que é meu, eu vou continuar dentro. É um sossego. (RAUL, ENTREVISTA OUTUBRO DE 2017)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Morar em condomínio fechado, talvez não fosse o esperado pela maioria das pessoas que residem dentro dos empreendimentos analisados nesta dissertação. No entanto, a conquista da casa própria era um sonho distante dessa parcela da população, que como já apontado em inúmeros estudos sobre o déficit habitacional no Brasil trata-se de uma mercadoria que sem os subsídios governamentais, muito provavelmente, não seria alcançada.

Esta dissertação não teve a pretensão de avaliar o Programa Minha Casa Minha Vida em suas estruturas de produção. A vasta literatura disponível acerca da temática sobre a produção desses empreendimentos no tecido urbano apontam os problemas estruturais ligados principalmente à localização dos mesmos. Os empreendimentos analisados confirmaram essa determinação. Como foi apontado, os conjuntos da Faixa 1 produzidos em Piracicaba localizam-se no limite da porção noroeste do município. Área está “escolhida” pelo poder público como vetor de expansão da população de mais baixa renda. Desse modo, não fugiu-se a regra da segregação territorial urbana, imposta pelo mercado imobiliário.

É de conhecimento também que esse processo se deve ao fato do Programa trazer em seu bojo a possibilidade das construtoras especificarem as áreas onde são implantados os projetos. Isso possibilita que elas optem por terras baratas e periféricas a fim de maximizar seus lucros.

No entanto o principal objeto de estudo desta dissertação foi compreender os aspectos relativos ao “*morar*” nesses empreendimentos através da percepção dos moradores dos conjuntos estudados, procurando identificar e entender os problemas diários enfrentados ao habitação em empreendimentos no formato condomínio fechado.

Em Piracicaba o condomínio vertical (térreo mais 3 andares sem elevador) fechado é a única forma de acesso da parcela de mais baixa renda, uma vez que a Emdhap, em parceria com as construtoras que estão atuando no mercado de baixa renda na cidade, apenas viabiliza para a Faixa 1 do Programa habitações nesse formato.

Cabe considerar que é de conhecimento da própria Emdhap que esse formato gera questões de convivência interna e que a empresa não possui a estrutura necessária para fazer o acompanhamento pós-ocupação de todos os problemas levantados. Isso fica claro nas falas das técnicas da Empresa ao argumentarem sobre os problemas existentes nos empreendimentos. Fica evidente que é fundamental um melhor acompanhamento de pós-ocupação que abranja aspectos multidimensionais de combate às carências sociais dos habitantes desses condomínios, seja de ordem social, econômica ou de segurança pública.

Em relação especificamente aos moradores, ficou manifesto a partir do universo das entrevistas que são dúbias as percepções sobre o morar em um condomínio fechado. De um lado estão os que ressaltam os aspectos positivos, tais como a convivência com os vizinhos, a segurança trazida por essa forma de habitar, os laços de solidariedade e a segurança.

Do outro lado há os que destacam principalmente os pontos negativos, tais como a heterogeneidade social e econômica, as diferenças de origem e comportamentos e como o encontro dessas diferenças intensificam os conflitos no interior desses espaços. Conflitos esses que, em muitos casos, extrapolam a capacidade institucional dos gestores dos empreendimentos.

Mais uma vez aqui reforça-se que o acompanhamento desses empreendimentos não encerra-se com a entrega das chaves, tampouco após um ano dos trabalhos técnico social exigidos pela Caixa, gestora do programa. A complexidade das relações que ali se estabelecem exigem empenho dos diferentes órgãos municipais e níveis de governo.

Já no que tange a aquisição da casa própria, pode-se inferir que o Programa eleva o patamar das condições sociais das famílias beneficiadas. Seja garantindo acesso a infraestrutura urbana, até então fora de alcance, ou proporcionado ganhos financeiros em seus orçamentos domésticos.

Ficou visível durante as entrevistas a importância do *“morar”* em algo próprio para essas pessoas. A instabilidade financeira vivida por essa parcela da sociedade impede que elas tenham segurança em questões que vão além da ordem material, mas principalmente de ordem psicológica. A aquisição de uma moradia digna e que lhes pertença, resgatou para muitos a *“dignidade”*. Dignidade conquistada através do acesso à habitação.

