

HABITAÇÃO SOCIAL E SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL EM MONTES CLAROS/MG

Roméria Soares Barbosa ¹

RESUMO

O processo da segregação residencial é um fenômeno recorrente na produção do espaço das cidades contemporâneas. A construção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS, promovidos pelas políticas de habitação social no Brasil, tem contribuído para a expansão horizontal da malha urbana municipal. Este trabalho analisa a produção de Habitação de Interesse Social na cidade média de Montes Claros/MG no âmbito da Política Habitacional Brasileira. Os procedimentos metodológicos aplicados nesse estudo foram: análise bibliográfica; pesquisa de campo em conjuntos habitacionais, pesquisas documentais em órgãos como a Prefeitura Municipal de Montes Claros - PMMOC, Caixa Econômica Federal – CEF; registros iconográficos; produção de mapas e tabelas. Para isso, primeiro realizou-se uma abordagem histórica da Política de Habitação Social no Brasil promovida pelo Estado, contextualizando a instituição do BNH (1964) e do PMCMC (2009), ações estatais direcionadas para a implantação de habitação para a população de baixa renda, predominantemente. Após isso, analisou-se a produção de Habitação de Interesse Social em Montes Claros após a década de 1960 a partir da política habitacional municipal, do processo de expansão urbana em curso, demonstrado por meio da quantificação e espacialização dos empreendimentos de habitação social construídos desde a década de 1970 até 2016. Tais processos refletem uma nova morfologia e configuração socioespacial nessa cidade média com impactos no setor imobiliário e na paisagem urbana.

Palavras-chave: Produção do espaço. Agentes produtores. Conjuntos Habitacionais. Processo de Segregação Residencial.

ABSTRACT

The process of residential segregation is a recurrent phenomenon in the production of space in contemporary cities. The construction of Social Interest Housing – HIS projects, promoted by social housing policies in Brazil, has contributed to the horizontal expansion of the municipal urban fabric. This work analyzes the production of Social Interest Housing in the average city of Montes Claros/MG under the Brazilian Housing Policy. The methodological procedures applied in this study were: bibliographic analysis; field research in housing developments, documentary research in bodies such as the Municipality of Montes Claros - PMMOC, Caixa Econômica Federal - CEF; iconographic records; production of maps and tables. For this, first, a historical

Esse texto faz parte da pesquisa desenvolvida para obtenção de titulação de mestre em 2016.

¹ Mestre em Geografia pela Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES, romeria-soares-barbosa@gmail.com



approach of the Social Housing Policy in Brazil promoted by the State was carried out, contextualizing the institution of the BNH (1964) and the PMCMC (2009), state actions aimed at the implementation of housing for the low-income population, predominantly. After that, we analyzed the production of Social Interest Housing in Montes Claros after the 1960s from the municipal housing policy, the ongoing urban expansion process, demonstrated through the quantification and spatialization of social housing projects built since the 1970 to the 2016. Such processes reflect a new morphology and socio-spatial configuration in this average city with impacts on the real estate sector and the urban landscape.

Key – words: Space production. Producer Agents. Housing States. Residential Segregation Process.

INTRODUÇÃO

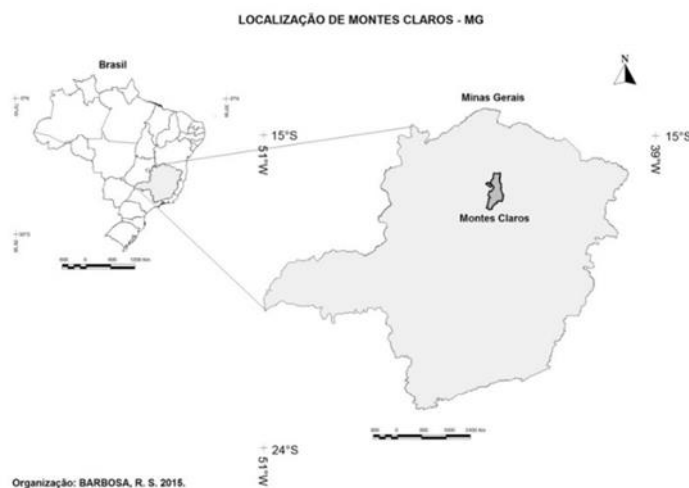
O espaço para a ciência Geográfica é o objeto de estudo que compreende uma diversidade de análises. É o espaço geográfico abordado por Souza (2013), que permite considerar o recorte natural associado à construção social. É um espaço físico e também social que deve ser examinado na sua totalidade.

As desigualdades desse espaço urbano se exibem nas formas das habitações, onde elas se localizam. Há uma homogeneidade das tipologias residenciais e do perfil socioeconômico dentro de cada um desses espaços e a heterogeneidade entre eles, os aspectos físicos e estruturais que os diferem uns dos outros. Para Sposito (2013), apenas esse elemento não pode caracterizar o espaço como segregado.

