

# Minha Casa serve pouco à baixa renda

O déficit habitacional da região em 2010 era de 75.769 moradias, mas só 3.311 foram entregues para quem recebe até R\$ 1,6 mil

SANDRO THADEU

DIREÇÃO

O Programa Minha Casa, Minha Vida, considerado um dos principais projetos sociais do Governo Federal, foi incapaz de resolver, até este momento, o histórico déficit habitacional das famílias de baixa renda que vivem na Baixada Santista: nem 10% da demanda regional da chamada faixa 1 foi atendida desde sua instituição, em 2009.

Criada pelo ex-presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT), a iniciativa tem o objetivo de facilitar a compra da casa própria no País. Porém, ainda é muito difícil o acesso a moradias dignas, em especial para os moradores que têm remuneração inferior a R\$ 1,6 mil e vivem nas cidades mais populosas da região, como Cubatão, Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente, onde a situação é mais crítica.

Segundo dados de 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a região precisava de 75.769 novas moradias para sanar esse problema social.

Contudo, o número de unidades habitacionais da chamada faixa 1 (voltada a famílias com renda de até R\$ 1,6 mil) contratadas pelo Minha Casa, Minha Vida na Baixada Santista não atingiu 10% dessa demanda: foram 7.336 unidades.

Desse total, apenas 3.311 imóveis foram entregues até a primeira quinzena de janeiro, segundo dados do Ministério das Cidades.

Apesar da melhoria nas condições de habitação, os beneficiários do programa reclamam da falta de infraestrutura no entorno dos condomínios construídos. Esse diagnóstico integra um trabalho feito por pesquisadores do Instituto Pólis, financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e com apoio do Ministério das Cidades.

A responsável por coordenar o levantamento na região, a arquiteta e urbanista Danielle Klintonitz, observa que foram construídas, de 2009 a 2013, 5.581 unidades habitacionais do Minha Casa, Minha Vida na região, número inferior ao de outras regiões metropolitanas do Estado, como São Paulo (101.732) e Campinas (46.138).

Há fatores que ajudam a explicar essa situação. Um deles é a escassez de terrenos da Baixada Santista, o que inviabiliza a expansão urbana. Além de ter 69% do território coberto por vegetação nativa, a região sofre com alto percentual de moradias de verão, que disputam os melhores espaços e elevam o valor da terra.

## DESIGUALDADE REFORÇADA

Na avaliação de Danielle, o número de moradias da faixa 1 na Baixada Santista foi pouco expressivo. "O programa Minha Casa, Minha Vida, no Brasil inteiro, apresentou problemas semelhantes, mas a região teve um dos casos mais peculiares, porque essa política pública ajudou a consolidar a desigualdade metropolitana ao invés de reverter a justiça social".

Danielle destaca que a iniciativa não conseguiu atender famílias de baixa renda das principais cidades. Cubatão, Guarujá, Praia Grande, Santos e São Vicente concentravam, em 2010, 88,12% do déficit habitacional da região (66.772 moradias a construir).

## Necessidade e concretização

O Brasil sofreu uma grande crise na política nacional de habitacional a partir dos anos 1980, com a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986. Durante quase duas décadas, a falta de comprometimento do Governo Federal em subsidiar ações nesse sentido fez com que o setor privado voltasse as atenções para o público de maior renda, deixando de lado novas moradias para as famílias de renda mais baixa.

A partir de 2003, quando teve início a gestão do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (PT), houve avanços a partir da criação do Ministério das Cidades, da aprovação da Política Nacional de Habitação (PNH) e do lançamento do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), um pacote de grandes obras para a área de infraestrutura por todo o País.

Diante da crise econômica mundial de 2008, o Governo Federal buscou reduzir os efeitos internos por meio de algumas ações, como manutenção do crédito, atendimento a setores mais atingidos pela recessão, permanência dos investimentos públicos e medidas de estímulo à construção civil.

Nesse contexto, o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) é lançado em março de 2009. O MCMV buscou criar condições de ampliar o mercado habitacional para o atendimento das famílias com renda de até dez salários mínimos (R\$ 4.650,00, naquela época).