Se por um lado a literatura produzida sobre o Programa Minha casa Minha Vida apontam os diversos problemas e fragilidades do Programa, esta dissertação mostra, mesmo que a partir de um estudo restrito, a importância que o PMCMV teve para a parcela da população normalmente excluída dos programas habitacionais públicos. Apenas com subsídio quase integral da moradia famílias de baixa renda conseguem, de fato, exercer o direito à moradia.

Por outro lado, considera-se que o acesso à moradia é apenas uma das peças necessárias para a ampliação de direitos básicos dessa população para a reprodução da vida social.

Com essa dissertação, procurou-se mostrar que um programa que viabilize o acesso à moradia para os muito pobres no Brasil é desejável e necessário e deve ser mantido, porém são necessários muitos ajustes e melhorias, tendo em conta, sobretudo que o direito à moradia digna só acontece ao mesmo tempo que o direito à cidade.

ANEXO

Anexo I – Tabela dos entrevistados por condomínio.

Nome	Condomínio	Residência Antiga	Aluguel	Profissão
Elza	Piracicaba I	Jaraguá	Não	Síndica
Dante	Piracicaba I	Vila Rezende	Não	Zelador
Joana	Piracicaba I	Favela Portelinha	Não	Do lar
Mônica	Ipê Branco	Javari III	Não	Do lar
Fernanda	Ipê Branco	Vila Rezende	Não	Síndico
Mariana	Ipê Branco	Vila Rezende	Sim	Pensionista
Antônio	Ipê Amarelo	Vila Rezende	Sim	Desempregado
Rafaela	Ipê Amarelo	Vila Sonia	Não/Sim	Fotógrafa
Ary	Ipê Roxo	Vila Rezende	Não	Síndico
Regina	Ipê Roxo	Vila Rezende	Sim	Pensionista
Raul	Ipê Roxo	Santa Terezinha	Sim	Metalúrgico
Sandra	Ipê Roxo	Vila Sonia	Não	Operadora de Máquina

Fonte: elaboração do autor através de entrevistas realizadas com moradores dos condomínios fechados.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANTES, Pedro F.; FIX, Mariana A. B. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote Minha Casa, Minha Vida.** Correio da Cidadania, Rio de Janeiro, Junho de 2009.

BEZERRA, Tainá Ometto. **Estilo de Vida e expansão urbana: um estudo sobre os condomínios horizontais de Piracicaba.** 2014. 125p. (Dissertação Mestrado profissional em Bens culturais e projetos sociais) Fundação Getúlio Vargas: Rio de Janeiro, 2014.

BONDUKI, N. G. **Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa Minha Vida.** TD. Teoria e Debate, v. 82, p. 1, 2009

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação social no Brasil.** São Paulo: Estação Liberdade, 2004

BONIN & SILVA CONSULTORIA SÓCIO AMBIENTAL LTDA. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, 2010.** Disponível em <http://siave.camarapiracicaba.sp.gov.br/arquivo?Id=351410>. Acesso 10/11/2017

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. **Déficit habitacional no Brasil 2008.** Brasília: Ministério das Cidades, 2011.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Nacional de Habitação.** Cadernos MCidades HABITAÇÃO, nº 4, novembro de 2004.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano Nacional de Habitação.** Brasília, 2009.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime segregação e cidadania.** São Paulo: Edusp: 2011.

CANO, Wilson. **Ensaio sobre a crise urbana no Brasil.** Campinas: Editora Unicamp, 2011.

CANO, Wilson. A desindustrialização no Brasil. **Economia e Sociedade**, Campinas v.21, número especial, p.831-851. Dezembro de 2012

CARDOSO, A.L.; ARAGÃO, T.A.; e JAENISCH, S.T. **22 anos de Política Habitacional no Brasil: da euforia à crise.** Rio de Janeiro, Letra Capital/Observatório das Metrópoles, 2017. Disponível em: http://www.observatoriodasmetrolopes.net/new/images/abook_file/livro_politica_habitacional_2017.pdf. Acesso em 20/12/2017.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. **Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil.** In: CARDOSO, A. L. (Org.). *O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013

CARDOSO, Adauto e LAGO, Luciana Côrrea. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. In: CARDOSO, Adauto (org.) **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro : Letra Capital, 2013.