Na perspectiva do debate sobre segregação, o que se percebe é que se trata de um conceito complexo. Para tanto, essa pesquisa será ancorada teoricamente nos conceitos de segregação, a partir dos estudos que justificam a falta de equipamentos urbanos e/ou o acesso dificultado desses elementos como fator que caracteriza a segregação do espaço residencial.

Nessa direção, a cidade em sua expansão periférica produz espaços segregados. No entanto, a forma como cada habitante acessa os equipamentos urbanos disponíveis em seu entorno vai dar a ele condições de habitabilidade, de urbanidade, o direito à cidade como direito do homem abordado por Lefebvre (2001).

Montes Claros é um município bem localizado geograficamente e tem acesso facilitado por rodovias, ferrovias e transportes aéreos. O fator localização foi importante e conseqüentemente viabilizou o dinamismo econômico, político e social dessa cidade.



Mapa1–Localização do município de Montes Claros/MG

A ligação de Montes Claros com as principais capitais do Sudeste brasileiro e as regiões Nordeste e Centro-Oeste otimizam a inter-relação entre as indústrias e seus pólos distribuidores, reduzindo custo da logística.

Indagou-se neste trabalho como ocorre a expansão urbana do município atrelada à construção em grande escala de empreendimentos; bem como o crescimento populacional significativo dessa área. As principais demandas dos moradores do conjunto habitacional Monte Sião (escolhido como objeto dessa pesquisa para a análise do processo de segregação residencial) em relação aos equipamentos urbanos públicos e na ausência desses equipamentos, em que local da cidade eles acessam esses serviços.

O conjunto Monte Sião foi escolhido para esta pesquisa, sobretudo, por ter sido o primeiro empreendimento faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV a ser construído na área norte da cidade. O contrato foi assinado em 31/10/2011 e as chaves das casas entregues aos moradores em 30/12/2013. Após três anos, em 2016, ano do desenvolvimento da dissertação, os moradores estavam habitando em uma área que só ofertava a casa própria. Eles não têm acesso à cidade em sua totalidade, como deveriam de acordo a Plano Nacional de Habitação - PNH.

Desta forma, o objetivo geral dessa pesquisa é analisar a criação dos conjuntos habitacionais e o processo de segregação residencial dela decorrente, sobretudo no que se



refere ao acesso aos equipamentos urbanos públicos pelos moradores do conjunto habitacional Monte Sião. Os objetivos específicos são: discutir o processo de segregação residencial associado à produção do espaço urbano no âmbito da ciência geográfica; apresentar o histórico da política habitacional no Brasil; contextualizar a política nacional de habitação em Montes Claros/MG; examinar a criação do conjunto habitacional Monte Sião e o processo de segregação residencial a partir do acesso a equipamentos urbanos públicos.

A metodologia aplicada para o desenvolvimento desse trabalho consiste nas análises bibliográficas de autores que discutem a Geografia, seu desenvolvimento como ciência, o espaço e sua produção, além da segregação residencial, tais como: Corrêa (2013); Harvey (2005); Lefebvre (2001); Souza (2013); Sposito (2013).

Pesquisas bibliográficas e documentais foram realizadas para discorrer sobre a política nacional de habitação, o capital financeiro e a produção de moradias populares, assim, destacam-se as contribuições de Bonduki (2011); Corrêa (2013); Maricato (2014, 2009); Melazzo e Guimarães (2010); Shimbo (2012).

As pesquisas documentais foram realizadas a partir do acesso aos dados dos censos demográficos disponibilizados pelo site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, eles foram utilizados para confeccionar tabelas e gráficos. As informações sobre os investimentos federais em infraestrutura foram solicitadas no site Portal da Transparência e ilustradas em forma de gráfico. As metas do PMCMV explanadas em tabela foram localizadas no site do Ministério das Cidades.

Para apresentar os reflexos da HIS no município de Montes Claros/MG As revisões bibliográficas foram realizadas a partir de autores que discutem a política nacional de habitação e a relação com o déficit habitacional, a transformação da economia de Montes Claros a partir do projeto desenvolvimentista, bem como a dinâmica da economia desta cidade; destacam-se assim as colaborações de França (2007); Leite (2006); Villaça (1986).

Pesquisas de campo foram realizadas para fazer um levantamento de Habitação de Interesse Social – HIS construídas em Montes Claros anteriores ao PMCMV, esses dados foram ilustrados em forma de tabela e serviram, posteriormente, para construir o mapa de localização desses empreendimentos com os do PMCMV. Ressalta-se que, para o levantamento desses dados foram entrevistados gestores públicos da Secretaria



Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano, a gerência geral da Caixa Econômica Federal de Montes Claros e a chefia de escritório da COHABMINAS instalada na cidade.

Foram feitos registros iconográficos durante as pesquisas de campo, o objetivo foi ilustrar a divergência entre a legislação e os empreendimentos construídos em áreas identificadas como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS. Com as imagens aéreas feitas através do equipamento Drone consegue-se ilustrar a concentração das construções dos conjuntos habitacionais na zona norte do município.

Foi abordado o conceito de exclusão social, a partir de autores como Melazzo (2004) e Wanderley (2001) com objetivo de discutir a localização do Monte Sião em uma área considerada excluída, a partir do mapa de Exclusão/Inclusão Social do município.

