



## **ANÁLISE DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA**

**Mineia Venturini Menezes Santiago**

Universidade Estadual Do Sudoeste Da Bahia-Uesb / Programa De Pós-Graduação Em Geografia-Ppgeo  
Mestranda em Geografia  
mineiaventurini@gmail.com

**Flávia Amaral Rocha**

Universidade Estadual Do Sudoeste Da Bahia-Uesb / Programa De Pós-Graduação Em Geografia-Ppgeo  
Mestre em Geografia  
nic.flavia@hotmail.com

### **RESUMO**

O presente artigo tem como objetivo analisar o processo de implementação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) na cidade de Vitória da Conquista - Ba e as transformações no espaço urbano a partir deste. Como procedimentos metodológicos foram realizados estudos teóricos, trabalho de campo, análise documental e cartográfica. No trabalho de campo foram realizadas observações sistêmicas nos residenciais do PMCMV, inseridos na malha urbana da cidade de Vitória da Conquista, com registros icnográficos e realização de entrevistas a sujeitos relacionados ao programa. O PMCMV foi criado pelo governo federal em 2009, por meio da Lei nº11.977, com a finalidade de ampliar a produção habitacional no país e com isso reaquecer a economia interna, gerar emprego e renda por meio da indústria da construção, como parte de uma estratégia de resposta à crise financeira mundial de 2008. O grande déficit habitacional existente no país também serviu como justificativa para o programa, que teve como meta inicial a produção de um milhão de moradias, entretanto essa meta foi expandida nas etapas subsequentes. No final de 2016 haviam sido contratadas 4.542.599 e entregues 3.248.672 de unidade habitacionais. A partir do MCMV a produção habitacional no país cresceu em uma escala sem precedentes, dado a grande quantidade de recursos destinados à produção habitacional, produzindo significativas transformações nas cidades brasileiras. Entretanto muitos questionamentos e críticas são feitas ao programa, sobre a qualidade das unidades e a localização em áreas periféricas contribuindo para a intensificação da segregação socioespacial.

**PALAVRAS- CHAVE:** Cidade. Moradia. Minha Casa Minha Vida.



## **Introdução**

A falta de acesso a moradia é um problema antigo no país, tendo se intensificado a partir do processo de urbanização, no qual um enorme contingente populacional passou a morar no perímetro urbano. Com o surgimento da indústria e a mecanização do campo, toda a dinâmica social se modificou. O valor da terra, tanto no espaço urbano quanto no rural, se elevou e, com isso o acesso a esse bem se tornou algo ainda mais restrito.

As políticas habitacionais que surgiram no Brasil foram utilizadas na busca da solução do déficit habitacional apareceram como “paliativas” para o problema, estando sempre atreladas também com outro objetivo, de “aquecer a economia”, movimentando o setor imobiliário, por meio do amplo investimento financeiro para a construção de moradias. Dentre estas destacam-se a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) lançado pelo Governo Federal em 2009.

O PMCMV, regulamentado por meio da lei nº11.977, teve como finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais em todo o país, para o atendimento entre as famílias com renda até 10 salários mínimos. Este programa teve como objetivo reaquecer a economia interna, como resposta à crise de 2008, buscando gerar emprego através da dinamização do setor imobiliário, associado a um objetivo social, de construção de moradias.

Com a implementação do PMCMV o mercado imobiliário, que já passava por significativas mudanças passou a vivenciar um processo de expansão, produzindo transformações em muitas cidades brasileiras, por meio da produção de grande quantidade de empreendimentos habitacionais. Em Vitória da Conquista este processo foi muito intenso, a partir da implementação do MCMV observou-se na cidade um *boom* no processo de construção e vendas de moradias financiadas pelo programa. Em decorrência desse dinamismo e da procura por terras para a construção de



empreendimentos, também tem se intensificado a especulação imobiliária produzindo um aumento dos preços da terra urbana, contraditoriamente, tornando a moradia um bem mais caro.