## Alguns benefícios gerados com o programa:

Melhora nos efeitos econômicos e sociais do País

Maior geração de empregos, renda e tributos ao Poder Público

Maior acesso das famílias ao saneamento e a moradias dignas

Redução do déficit de moradias e atendimento das necessidades habitacionais das novas famílias



## Alguns elementos ajudam a viabilizar o MCMV, como:

- 1 Mais subsídios para famílias de baixa renda
- 2 Redução dos riscos do financiamento
- 3 Parceria com o setor privado para a elaboração e execução do programa
- 4 Simplificação dos procedimentos na Caixa para operacionalização
- 5 Redução dos custos cartorários

## Recursos

Os recursos do MCMV são do orçamento do Ministério das Cidades, repassados para a Caixa Econômica Federal, que é o agente operacional do programa. Para atender à faixa 1, nas modalidades empresas e entidades, a Caixa e o Banco do Brasil analisam e aprovam a contratação dos projetos apresentados pelas construtoras, conforme as diretrizes definidas pelo Ministério das Cidades. A liberação dos recursos ocorre a cada medição de obra.

Nas outras faixas de renda e modalidades, os recursos são repassados pelo ministério à Caixa para subsidiar os contratos de financiamento dos interessados na aquisição do imóvel, tanto na área urbana como na rural. A contrapartida dos municípios é para a construção da infraestrutura externa, assim como alguns equipamentos públicos, como escolas, postos de saúde e creches.



## Quem pode participar?

Toda família com renda bruta mensal de até R\$ 6,5 mil pode participar do programa, desde que não possua casa própria ou financiamento em qualquer Estado, ou tenha recebido anteriormente benefícios de natureza habitacional do Governo Federal.



Renda bruta mensal de até R\$ 6,5 mil

### Faixa 1

Famílias com renda mensal bruta de até R\$ 1,8 mil

### Faixa 2

Famílias com renda mensal bruta de R\$ 2.700,01 até R\$ 3,6 mil

### Faixa 3

Famílias com renda mensal bruta de R\$ 3.600,01 até R\$ 6,5 mil

## Panoramas sobre empreendimentos na Baixada Santista

Faixa 1	Faixas 2 e 3					
	Número de empreendimentos	Unidades contratadas	Unidades entregues			
Bertioga	5	1.500	0	10	772	381
Cubatão	0	0	0	6	107	93
Guarujá	4	400	0	7	486	268
Itanhaém	33	2.600	1.696	6	2.179	1.921
Mongaguá	0	0	0	6	1.510	1.344
Peruíbe	6	528	528	6	357	310
Praia Grande	2	240	207	11	4.331	2.841
Santos	1	68	0	7	969	355
São Vicente	10	2.000	880	7	1.464	1.124
<b>Baixada Santista</b>	<b>61</b>	<b>7.336</b>	<b>3.311</b>	<b>66</b>	<b>12.175</b>	<b>8.637</b>

Fonte: Ministério das Cidades

ARTE MONICA SOBRAL/AT

## No aguardo

Em junho do ano passado, o Governo Federal chegou a anunciar que seria lançada, no segundo semestre, a 3ª fase do Programa Minha Casa, Minha Vida, o que não ocorreu até o momento. Em um evento realizado no início deste mês, em Indaiatuba (SP), a presidente Dilma Rousseff (PT) afirmou que a iniciativa será divulgada no próximo mês. O que se sabe por enquanto é que haverá a criação de uma nova modalidade (faixa 1,5) para famílias com renda mensal bruta de até R\$ 2.350,00 e que a prestação mínima dos novos empreendimentos para a faixa 1 subirá de R\$ 25,00 para R\$ 80,00.

Segundo o Ministério das Cidades, Santos dispõe de 68 imóveis da faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida contratados; Guarujá, apenas 400; e Praia Grande, 240. Em Cubatão, nenhum.