Este mapa foi confeccionado através da metodologia aplicada pelo Centro De Estudos E Mapeamento Da Exclusão Social Para Políticas Públicas – CEMESPP. Assim, foram elaborados previamente dez mapas com variáveis que compõe o mapa síntese Mapa de Exclusão/Inclusão Social, a partir dos dados de setores censitários do Censo 2010 do IBGE.

Para obter os resultados propostos, as análises bibliográficas foram associadas à pesquisa empírica através de entrevistas realizadas com moradores do Monte Sião.

Contudo, essas informações possibilitaram avaliar como ocorre o acesso à cidade e aos equipamentos públicos pelos moradores do conjunto Monte Sião. A partir dos resultados encontrados na pesquisa empírica, examinados à luz da pesquisa bibliográfica, espera-se contribuir para os estudos sobre segregação residencial.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A cidade moderna capitalista reúne uma série de problemas, dentre eles, o acesso à moradia para os grupos sociais excluídos desse direito. Trata-se de uma questão que acompanha a cidade desde o seu primórdio até a atual fase da urbanização. No Brasil, a situação habitacional popular é um tema bastante discutido na sociedade, no âmbito político, nas universidades, dentre outros espaços.

A partir da mobilização da sociedade pelo direito à moradia, sobretudo, dos grupos sociais excluídos, o Estado intervém através de políticas públicas. Assim, emergem os conjuntos habitacionais, daí a relevância de discutir essas habitações, sua localização e como ocorre o acesso de sua população à cidade como totalidade.



Em primeira instância, o Estado cria legislações, em cada período da história, para tentar sanar a escassez de moradias, haja vista as reivindicações recorrentes dos grupos sociais excluídos, como por exemplo, a criação da Campanha Nacional pela Moradia Digna – Uma prioridade social.

O Estado é o agente de responsabilidade pela atração ou repulsão de áreas na cidade à medida que ele implanta ou não infraestrutura, corroborando para a diferenciação dos preços dos loteamentos de cada localidade, sobretudo agindo como colaborador da especulação imobiliária, como atesta Singer (1982, p. 34):

O Estado como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos, essenciais tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço. Sempre que o poder público dota uma zona qualquer da cidade de um serviço público, água encanada, escola pública ou linha de ônibus, por exemplo, ele desvia para esta zona demandas de empresas e moradores que anteriormente, devido à falta do serviço em questão, davam preferência para outras localizações. [...] As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm a possibilidades de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas.

Pensar a produção de moradia para a população de menor poder aquisitivo, requer estabelecer um diálogo entre a necessidade de moradia da população carente e a política pública do Estado em produzir casa própria para essa camada da sociedade. Com isso, tem-se uma intervenção do Estado pautada na reprodução do capital com um discurso social.

Nesse horizonte, permeiam forças antagônicas onde os agentes têm interesses diversos no uso e ocupação do espaço. O resultado desse processo reflete cidades fragmentadas com crescimento horizontal acelerado o que possibilita a expansão da malha urbana sem a urbanização necessária para o bem-estar da população.

Montes Claros tem passado por um crescimento horizontal expressivo nos últimos anos. A expansão dos conjuntos habitacionais marca esta cidade média revelando o processo de segregação residencial. Dentre outras razões, essa é uma questão relevante que pressupõe o desenvolvimento dessa pesquisa, Montes Claros apresenta na produção do seu espaço complexidades, problemáticas, dentre elas, a questão da moradia, principalmente para a classe pobre. A fragmentação do espaço reflete a separação da sociedade em classes. O conceito de segregação residencial é complexo, porém visível no espaço.

Ainda que as classes de renda baixa, média e alta ocupem as periferias das cidades contemporâneas, a condição socioeconômica de cada uma delas vai permitir o acesso à



cidade e aos serviços urbanos disponibilizados. Para clarear a interpretação sobre o conceito de segregação residencial Corrêa (2013, p. 40) discorre:

A segregação residencial na perspectiva da Ecologia Humana foi associada à etnia. As classes sociais, qualquer que fosse a sua definição, não faziam parte das proposições teóricas da Ecologia Humana. Consideramos a segregação residencial como um processo em relação ao qual as classes sociais e suas funções constituem o conteúdo essencial mas não exclusivo das áreas segregadas. Essa tese é aceita, entre outros, por Udry (1964), Harvey (1975) e Harris (1984). Ainda segundo Harris, a segregação compreende a segregação de classes e a “diferenciação residencial”, que devem ser consideradas juntas, e não separadamente, ou privilegiando a segunda em detrimento da primeira.

A fala do autor, sustentada em outros autores analisa o conceito de segregação residencial pautado na diferenciação das classes sociais e não apenas nas diferenças de etnias conforme a teoria da Ecologia Humana. “A segregação residencial é compreendida, então, como estando intrinsecamente vinculada as classes sociais em seus espaços de existência e reprodução.” (CORRÊA, 2013, p. 40).