O artigo ora apresentado, constitui-se de resultados parciais das pesquisas desenvolvidas no mestrado acadêmico pelas autoras, no período de 2017 e 2018. Os procedimentos metodológicos foram estruturados pela realização de estudos teóricos, trabalho de campo, análise documental e cartográfica. O aporte teórico pautado em Harvey (2011,2016), Rodrigues (1988), Cardoso e Aragão (2011), entre outros autores contribuem com análises críticas e reflexiva acerca da questão da moradia na produção do espaço urbano e sobre a estruturação do PMCMV, configuram a base teórica necessária para fundamentar as discussões propostas. No trabalho de campo foram realizadas observações sistêmicas nos residenciais do PMCMV, inseridos na malha urbana da cidade de Vitória da Conquista, com registros icnográficos e realização de entrevistas a sujeitos relacionados ao programa.

Correlacionando as verificações teóricas e empíricas, bem como a análise de plantas e mapas urbanos é possível inferir, que no contexto de produção da moradia, o espaço urbano de Vitória de Conquista tem passado por grandes mudanças nos últimos anos. Dentre outras, destaca-se o crescimento na área da construção civil e a expansão da malha urbana, especialmente impulsionados pelo PMCMV.

### **A moradia como mercadoria e o problema habitacional na sociedade capitalista**

A moradia é uma necessidade básica do indivíduo na garantia de sua existência, mas sob o capitalismo essa necessidade é transformada num bem econômico, onde a busca por elevar o valor de troca acarreta sérios problemas ocasionando grande dificuldade na obtenção da moradia para as classes menos favorecidas economicamente.

Analisando a contradição existente entre o valor de uso e o valor de troca na sociedade capitalista o geógrafo David Harvey (2016) traz como exemplo a moradia, mostrando que é o valor de troca que assume o comando da provisão habitacional.



A busca pela obtenção de maiores valores na troca (venda, aluguel, arrendamento) tem norteado a produção habitacional, que tornou-se objeto de especulação, interferindo diretamente na vida das pessoas que necessitam da casa enquanto moradia. A elevação dos valores nos imóveis em decorrência da forte especulação imobiliária destrói a capacidade de grande parte da população em adquirir sua casa. As consequências desse processo são observadas sobretudo nos grandes centros urbanos, mas também nas cidades médias e pequenas, por meio do crescimento de construções irregulares, loteamentos clandestinos, favelas, entre outros, que são as formas encontradas pela população de baixa renda para ter onde morar.

Segundo Harvey (2016) a definição do valor é determinado a partir dos custos da produção, trabalho e matéria-prima, agregado a margem de lucro do construtor e também aos juros sobre empréstimos (comumente adquiridos pelo construtor) e também os custos da terra.

O valor de troca é determinado pelos custos reais de produção, mais lucro, juros sobre empréstimos e aluguel capitalizado (preço da terra). O objetivo do produtor é obter valor de troca, não valor de uso. A criação de valor de uso para outras pessoas é um meio de atingir esse fim. No entanto, a qualidade especulativa da atividade significa que o que importa é o valor de troca *potencial*. Na verdade, o construtor pode tanto ganhar como perder dinheiro. É claro que ele tenta orquestrar as coisas, em particular a compra das habitações, para garantir que isso não aconteça. Mas há sempre um risco. O valor de troca assume o comando da provisão habitacional (HARVEY, 2016, p. 29).

Neste processo de adquirir valor de troca a partir do valor de uso da casa para as outras pessoas o mercado imobiliário (construtoras, incorporadoras, imobiliárias) tem utilizado de estratégias das mais variadas para atrair o interesse das pessoas em adquirir os seus “produtos” como ocorre na venda de casas ou apartamentos em condomínios ou de terrenos nos loteamentos fechados. Observa-se que as empresas têm utilizado de diversos recursos como forma de valorizar seus empreendimentos e atrair compradores, como a questão da segurança, do lazer, do verde, entre outros.



A contradição entre valor de uso e valor de troca na produção habitacional gera tensões. Conforme Harvey (2016) a necessidade de criação de valores de uso adequados (moradias para os que de fato necessitam dela para este fim), levou à criação em diferentes tempos, de uma série de programas habitacionais, pode-se citar como exemplo os programas habitacionais que surgiram com o objetivo de construir casas para os trabalhadores próximos dos locais de trabalho – bairros operários ou vilas operárias.