A representante do Instituto Pólis explica que, das cinco cidades, apenas São Vicente avançou nessa questão por viabilizar 2 mil unidades (880 já entregues), mas os empreendimentos estão localizados em bairros periféricos e de difícil



Conjunto Tancredo Neves, erguido em São Vicente, receberá santistas

acesso.

Danielle cita como exemplo a construção de 2.400 unidades do Conjunto Tancredo Neves 3, na área insular de São Vicente. Metade da demanda ficará com moradores de São Vicente, e a restante, com famílias de Santos, pois a área pertence à Companhia de Habitação da Baixada Santista (Cohab Santista).

Segundo a arquiteta e urbanista, esses terrenos são próximos a áreas de preservação per-

manente (APPs) e, no passado, o antigo Banco Nacional de Habitação (BNH) considerou os locais "inadequados" para a construção de moradias.

"O déficit habitacional de Santos está sendo levado para outro município e vai gerar implicações sociais. Por outro lado, sobrecarregará São Vicente, que possui uma arrecadação muito inferior na comparação com Santos e não tem a mesma capacidade de infraestrutura e serviços públicos".

## Opinião



"Enquanto os municípios não tratarem de frente a questão da regulação do preço da terra e a execução das políticas urbanas previstas em seus planos diretores, colocando em prática os instrumentos do Estatuto das Cidades para valer, os empreendimentos voltados para famílias de baixa renda continuarão sendo construídos nas franjas das cidades, justamente onde os equipamentos e serviços públicos são mais precários ou até mesmo inexistentes. Assim, os municípios estarão replicando um modelo perverso de política habitacional de décadas atrás, que segrega famílias de baixa renda nas periferias das cidades".

Rafael Ambrósio, mestre em Habitat e professor do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Católica de Santos (Unisantos)

## Prefeituras não ajudam, diz construtor

O vice-presidente de Habitação Popular do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon), Ronaldo Cury, afirma que as principais críticas relacionadas ao programa Minha Casa, Minha Vida recaem sobre as prefeituras por não oferecerem áreas atrativas ao setor.

Segundo Cury, as empresas têm grande interesse em investir na Baixada Santista, mas o elevado preço dos terrenos inviabiliza empreendimentos.

"Apesar de ter um mercado muito bom, é muito difícil encontrar áreas disponíveis na região para moradia popular. Normalmente há problemas de documentação ou de fundação no solo".

Cury cita que o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257, de 2011) obrigou que as cidades definissem as zonas especiais de interesse social (Zeis). Porém, a maioria dos prefeitos não o fez.

"Quando veio o programa Minha Casa, Minha Vida, com certeza iríamos buscar essas áreas, que deveriam ter uma estrutura adequada, como escolas, creches e postos de saúde. Isso não ocorreu e os empreendimentos foram construídos em locais periféricos. Isso aconteceu em todo o País".

## FALTA DE VONTADE POLÍTICA

Mestre em Habitat pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo e professor da Universidade Católica de Santos (Unisantos), Rafael Ambrósio entende que a concepção do Minha Casa, Minha Vida não está errada: o principal objetivo é ofertar recursos para a produção de moradias, e não para a compra de terrenos.

Para ele, os municípios devem viabilizar áreas, pois a política urbana inclui tornar disponíveis espaços urbanizados e bem localizados para construção de moradias de baixa renda.

"Uma política urbana séria e voltada para o cumprimento da função social da propriedade precisa prever, no mínimo, a viabilização de um banco municipal de terras, ou seja, uma política que permita que o município adquira áreas para viabilizar habitações de interesse social".

Ambrósio menciona medidas para reverter esse cenário, como uma fiscalização sistemática do pagamento de IPTU. Imóveis com dívidas altas poderiam ser desapropriados para a construção de moradias para famílias de baixa renda.

Essa ação deveria ser seguida da demarcação de Zeis em áreas vazias e do direito de preferência, que dá à Administração o direito de adquirir as áreas de Zeis antes que seus donos as ofereçam a um particular.

Conforme o arquiteto e urbanista, a ação principal dos prefeitos deveria ser garantir recursos do orçamento municipal para viabilizar a compra de terrenos após a demarcação das Zeis.