Em ambientes segregados, é importante analisar como ocorre a integração nessas áreas. Como os moradores vão ter acesso aos serviços urbanos disponibilizados pelo Estado em outras localidades da cidade. Todavia, foi discutido nesse trabalho o acesso dos moradores do conjunto Monte Sião as infraestruturas urbanas, bem como observado se já existe alguma residência que se transformou em comércio, ou prestador de serviços para atender a população local.

Ao abordar a fala dos autores Lefebvre (2001), Corrêa (2013) e Sposito (2013), percebe-se que pode ser analisada a segregação desses espaços como sendo uma segregação programada, conforme Lefebvre (2001), uma vez que o PMCMV tem como procedimento retirar a população pobre das moradias insalubres que antes habitavam, para levá-los à casa própria. No entanto, essa nova moradia afasta-a da cidade que ela poderia ter acesso, quando não tinha residência própria.

Os empreendimentos faixa 1 do PMCMV ilustram também o que Corrêa (2013) denomina de segregação imposta. Sposito (2013) enfatizou que além do elemento homogeneidade, a segregação também se materializa por meio da dificuldade de acesso à cidade pelos moradores dos espaços considerados segregados. Acrescenta-se nesse debate, o direito à cidade que é negado àqueles que moram nos conjuntos habitacionais.

Partindo dessa análise teórica, foi trabalhado nessa pesquisa o termo segregação residencial na perspectiva da expansão periférica da cidade, bem como da ampliação urbana que vem ocorrendo com a implantação dos conjuntos habitacionais em Montes



Claros. Uma segregação imposta apoiada pelo Estado, que criou a legislação, e outros agentes, dentre eles, as construtoras imobiliárias, são elas que escolhem os loteamentos onde serão construídos os empreendimentos.

Através da Lei 11.977 de 2009 o PMCMV é lançado como programa federal que propunha marcar novos tempos na promoção de habitação no Brasil. Essa política habitacional marca a promoção de construções dos empreendimentos para habitação social, estes apresentaram o maior índice de aprovação do programa, uma vez que essa demanda era de urgência no país, onde “82,5% do déficit habitacional urbano concentra-se abaixo dos 03 salários mínimos.” (ARANTES; FIX, 2009, p. 4).

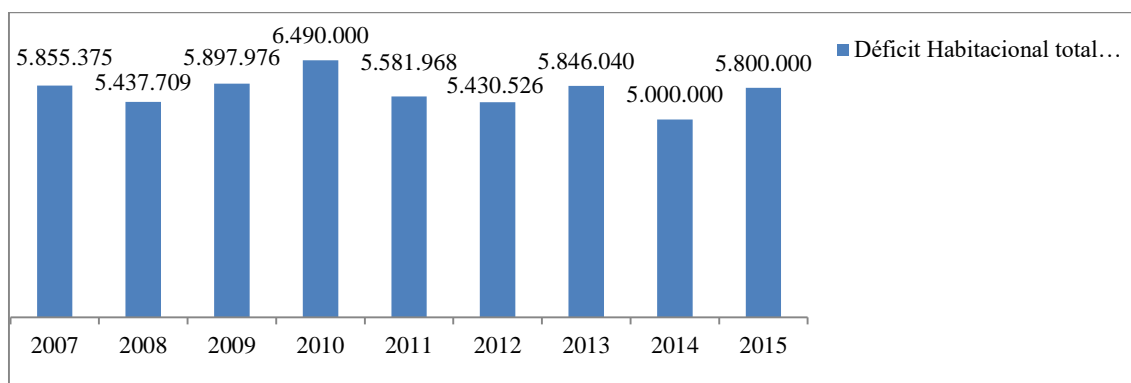


Gráfico 1 – Déficit Habitacional total do Brasil de 2007 a 2015.

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2013.

Org.: BARBOSA, R. S., 2016.

Em 2009, ano que inicia a fase 1 do PMCMV, o déficit habitacional brasileiro foi elevado, ficando atrás apenas do ano seguinte 2010. Com essa informação, entende-se que foi necessário em 2009 apresentar um número, mais coerente possível com a realidade do país, sobretudo para justificar a grandeza do novo programa habitacional.

Ainda, de acordo com Arantes e Fix (2009, p. 3):

A produção por construtoras, para a faixa de mais baixa renda, entre 0 e 3 salários mínimos por família (até 1.394 reais), é por oferta privada ao poder público, com valores entre 41 e 52 mil reais por unidade, dependendo do tipo de município (acima de 50 mil habitantes) e da modalidade de provisão (casas ou apartamentos). Estão previstas, para esta faixa, denominada de “interesse social”, 350 mil unidades habitacionais urbanas mais 50 mil unidades para habitação rural por autoconstrução, sempre com subsídio orçamentário da União.

Esse aumento pode ser também justificado pela criação do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHAB, que deu credibilidade ao processo de compra e venda. Conseqüentemente, os agentes financeiros não seriam prejudicados em caso de inadimplência do comprador, conforme descrito no Art. 20 dessa lei.