Essa contradição entre o valor de uso e o valor de troca, no qual o valor de troca acaba direcionando a produção habitacional, gera dificuldades inclusive para o Estado, no momento em que este se vê obrigado (ou pressionado) a investir na provisão de habitação social. Assim, conforme Harvey (2016, p.29) a criação de políticas habitacionais se deu muitas vezes como forma de resolver a tensão entre os valores de uso e de troca na produção habitacional.

No processo de desenvolvimento de tais políticas é importante destacar o papel dos movimentos sociais na luta pelo direito à moradia. Também é importante frisar que nem sempre o objetivo principal de tais programas é de fato resolver o problema da crise da moradia, como no caso do Brasil em que políticas e programas habitacionais foram criados com o objetivo de reaquecer a economia interna, como mecanismo para saída de crises econômicas.

Outra questão relevante para discussão remete-se a importância que o valor de troca das habitações adquiriu, segundo Harvey (2016, p. 51) “[...] a casa tornou-se uma fonte conveniente de dinheiro, um caixa eletrônico pessoal, aumentando a demanda agregada e, obviamente, a demanda por habitação”. No Brasil, por exemplo, a compra de terrenos ou de casas é considerado por muitos como uma fonte segura de investimento financeiro, a especulação imobiliária, que tende a ser mais intensa em determinadas cidades atrai o interesse em realizar esse tipo de investimento. A casa (ou terreno) tornou-se uma espécie de “poupança”.



[...]Por uma estranha inversão, o valor de uso da moradia tornou-se cada vez mais, primeiro, uma forma de poupança e, segundo, um instrumento de especulação tanto para consumidores quanto para construtores, financiadores e todos os outros (corretores de imóveis, analistas, de crédito, advogados, corretores de seguros etc.) que pretendiam lucrar com as condições e *boom* do mercado habitacional (HARVEY, 2016, p. 33).

Essa busca desenfreada pelo lucro por meio da moradia tem trazido sérias dificuldades para grande parte da população em ter acesso à habitação. Neste sentido a criação de políticas habitacionais ou de programas de financiamento são de suma importância buscando criar formas de garantir o acesso à moradia digna. Entretanto estes não têm sido suficientes, pois não tem ocorrido o enfrentamento da questão do controle de preços da terra urbana, sendo este direcionado a partir da prática especulativa.

### **As políticas habitacionais no Brasil e o Programa Minha Casa Minha Vida**

As políticas habitacionais surgiram no Brasil como busca para atenuar o problema da crise habitacional, que se agravava principalmente com o processo de industrialização no país, inicialmente concentrado na região Sudoeste; também como em decorrência do processo de mecanização no campo e o crescimento do setor terciário. Assim, sem um planejamento adequado, as cidades passaram num curto período de tempo a ter a maior parte da população habitando nelas.

Dentre as ações do Estado na habitação, destaca-se a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), instituídos durante o período do Regime Militar, por meio da Lei 4.380/1964. Criados com os objetivos de coordenar a política habitacional dos órgãos públicos e estimular a iniciativa privada na construção de moradias populares; financiar a aquisição da casa própria; realizar melhoria no padrão habitacional e no ambiente; eliminar as favelas; aumentar o investimento da indústria de construção e estimular a poupança e o investimento



(RODRIGUES, 1988). Além de ser empregada como tentativa de atenuar a crise habitacional, a política habitacional com a criação do BNH/SFH também serviu como paliativo para a crise econômica existente no país, e ainda como meio de manter a “estabilidade social”.

A política habitacional emerge com o propósito de diminuir o déficit habitacional e gerar novos empregos com o aumento das construções. Como a indústria de construção civil utiliza mão-de-obra em larga escala, incentivar a indústria é também tentar atenuar a crise econômica. Ao mesmo tempo difunde mais a ideologia da “casa própria”, contribui para a “estabilidade social” e torna os proprietários “aliados da ordem”, como disse o então Ministro Roberto Campos (RODRIGUES, 1988, p.57).

Operacionalizado pelo BNH até 1986, o SFH utilizava os recursos provenientes de depósitos do Fundo de Garantia por Tempo de serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE), tornando-se a principal fonte de recursos administrada pelo Estado para promoção do setor imobiliário brasileiro (CARDOSO; ARAGÃO, 2011).