DIAS, Edney Cielici. **Do Plano Real ao Programa Minha Casa Minha Vida – Negócios, votos e as reformas da habitação**. 2012. 169 p. Dissertação. (Mestrado em Ciência Política). São Paulo: FFLCH-USP, 2012.

D'OTTAVIANO, Camila. **Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?** (Tese de Doutorado). São Paulo: FAUUSP, 2008

EMERIQUE, Lucas Possedente. **Dos engenhos de açúcar a indústria automobilística: o desenvolvimento e as transformações da indústria em Piracicaba SP**. 203p. (Tese de Doutorado em Geografia Humana). Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014

FISHMAN, Robert. **Bourgeois Utopias: Vision of Suburbia. From Bourgeois Utopias: The Rise and Fall of Suburbia**. New York: Basic Books, pp. 3-17, 1987.

FIX, Mariana A. B. **Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil**. 2011. 288 p. Tese. (Doutorado em Desenvolvimento Econômico). Campinas: IE/UNICAMP, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil** (2000, 2005, 2007, 2008)

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos Fechados**. (Tese de Doutorado). São Paulo: FAUUSP, 2008

GOULART, Jefferson, TERCI, Eliana, Otero, Estevam. **Desenvolvimento urbano contemporâneo em cidade médias do interior paulista sobre o Estatuto das Cidades: Uma análise comparada de Piracicaba, Bauru e Rio Claro**. Departament D'Urbanisme i Ordenació del Territori. Universitat Politècnica de Catalunya. 2013. Disponível em <https://upcommons.upc.edu/handle/2099/14476>. Acessado em 12/12/2017

_____. Segregação sócioespacial e política urbana em cidades médias no Brasil contemporâneo (2001-2011). **Caderno CRH**, Salvador, v.29,n.78, p.553-570, 7/dez/2016.

MARICATO, Ermínia. **A terra é o nó, na sociedade brasileira...também nas cidades**. Petrópolis: Vozes, v.93, n.6, 1999, p.7-22.

MARICATO, Ermínia. **Autoconstrução, a arquitetura possível**. In MARICATO, Ermínia. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Ed. Alfa-Ômega, 1979

_____. **Política habitacional no regime militar**. Petrópolis: Vozes, 1987

_____. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Vozes, 2001.

_____. **Metrópole na Periferia do Capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 2006.

_____. **O Impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

_____.A cidade é um grande negócio. **Teoria e Debate**. 1989

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Política Nacional de Habitação. Cadernos MCidades nº4**. Brasília: MCidades, 2006.

OTERO, E.V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como Negócio/ Estevam Vanale Otero**. (Tese de Doutorado). São Paulo: FAU-USP, 2016

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO DE PIRACICABA. Estudo Instituto Polis, setembro de 2003. Disponível em: http://www.ipplap.com.br/docs/Relatorio_Diag_PDD_1a45.pdf. Acesso 14/11/2017

ROLNIK, Raquel; NAKANO, A. K. **Direito à moradia ou salvação do setor?** Folha de São Paulo, São Paulo, p. A3 – A3, 14 mar. 2009

ROYER, Luciana de O., **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de doutorado, São Paulo, USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2009

SPADOTTO, Bruno Rezende. **Centralização do Capital e especialização regional: o setor sucroenergético e o mercado de trabalho em Piracicaba (SP)**. 2016.131p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Campinas: Campinas, 2016.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão e GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPÓSITO, M.E.B. **A Produção do Espaço Urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais**. In: CARLOS, A.F.A.; SOUZA, M.L.; SPÓSITO, M.E.B. (Orgs.). **A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. (Tese de Doutorado). São CarlosL EESC-USP, 2010

TAKAMI, Saulo Teruo. **Distritos Industriais como condições gerais para a reprodução do capital em Piracicaba (SP)**. 2013.178p. Mestrado (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista: Rio Claro, 2013.

VILLAÇA, Flavio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

VILLAÇA, Flavio. **O Espaço Intra- Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel:FAPESP: Lincoln Institute, 2001