[...] Fica a União autorizada a participar, até o limite de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), de Fundo Garantidor da Habitação Popular - FGHAB, que terá por finalidades: I - garantir o pagamento aos agentes financeiros de prestação mensal de financiamento habitacional, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, devida por mutuário final, em caso de desemprego e redução temporária da capacidade de pagamento, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais); e II - assumir o saldo devedor do financiamento imobiliário, em caso de morte e invalidez permanente, e as despesas de recuperação relativas a danos físicos ao imóvel para mutuários com renda familiar mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais). (BRASIL, 2009).

Ainda que de forma financiada, como nomeia Shimbo (2012) habitação social de mercado, com longos prazos para a quitação das parcelas, foi a forma que o governo propôs à população de baixa renda para realizar o sonho da casa própria. O subsídio federal para a faixa 1(0 a 3 salários mínimos) juntamente com o valor das prestações permitiram o acesso a uma residência.

Ao mobilizar um conjunto de medidas de estímulo à produção habitacional, mantendo o desenvolvimento dos setores imobiliário e da construção civil, o pacote foi apresentado como uma das principais ações do governo em reação à crise econômica internacional e também como uma política social de grande escala. Justificado por atender esses dois imperativos econômicos e sociais – por um lado, a criação de empregos no setor da construção, e, por outro, a provisão de moradias -, o MCMV vem corroborar a ampliação do mercado para o atendimento da demanda habitacional de baixa renda. (SHIMBO, 2012, p. 54-55).

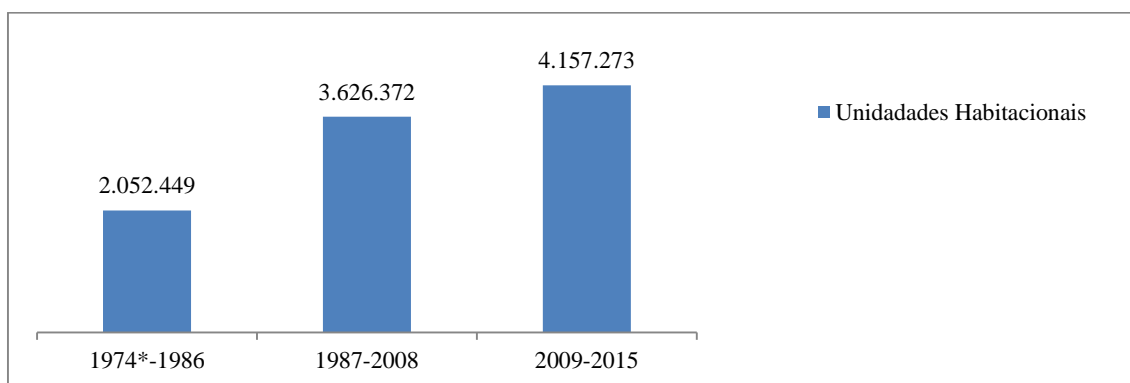


Gráfico 2 - Evolução da habitação social no Brasil de 1974 a 2015.

Fonte: CAIXA - Serviço de Informações ao Cidadão.

*A Caixa Econômica Federal não disponibilizou dados anteriores a 1974.

Org.: BARBOSA, R. S., 2016;

Os números apresentados sinalizam a importância da política de habitação social para o acesso da população de baixa renda à casa própria no Brasil, principalmente os anos em que essa política atuava de forma integrada, mais centralizada. A produção de unidades habitacionais foi maior nos anos de vigência do BNH (1974 a 1986) e do PMCMV (2009 a 2015).



Em 42 anos, as políticas brasileiras de habitação produziram 9.836.094 unidades de habitação social. Em 13 anos de atuação do BNH foram construídas aproximadamente 20,87% desse total. Enquanto que, em 22 anos que separa o BNH do PMCMV foram edificadas em torno de 36,87% de residências. Nessa análise, percebe-se a atuação do PMCMV, em 7 anos gerou 42,26% da soma de todas as unidades habitacionais produzidas nesse recorte temporal.

Maricato (2014) e Melazzo (2010) têm-se empenhado nos estudos das políticas públicas brasileiras, sobretudo no que tange a questão do impasse da política de habitação que vai refletir em segregações do espaço e exclusões sociais, esse debate necessita de maiores reflexões para que a vida nos centros urbanos se torne sustentável.

Em 2008 o município de Montes Claros promoveu a legislação própria de habitação de interesse social e sancionou a Lei 3.995, de 16 de julho de 2.008. Por meio dela, foi implantada a Política Municipal de Habitação de Interesse Social – PMHIS. Criou-se também a Diretoria de Habitação Popular, o Conselho Municipal de Habitação – CMH e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social. (MONTES CLAROS (MG), 2008).

Essa legislação abarca as diretrizes que estão em voga nos discursos dos planejamentos urbanos no país:

Art. 2º. A PMHIS se inscreve dentro da concepção de desenvolvimento urbano integrado e sustentável, onde a habitação não se restringe a casa, mas incorpora também o direito à infra-estrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, buscando garantir o direito à cidadania. (MONTES CLAROS (MG), 2008).