O BNH foi extinto em 1986, diante de vários problemas que culminaram com a redução e insuficiência de recursos para a produção habitacional, passando as suas atribuições para a Caixa Econômica Federal.

Em Vitória da Conquista - BA, durante o período de vigência do BNH, foram construídos os conjuntos: INOCOOP I e II, BNH e as URBIS I, II, III, IV, V e VI. No entanto, a construção desses conjuntos não veio a “sanar” a falta de moradia da população, sobretudo a de baixa renda, pelo fato que se deu a apropriação desses programas pela classe média local, fato observado principalmente nos conjuntos do BNH, INOCOOP I e II e Urbis.

Os recursos despejados no financiamento habitacional alimentaram a especulação fundiária, subsidiaram, em especial, a classe média, que deu sustentação ao regime e transformaram a indústria da construção de edificações. O financiamento



habitacional não promoveu o acesso à terra a toda a população urbana, nem tampouco solucionou o problema habitacional. MARICATO (2001, p. 21) afirma que o financiamento imobiliário “não impulsionou a democratização do acesso à terra via instituição da função social da propriedade. Para a maior parte da população que buscava moradia nas cidades o mercado não se abriu. O acesso das classes médias e altas foi priorizado”.

O período posterior ao fim do BNH foi marcado com políticas públicas habitacionais com metas limitadas, sem perspectiva de fluxo contínuo de recursos para produção. Analisando a trajetória de mudanças na regulação de mecanismos do financiamento do setor habitacional no país, Cardoso e Aragão (2011, p. 102) apontam que o país ficou um longo período por cerca de 20 anos (desde a extinção do BNH até meados de 2005, quando começou a construção do Sistema Nacional de Habitação por Interesse Social) “desassistido” em relação a políticas ou programas de financiamento habitacional, acumulando-se assim uma enorme demanda na produção habitacional no setor da construção civil.

O desenvolvimento de políticas habitacionais e de programas de financiamento são de suma importância para o crescimento da produção imobiliária no país, principalmente para a produção de moradias populares. Durante muitos anos a ausência de tais repercutiu principalmente em grande dificuldade para os trabalhadores e para a população pobre em ter acesso a moradia.

No ano de 2009 ocorreu o lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV criado pelo Governo Federal, tal programa tem repercutido na produção do espaço urbano das cidades brasileiras. Destinado a financiar a construção habitacional em todo o país, este programa teve como objetivo reaquecer a economia interna e gerar emprego através da dinamização do setor imobiliário, associado a um objetivo social, de construção de moradias e combate ao déficit habitacional. O programa teve grande abrangência, atendendo as famílias de zero até dez salários mínimos, divididas em três faixas de renda, na qual a forma de acesso ao programa e ao financiamento se diferem.



Desde 2016, quando se deu a criação de mais uma modalidade de financiamento o PMCMV está estruturado em quatro faixas de renda, sendo elas: Faixa 1 para famílias com renda de até R\$ 1.800 reais; Faixa 1,5 para famílias com renda de até R\$ 2.600 reais; Faixa 2 famílias com renda de até R\$ 4.000 reais e Faixa 3 com renda familiar de até R\$ 9.000 reais.

Na Faixa 1, que destina-se a atender as famílias com rendas mais baixas o acesso se dá por meio de seleção organizada pelos estados, municípios e/ou entidades e associações, e é supervisionada pela CEF. Normalmente as inscrições acontecem nas sedes das Diretorias ou Secretarias de Habitação dos municípios.

Como o acesso a unidades habitacionais dentro desta modalidade é feita mediante a inscrição junto aos órgãos responsáveis, o beneficiário não tem a possibilidade de escolha em que local que irá morar. Tal fato repercute muitas vezes em problemas a estes moradores que, para não perderem a oportunidade de acesso a casa própria, tem que se mudar para o local ao qual for selecionado, afastados do local de trabalho, da escola, da família, modificando completamente a cotidiano e a vivência dessas pessoas.

Para as Faixas 1,5, 2 e 3 não são realizadas chamadas de seleção dos futuros usuários. A Caixa Econômica Federal ou outra instituição financeira, como o Banco do Brasil, realizam a averiguação dos projetos que são apresentados pelas construtoras, que passam por várias avaliações é realizada a contratação. A comercialização dos empreendimentos é realizada pelas próprias construtoras ou por imobiliárias contratadas para a etapa de comercialização, além disso também ocorrem os “Feirões da Caixa” onde estes imóveis são comercializados.

