HABITAÇÃO NA RMBH: PROGRAMA SOCIAL OU DE MERCADO?

Autores

Junia Ferrari de Lima – professora EA/UFMG

Ana Flávia Costa da Silva – estudante graduação EA/UFMG

Gabriel Sobral Escada – estudante graduação FACE/UFMG

Laís Grossi de Oliveira – assistente pesquisa EA/UFMG

Mariana de Moura Cruz – assistente pesquisa EA/UFMG

Victor Gabriel de Souza Lima Alencar– estudante graduação EA/UFMG

RESUMO

Este trabalho se insere na discussão do Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) como parte das reflexões do Eixo Social. Trata-se de uma análise sobre a produção de moradia de Interesse social e suas perspectivas no contexto da RMBH, tendo como referência os contratos aprovados através do Programa Minha Casa Minha Vida entre 2009 (data de início do programa) e dezembro de 2012. O objetivo é comparar essa produção com as diretrizes das políticas habitacionais do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) elaborado em 2010.

PALAVRAS-CHAVES

HABITAÇÃO; METRÓPOLE; MERCADO IMOBILIÁRIO;

ÁREA TEMÁTICA

2. ECONOMIA

INTRODUÇÃO

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) inaugurou uma nova fase no planejamento metropolitano, rompendo com o caráter tecnocrático e autoritário do período anterior e chamando ao debate representantes do poder público, de segmentos do setor econômico e do social, bem como atores ou agentes envolvidos na área de desenvolvimento urbano e metropolitano, além das instituições de ensino. O objetivo era conferir maior legitimidade na elaboração de políticas e competências supramunicipais, diferentemente dos modelos de planejamento verticais praticados anteriormente.

O novo formato, além de redefinir formas de participação incluindo novos atores e de buscar construir processos de gestão compartilhada, propôs uma forma inédita no trato das temáticas de planejamento urbano, abandonando o tradicional modelo setorizado em favor da transdisciplinaridade dos macro temas urbanos, mais alinhado com as necessidades das cidades contemporâneas. Segundo o termo de contratação do PDDI: "As grandes questões da dinâmica metropolitana, em seus eixos social, econômico, ambiental, institucional e territorial são fortemente interligadas e interdependentes. Portanto, faz-se necessário um enfoque técnico interdisciplinar e integrativo".

O trabalho foi contratado à Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais – IPEAD, e realizado em 2009/2010 através da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com a participação da Universidade do Estado de Minas Gerais (UEMG) e da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC-MINAS), sob a coordenação técnica do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais (Cedeplar/UFMG).

Atualmente está em elaboração o Projeto do Macrozoneamento da RMBH, com supervisão da Agência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (ARMBH), e fruto do esforço coletivo do novo arranjo metropolitano[1]. O trabalho contratado à Universidade Federal e com previsão para finalização em dezembro de 2014 representa a continuidade e o aprofundamento do PDDI-RMBH, tendo como ponto de partida o Programa Integrado do Macrozoneamento Metropolitano, parte integrante de sua Política Metropolitana Integrada de Regulação do Uso e da Ocupação do Solo.

Manteve-se a mesma estrutura transdisciplinar adotada no PDDI-RMBH na elaboração inicial do Macrozoneamento. Segundo o Plano de trabalho apresentado pela equipe da UFMG: "Os grupos de trabalho da equipe técnica estão organizados a partir de dois eixos estruturantes – Territorial e Institucional, subordinados a uma Coordenação Geral, assim como três Núcleos de Desenvolvimento – Ambiental, Econômico e Social – que trabalham de forma complementar e transversal a esses eixos, garantindo as três dimensões de integração temática de forma transdisciplinar, simultânea e permanente".

[1] O arranjo institucional da RMBH vigente se assenta no tripé: Assembleia Metropolitana, Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano e uma instituição com caráter técnico e executivo, a Agência de Desenvolvimento da RMBH.