No universo de programas instituídos antes de 2008, ano da criação da PMHIS, destaca-se a quantidade de unidades habitacionais populares na cidade. (Tabela 1).

Tabela 1 – Empreendimentos de Habitação Social construídos em Montes Claros de 1977 a 2008.

Nome	Localização - Bairros	Ano de aprovação do projeto
Conjunto São Judas Tadeu	São Judas	1977
Conjunto Chiquinho Guimarães	Mangues	1981
Conjunto Tancredo Neves	Vila Exposição	1981
Conjunto Bandeirantes	Santo Antônio	1988
Conjunto Joaquim Costa	Vargem grande II	1990
José Corrêa Machado	Maracanã	1991
Conjunto José Carlos Vale de Lima	Maracanã (Próximo a Ceanorte)	1991
Conjunto Olga Benário	Alterosa	1997
Conjunto Clarisse Athaíde	Village do Lago III	1999
Conjunto Novo Horizonte	Village do Lago III	2005
Conjunto HBB	Vargem Grande	2008

Fonte: Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano (2016). Caixa Econômica Federal (2016). Org.: BARBOSA, R. S., 2016.

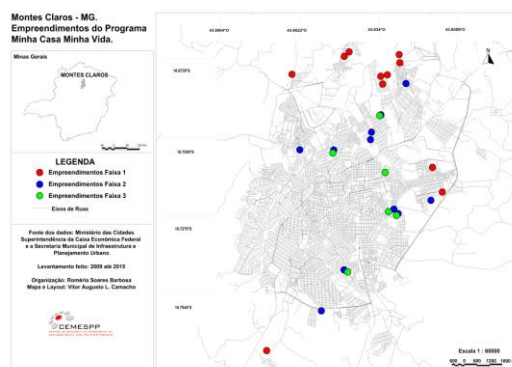


O crescimento do quantitativo de unidades habitacionais na cidade de Montes Claros através do PMCMV é indiscutível, conforme comparação entre as tabelas 1 e 2. Enquanto no período de 31 anos (1977 a 2008) foram construídos 11 empreendimentos destinados a HIS, em apenas 3 anos (2010 a 2013) foram edificados esse mesmo quantitativo (faixa 1) destinados a HIS.

Tabela 2 – Relação dos empreendimentos aprovados pelo PMCMV entre 2009 e 2015 em Montes Claros.

Empreendimento	Faixa	Unidade Habitacional	Tipologia	Construtora	Ano
Residencial Nova Suíça	1	496	Casa	Construtora Encasa	2010
Residencial Santos Dumont	1	241	Casa	Momento Engenharia	2010
Residencial Montes Claros	1	548	Casa	Celta Engenharia	2012
Residencial Recanto das	1	500	Casa	Construtora Encasa	2011
Residencial Vitória	1	499	Casa	Momento Engenharia	2011
Residencial Monte Sião	1	498	Casa	Realiza Construtora	2011
Residencial Monte Sião II	1	300	Casa	Realiza Construtora	2012
Residencial Minas Gerais	1	499	Casa	Celta Engenharia	2012
Residencial Vitória II	1	660	Casa	Momento Engenharia	2013
Residencial Rio do Cedro	1	266	Casa	Momento Engenharia	2013
Residencial Monte Sião IV	1	393	Casa	Realiza Construtora	2013
Condomínio Villa dos Ipês	2	192	Apartamento	Construtora Cosmos	2014
Residencial Monte Olimpo	2	336	Apartamento	Construtora Mistral	2010
Moradas Montes Claros	2	598	Casa	Rodobens	2010
Condomínio Monte Esmeralda	2	351	Apartamento	MRV Engenharia	2014
Condomínio Monte Solare	2	430	Apartamento	MRV Engenharia	2014
Lagos Belvedere	2	50	Casa	Master Construtora	2011
Portal do Itamaraty	2	48	Apartamento	Master Construtora	2012
Residencial Novo Jaraguá	2	603	Casa	RCG Engenharia	2012
Residencial Sul Ipês	2	763	Casa	Tendência	2012
Residencial Alfa	2	28	Casa	Alfa Norte	2014
Torres do Cerrado	2	72	Apartamento	Ægla Construtora	2015
Condomínio Itapoã	3	128	Apartamento	Tendência	2009
Condomínio Ideale Mais	3	240	Apartamento	Via Sul Engenharia	2013
Parque Monte Fiore	3	600	Apartamento	MRV Engenharia	2012
Parque Monte Cristal	3	560	Apartamento	MRV Engenharia	2013
Residencial Monte Olimpo	3	96	Apartamento	Mistral Construtora	2012
Lagos do Belvedere	3	50	Casa	Master Construtora	2011

Fonte: Ministério das Cidades, 2015.
Org. BARBOSA, R. S., 2015.



Mapa 2 – Localização dos Empreendimentos do PMCMV em Montes Claros entre 2009 e 2015.

São 11 conjuntos habitacionais do PMCMV faixa 1, 8 deles localizados na zona norte. Destaca-se que, todos os empreendimentos da faixa 1 foram construídos nos extremos norte, leste e sul da malha urbana. (Mapa 2). 5 destes estão localizados na extensão do bairro Village do Lago, separados apenas por ruas, num total de 2.190 residências. (Figura 1).