A partir do PMCMV uma grande quantidade de empreendimentos começaram a ser construídos e comercializados no país, passou-se então a se verificar uma nova dinâmica do capital imobiliário que tem repercutido na produção do espaço urbano e em novos padrões de produção e consumo de moradias, como se observa por meio da grande produção de condomínios fechados. Também tem se observado que a forma



como o programa tem sido implementado tem dado margens ao surgimento de inúmeros problemas, como a questão da localização dos conjuntos habitacionais para as famílias de rendas mais baixas (Faixa 1) nas áreas periféricas das cidades, ocasionando grandes dificuldades aos moradores e intensificando a segregação socioespacial urbana.

Existe uma divergência na produção de moradias no PMCMV, demonstrando não haver consonância em termos de produção habitacional no que se refere a real demanda existente no país (habitação de interesse social) e o que é produzido em maior escala (habitação de mercado), conforme observado nos dados da Tabela 01.

Tabela 01. Quantidade de unidades contratadas pelo PMCMV até 2016

| Ano          | Faixa 1   | Faixa 2   | Faixa 3 | Total Geral |
|--------------|-----------|-----------|---------|-------------|
| <b>2009</b>  | 143.894   | 98.593    | 43.818  | 286.305     |
| <b>2010</b>  | 338.847   | 277.174   | 102.805 | 718.826     |
| <b>2011</b>  | 104.310   | 296.707   | 77.935  | 478.952     |
| <b>2012</b>  | 384.821   | 307.018   | 97.711  | 789.550     |
| <b>2013</b>  | 537.185   | 281.744   | 93.961  | 912.890     |
| <b>2014</b>  | 200.289   | 331.002   | 37.447  | 568.738     |
| <b>2015</b>  | 16.890    | 349.486   | 40.557  | 406.933     |
| <b>2016</b>  | 35.008    | 277.193   | 68.204  | 380.405     |
| <b>Total</b> | 1.761.244 | 2.218.917 | 562.438 | 4.542.599   |

Fonte: Informativo de Avaliação de Políticas Públicas do Programa Minha Casa Minha Vida (2017).

Os dados (Tabela 1) referentes a quantidade de contratações feitas por meio do PMCMV de 2009 a 2016 permitem avaliar melhor essa questão. Observa-se essa grande discrepância em termos de produção habitacional dentro do programa. A faixa 1, onde encontra-se o maior déficit habitacional do país a quantidade total de contratações foi inferior à da faixa 2, que até o fim de 2016 teve 457.673 contratações a mais. A faixa 2 é a que teve a maior quantidade de contratações.

Além dessa questão, muitas críticas são feitas em relação ao controle que as empresas possuem em relação a produção de moradias dentro do PMCMV, evidenciando o controle do mercado em relação à produção habitacional no atual contexto. Conforme Shimbo (2011, p. 60) “as empresas construtoras e incorporadoras



têm grande autonomia em relação ao Estado no que diz respeito à concepção e à execução das unidades habitacionais” na atual política habitacional, de modo que, a produção de mercado funciona como um “indicador de performance da própria política, embora dependam institucional e financeiramente do agente público”.

Analisando o desenho adotado pelo programa, no qual o setor privado possui forte participação e controle, Cardoso e Aragão (2011) colocam que este entrou em choque com os princípios do Sistema Nacional de Habitação por Interesse Social (SNHIS), pautado no papel estratégico do setor público, ignorando com isso as premissas e os debates em torno do Plano Nacional de Habitação de Interesse Social (PlanHab), fortemente discutido desde 2007. Esse aspecto, segundo os mesmos, denotam uma acentuada mudança no caráter da ação do Estado em relação as políticas sociais de moradia.

Dentro do PMCMV as empresas concentram grande poder de decisão em vários aspectos da produção habitacional, como a concepção dos empreendimentos (por exemplo se serão construções verticais ou horizontais), quanto ao número de unidades, a localização destes e o “público” ao qual se destina cada, entre outros aspectos.

De um lado, as empresas decidem o quê (em termos de concepção e da forma visual dos empreendimentos), quanto (em número de unidades), como (processo de produção), onde (localização dos empreendimentos) e para quem (seus clientes, que passam a ser aqueles que se encaixam nos limites do financiamento habitacional) vão produzir. De outro, a manutenção e o crescimento da lucratividade advinda da produção da habitação social de mercado dependem da canalização do fundo público, tanto para o financiamento da demanda como da produção (SHIMBO, 2011, p. 60).

Como consequência desse controle do mercado em relação a produção observa-se o comprometimento da qualidade das moradias, tanto no que se refere ao tamanho das unidades habitacionais, ao padrão de construção e a localização, que quando se trata da produção para a Faixa 1 (habitação social) têm-se observado a implantação nas áreas periféricas das cidades e mais desvalorizadas, acarretando aos moradores dificuldades



de acesso a serviços públicos essenciais, dificuldades em relação aos deslocamentos, entre outros problemas.

Os municípios pouco influenciam nos aspectos morfológicos e na localização dessa produção, já que a estrutura de provisão da habitação passou a seguir a estrutura de mercado. Em termos “ideais” seria possível se imaginar que o controle dos municípios sobre essa produção se desse através de mecanismos regulatórios, já que cabe a eles a responsabilidade pela aprovação dos projetos. No entanto, a pressão por resultados, a forte legitimidade do programa, aliados ao despreparo das administrações locais para controlar efetivamente os processos de organização e desenvolvimento do território, fizeram com que as administrações locais se tornassem meros coadjuvantes desse processo, atuando mais no sentido do relaxamento dos controles do que de uma regulação efetiva (CARSOSO; ARAGÃO, 2011, p. 91).

Além disso é importante salientar que os recursos despejados no financiamento habitacional têm alimentado ainda mais a especulação fundiária, contraditoriamente, ao invés resolver o problema habitacional observa-se que na prática tais políticas têm tornado o acesso à moradia ainda mais difícil, devido à elevação do valor dos imóveis.

### **O Programa Minha Casa Minha Vida em Vitória Da Conquista-Ba**

Em Vitória da Conquista - Ba a partir do PMCMV a produção habitacional teve um amplo crescimento, acarretando profundas transformações na cidade. A população da cidade teve um amplo crescimento ao longo dos anos, devido a vários fatores que serviram como atrativo populacional. Além disso, a produção habitacional foi muito reduzida em decorrência do longo período em que não se verificou no país e nesta cidade o desenvolvimento de políticas de produção habitacional eficientes, as que foram criadas acabaram sendo muito limitadas. Com isso acumulou-se uma grande demanda habitacional, atraindo o interesse dos promotores imobiliários.



A implantação do PMCMV na cidade de Vitória da Conquista trouxe profundas transformações no espaço urbano da cidade, que podem ser observadas entre outros aspectos a partir da espacialização dos empreendimentos habitacionais construídos na cidade, conforme mapa (Figura 1), no qual se verificou a intensificação do processo de espraiamento da malha urbana. O crescimento espraiado já era uma característica do espaço urbano da cidade, decorrente do processo de produção ao longo da história, resultado dos interesses contraditórios dos agentes que atuam na produção do espaço urbano, buscando criar áreas de valorização desigual no espaço local.