Figura 1– Localização dos conjuntos na extensão do Village do Lago.
Fonte: BARBOSA, R. S., 2016.

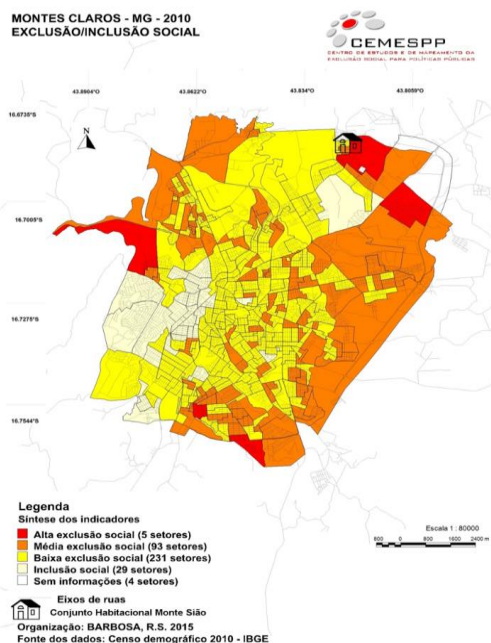
Isso corrobora a prática imobiliária por meio da localização das unidades residenciais, numa lógica de fragmentação do espaço. Assim, onde o valor da terra é baixo há uma concentração dos empreendimentos de habitações populares, por outro lado, existe uma distribuição mais equilibrada de empreendimentos em áreas direcionadas a outras faixas de renda do programa.

As críticas atribuídas ao PMCMV referem-se também à preocupação do governo federal em construir habitações em grande escala, negligenciando a urbanidade necessária ao bem-estar coletivo. Maricato (2009, p. 62) considera que o governo não pode somente pensar em números, mas na qualidade das novas residências:



Hoje, afinal, o Brasil tem um Plano Nacional de Habitação, que trabalha com um cenário para 20 anos. A meu ver, o que falta para o Minha Casa, Minha Vida é o que sempre faltou na maioria dos programas habitacionais brasileiros: um visão mais estrutural do que deve ser esse combate ao déficit. O combate ao déficit não pode se resumir apenas aos números. E desde os tempos do Banco Nacional da Habitação, o BNH, o que foi criado pelos militares na década de 1960, a questão habitacional no Brasil foi quase sempre tratada como meramente quantitativa, e o sucesso ou fracasso dos programas medido pelo número de unidades construídas. É óbvio que deveria ter outros fatores envolvidos, como a maior articulação deles com políticas urbanas e sociais.

As críticas aqui abordadas sobre o PMCMV são relevantes, uma vez que apontam a necessidade de fazer políticas voltadas para a reforma urbana e não somente para reduzir os números do déficit habitacional no país. O conjunto habitacional Monte Sião está localizado em uma área na borda norte da malha urbana distante de equipamentos urbanos e de estruturas de consumo.



Mapa 3– Exclusão/Inclusão Social em Montes Claros.

A construção do Monte Sião poderia ter sido em uma área com infraestrutura e bem localizada, considerada como sendo de baixa exclusão social, de acordo o Mapa 3, uma vez que no momento da contratação do projeto de construção do empreendimento, em 31/10/2011, existia uma ZEIS situada no encontro entre as avenidas Governador Magalhães Pinto e Osmane Barbosa. Esse terreno passou a ser uma Zona Comercial – ZC



a partir da Lei 4.428 de 12 de novembro de 2011, que alterou o zoneamento urbano (MONTES CLAROS (MG), 2011).

Assim, o que se percebe nessa situação ocorrida é a inoperância do Estado, que deveria garantir o acesso à cidade a esse morador do Monte Sião construindo sua casa em uma área estruturada, consolidada. Ao contrário, se vê uma incoerência na questão da função social da terra.

É possível afirmar que, em realidade, não padecemos de falta de planos e de instrumentos. Os instrumentos urbanísticos estão subordinados ao mercado, e os planejadores ficam relegados à gestão e/ou intervenção do fato ex post da função do mercado. E essa subordinação fica patente quando se observa a quase impossibilidade de resolvermos, de uma vez por todas, subordinar a propriedade privada da terra à sua função social. (MELAZZO; GUIMARÃES, 2010, p. 20).

Contudo, é possível afirmar que a política pública, que é expressa como pública por atribuir-se a “[...] interesses de uma coletividade.” (MELAZZO, 2010, p. 236), ao desconsiderar uma área equipada de infraestrutura para construir casas destinadas a população de baixa renda, e levá-las a habitar em zonas urbanas, sem acesso à cidade, desconstrói o que apregoa em lei, a garantia de direitos iguais aos cidadãos, reforçando o processo da segregação residencial.



Figura 2 – Áreas vazias nos Conjuntos Habitacionais que foram destinadas a construção de equipamentos, tais como escola, creche, posto de saúde, praças e outros.
Fonte: BARBOSA, R. S., 2016.