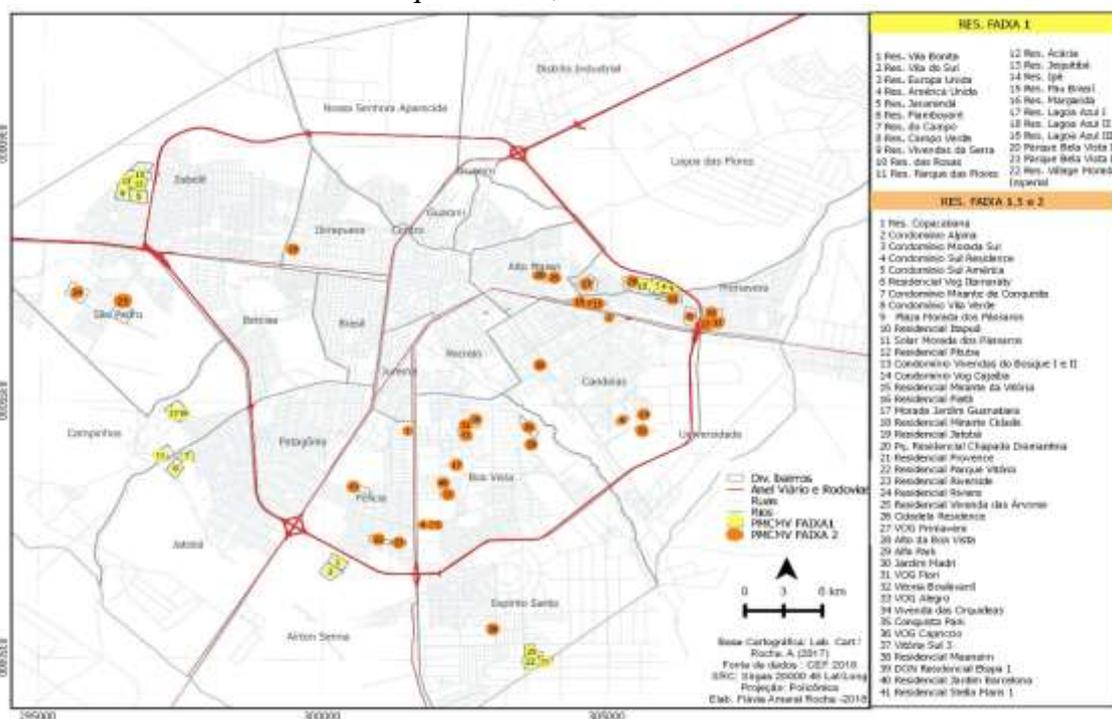
A produção dos residenciais do PMCMV vem mais uma vez segue a lógica da produção espacial que orientou a produção habitacional do período do BNH/SFH no qual a habitação destinada as camadas populares se dava nas áreas da cidade de menor valorização do solo urbano, ou seja, nas áreas mais periféricas da cidade, criando mais vazios urbanos e áreas uteis para especulação imobiliária.

Analisando a espacialização dos residenciais (Figura 1) verifica-se que os empreendimentos da faixa 1 foram construídos em áreas periféricas, nos extremos da malha urbana da cidade, áreas na maior parte dos casos em que não existe uma ocupação do território do entorno, formando-se assim grandes vazios urbanos ao redor deles. Em Vitória da Conquista também se verificou que a implantação dos empreendimentos da faixa 1 nas áreas de menor valorização espacial, como ocorreu em vários outros municípios no país estudados por outros pesquisadores, muitos associam essa questão à necessidade de adequação ao valor do teto dos imóveis nos limites estabelecidos dentro do programa, o que de fato existe. Contudo, há que se considerar que além dessa necessidade se buscar terrenos mais baratos para essa adequação ao teto, não é de interesse desses agentes que atuam na incorporação em produzir os empreendimentos mais populares em áreas mais valorizadas ou que podem adquirir maior valorização, pois poderiam de certo modo ser um elemento de “desvalorização” desses locais e de outros empreendimentos. Numa cidade de intensa especulação



imobiliária como é o caso de Vitória da Conquista esse acaba sendo um fator preponderante na localização desses conjuntos habitacionais populares.

**Figura 1-** Espacialização dos Residenciais Minha Casa Minha Vida, Faixas 1,1,5 e 2 em Vitória da Conquista –BA, 2018



Fonte: Caixa econômica Federal 2018/ Trabalho de campo 2018. Elaborado por Flávia Amaral Rocha, 2018.

Desse modo, compreende-se que a implantação do PMCMV na cidade tem sido mais um elemento produtor de espaço urbano fragmentado, onde é nítida a separação de classes sociais, intensificando com isso a segregação sócio espacial.

Essa questão ficou mais evidente na realização da pesquisa de campo durante a observação realizada em diferentes empreendimentos do PMCMV da cidade no qual foi possível observar as características estruturais, bem como a localização se diferencia em relação a faixa de renda ao qual destina-se.



A partir do que foi observado de fato verificou-se que a localização dos empreendimentos da faixa 1 na cidade de Vitória da Conquista ocorreu em nas áreas da cidade mais desvalorizadas, muito distantes e alguns casos até isoladas. Além desses vários problemas foram observados, como o abandono de áreas de lazer, a depredação de áreas comuns, como no residencial Lagoa Azul no bairro dos Campinhos em que o prédio que seria a creche escolar foi depredado antes mesmo da inauguração e encontra-se abandonado, conforme Figura 02.