Até o ano de 2016 (quando foi realizada a pesquisa) existiam recursos federais disponíveis para a implantação de pelo menos um equipamento público nessa área norte, no total de R\$6.143.857,00 segundo a gerência geral da Caixa Econômica Federal de Montes Claros. Esse dinheiro ainda não tinha sido liberado porque a prefeitura não tinha entregado o projeto que contemplava a construção desse equipamento, conforme as diretrizes do PMCMV.



Desta forma, a segregação residencial se manifesta no tecido urbano como fragmentos espaciais, estruturas desconectadas da cidade. Espaços com ausência e/ou insuficiência de equipamentos públicos de infraestrutura para atender os moradores.

Não se pode caracterizar a segregação residencial analisando apenas um elemento, como a homogeneidade das formas estruturais em seu interior e a heterogeneidade do seu exterior, ou somente os aspectos socioeconômicos dos moradores. É preciso considerar como ocorrem os acessos aos equipamentos urbanos públicos, disponíveis na cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir desse estudo, pode-se inferir que esse processo da segregação residencial precisar ser analisado considerando as escalas espaço-temporal, sobretudo discutir a função social da terra no contexto da cidade.

Assim, o mais adequado, do ponto de vista do acesso à urbanidade, e para evitar a segregação residencial das HISs, os conjuntos habitacionais deveriam ser construídos em localidades já estruturadas, bem localizadas, evitando desperdícios de recursos públicos, e assim construir uma cidade harmônica.

Todavia, tais condições de vida na cidade se submetem à lógica e dinâmica do crescimento econômico da construção civil, da rentabilidade do setor imobiliário, e de interesses pouco conhecidos, um discurso que ainda n

REFERÊNCIAS

ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação: Alguns comentários sobre o Pacote Habitacional Minha Casa, Minha Vida. **Correio Cidadania**, 2009. Disponível em <http://www.correiocidania.com.br>. Acesso em janeiro de 2016.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da casa própria**. 6ªed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

BRASIL. Casa Civil da Presidência da República – Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Brasília. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nºs 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida



Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm.> Acesso em fevereiro de 2016.

_____. Casa Civil da Presidência da República – Subchefia para Assuntos Jurídicos. **Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e de outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 08 de julho de 2009. Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm.> Acesso em dezembro de 2015.

_____. Ministério Das Cidades. **Relação dos empreendimentos aprovados pelo PMCMV entre 2009 e 2015 em Montes Claros/MG**, 2015.

_____. Ministério das Cidades. **Guia para regulamentação e implementação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS em Vazios Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

CAIXA ECONOMICA FEDERAL. **Empreendimentos de Habitação Social construídos em Montes Claros/MG de 1977 a 2008**. Montes Claros, 2016.

COHABMINAS. **Unidades habitacionais com recursos dos programas BNH, FNHIS, PROHAB e PLHP construídos em Montes Claros/MG de 1977 a 2005**. Minas Gerais, 2016.

FRANÇA, Iara Soares de. **As novas centralidades de uma cidade média: o exemplo de Montes Claros no Norte de Minas Gerais**. 2007. Dissertação de Mestrado em Geografia – Universidade Federal de Uberlândia, Minas Gerais, 2007.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. 3ª Ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LEITE, Marcos Esdras. **Geoprocessamento aplicado ao estudo do espaço urbano: O caso da cidade de Montes Claros/MG**. 2006. Dissertação de Mestrado em Geografia – Universidade Federal de Uberlândia, Minas Gerais, 2006.

_____. **Geotecnologias aplicadas ao mapeamento do uso do solo urbano e da dinâmica de favelas em cidade média: caso da cidade de Montes Claros/MG**. 2011. Tese de Doutorado em Geografia – Universidade Federal de Uberlândia, Minas Gerais, 2011.

MARICATTO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3ª Ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.

_____. **É preciso pensar o modelo**. São Paulo: Arquitetura e Urbanismo, 2009.

MELAZZO, Santos Everaldo; GUIMARÃES, Raul Borges (Orgs.). **Exclusão social em cidades brasileiras: Um desafio para as políticas públicas**. São Paulo: UNESP, 2010.

MELAZZO, E.S. Problematizando o conceito de exclusão social: elementos para uma reflexão sobre velhas e novas desigualdades no Brasil. **Revista FORMAÇÃO: Conceitos Geográficos**. Presidente Prudente, n. 11, p. 45-72, 2004.



MONTES CLAROS (MG). Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano. **Empreendimentos de Habitação Social construídos em Montes Claros/MG de 1977 a 2008**. Montes Claros, 2016.

SHIMBO, Zanin Lúcia. **Habitação Social de Mercado**: A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **A produção capitalista da casa (e da Cidade) no Brasil industrial**. 2ª Ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2014.

_____. A segregação socioespacial e centralidade urbana. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. 1ªed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria. **A cidade contemporânea**: Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986.

WANDERLEY, Mariangela Belfiore. Refletindo sobre a noção de exclusão. **As artimanhas da exclusão**: Análise psicossocial e ética da desigualdade social. Petrópolis: Vozes, 2001.