**Figura 02.** Prédio depredado no Residencial Lagoa Azul- Vitória da Conquista-Ba.



Fonte: Pesquisa de Campo, 2018. Foto: Mineia Venturini M. Santiago

Além disso observou-se muito lixo sendo depositado em locais inadequados nos arredores dos residenciais, (porém verificou-se que existe a limpeza pública nestes locais), também a existência de muitas pichações nas paredes dos imóveis. Tais circunstâncias evidenciam de certo modo o descaso do poder público e a falta de cuidado da própria população com relação ao local em que vivem.

Com relação aos empreendimentos dentro da faixa 2 observa-se que muitos foram construídos em áreas mais centrais na malha urbana, ocupando muitos “vazios urbanos” existentes, como ocorreu no bairro Boa Vista, bairro Candeias e no bairro Felícia.



Também tem ocorrido a implantação de muitos residenciais em áreas ainda pouco ocupadas, como no bairro Primavera nas proximidades da rodovia BA-265, sentido de Vitória da Conquista a Barra do Choça (Figura 3). Esse tem sido um dos vetores de expansão urbana, fortemente explorado pelos agentes imobiliários para especulação imobiliária. Além dos residenciais do financiados pelo PMCMV (faixa 2) como os Vogs Allegro, Fiori e Primavera existem outros empreendimentos de alto padrão no local, como os loteamentos fechados Terras do Alphaville e Horto Premier.

**Figura 03-** Carta imagem porção Norte de Vitória da Conquista, Bairros: Primavera, Universidade, Candeias e Lagoa das Flores



Fonte: Qgis/OpenLayersplugin/Googlesatélite, (2018); Base: Labcart. (2017); Trabalho de campo 2018. Elaborado por Flávia Amaral Rocha. 2018.

De um modo geral, observou-se que os empreendimentos da faixa 2 (e os da faixa 1,5 em construção) são localizados em áreas do espaço urbano com melhor



infraestrutura, melhor atendidas em termos de serviços públicos (porém não de forma uniforme), alguns com uma localização está em áreas mais centrais e mais valorizadas.

### **Considerações finais**

Estes aspectos servem para refletir sobre como o problema da moradia tem sido enfrentado pelo Estado brasileiro, onde a criação de programas habitacionais tem sido utilizada para promover o crescimento econômico do país, sem maiores reflexões sobre de fato os aspectos que norteiam a questão do direito à moradia.

Como se pode inferir a partir da leitura de Lefebvre (2001) o direito à cidade não pode se restringir ao simples habitar, como tem se observado quando se trata da provisão de moradias para as populações de baixa renda, localizados nas áreas menos valorizadas das cidades, situados em áreas periféricas, muitas vezes desprovidas de uma infraestrutura adequada e desassistidas quanto ao acesso aos serviços públicos essenciais.

Alterações importantes ocorreram na cidade desde a implantação do PMCMV até os dias atuais, uma vez que as ações do programa envolvem uma série de dinâmicas em sua execução, ao promover a construção de milhares de moradias em condomínios e conjuntos habitacionais, especialmente em áreas periféricas e limites urbanos. O espaço urbano de Vitória da Conquista, exprime em sua paisagem a relação dialética das classes sociais que a compõem. Essa relação é conflituosa, pois, é permeada pela divergência entre os interesses sociais, políticos e econômicos.

### **Referências**

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011, p.81-104.



HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. Tradução Rogério Bettoni. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

MARICATO, E. **Brasil, cidade: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto; EDUSP, 1988.

SENADO FEDERAL. **Informativo de Avaliação de Políticas Públicas do Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília, Outubro de 2017. Disponível em: < <https://www12.senado.leg.br/orcamento/documentos/estudos/tipos-de-estudos/informativos/avaliacao-de-politicas-publicas-programa-minha-casa-minha-vida-feff/view> >. Acesso em: 08 de maio de 2018.

SHIMBO, L. Z. Empresas construtoras, capital financeiro e constituição da habitação social de mercado. In: In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011, p.41-62.