Este trabalho se insere na discussão do Macrozoneamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) como parte das reflexões do Eixo Social cuja natureza multi-escalar envolve desde aspectos de abrangência metropolitana e regional até aqueles de escala local e da vida cotidiana. Cabe também à dimensão social contribuir para a construção de um processo continuado de participação visando à gestão compartilhada no nível metropolitano e consolidando a emancipação solidária pretendida.

As oportunidades de acesso à estrutura urbana devem estar garantidas nos projetos estruturantes de escala regional (a partir de núcleos de capacitação), mas também nas pequenas produções locais, onde a identidade e a vinculação da população com o território são fortalecidas. A noção de oportunidade não deve estar associada apenas ao capital físico disponibilizado ao cidadão (bens duráveis, habitação, trabalho e renda), mas fundamentalmente à possibilidade de manifestação plena das suas expressões culturais e simbólicas, ou seja, para além do direito individual de acesso aos bens urbanos. Trata-se, portanto de entender o direito à cidade enquanto exercício coletivo de imaginar, planejar, agir e mudar a cidade (Harvey, 2008).

O tema relativo à habitação, por seu papel estruturante no Macrozoneamento, demanda uma discussão interdisciplinar, e tem destaque no contexto do Núcleo de Desenvolvimento Social. Trata-se de um tema que se realiza na dimensão do território, mas envolve aspectos institucionais, ambientais, sociais e econômicos para sua materialização. Além disso, impacta diretamente na mobilidade da RMBH, na provisão de infraestrutura e na expansão da mancha urbana dos municípios.

Nesse sentido este trabalho tem como objetivo um recorte nas discussões do Eixo Social do Macrozoneamento metropolitano sobre a produção de moradia de Interesse Social e suas perspectivas no contexto da RMBH, tendo como referência os contratos aprovados através do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) entre 2009 (data de início do programa) e dezembro de 2012. O objetivo é comparar essa produção com as diretrizes estabelecidas pelas políticas habitacionais do PDDI-RMBH.

A hipótese é que as decisões tomadas no sentido de implementar as políticas municipais de habitação pouco ou nada se orientam por estudos e diretrizes de planejamento, pelo contrário, têm uma lógica própria, normalmente ditada pelos interesses do mercado imobiliário. Nesse sentido, a ideia é resgatar as reflexões e apontamentos do PDDI-RMBH e cotejá-las à luz do atual Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), tendo em vista que atualmente trata-se da única fonte de recursos federais para financiamento de habitação de interesse social disponibilizada aos municípios brasileiros.

A HABITAÇÃO NO CONTEXTO DO PDDI-RMBH

O Termo de Referência que orientou a elaboração do PDDI-RMBH tinha como uma das diretrizes do Eixo de Desenvolvimento Social tratar a habitação como uso estruturante da metrópole, “ampliando as oportunidades de assentamento e adensamento em locais privilegiados pelo transporte metropolitano, pelo saneamento básico e pela proximidade com grandes centros de emprego e geração de oportunidades. [além de] Buscar articulação com programas

governamentais de habitação para melhorar a qualidade de áreas ocupadas por populações de renda mais baixa" (UFMG/Pucminas/UEMG, 2009, Produto1 - p.50).

Assim, desde o inicio dos trabalhos do PDDI-RMBH, a equipe técnica se mostrou alinhada a essa orientação conduzindo a discussão para além do direito à habitação:

> "o direito à habitação, se entendido como direito a uma unidade habitacional padronizada, produzida pelo poder público e por empresas de construção, contradiz o direito à cidade. Encaixilhando a população em espaços para uma vida predeterminada, a produção habitacional convencional reduz a possibilidade de produção autônoma do espaço cotidiano e perpetua um status quo de segregação e privatização da cidade" (UFMG/Pucminas/UEMG, 2009, Produto1 - p. 50).

Nesse sentido vale recuperar o percurso que orientou a discussão sobre a habitação, não como uma produção desenfreada de novas unidades, mas em direção à reflexão de outras formas de viabilizar moradias de interesse social:

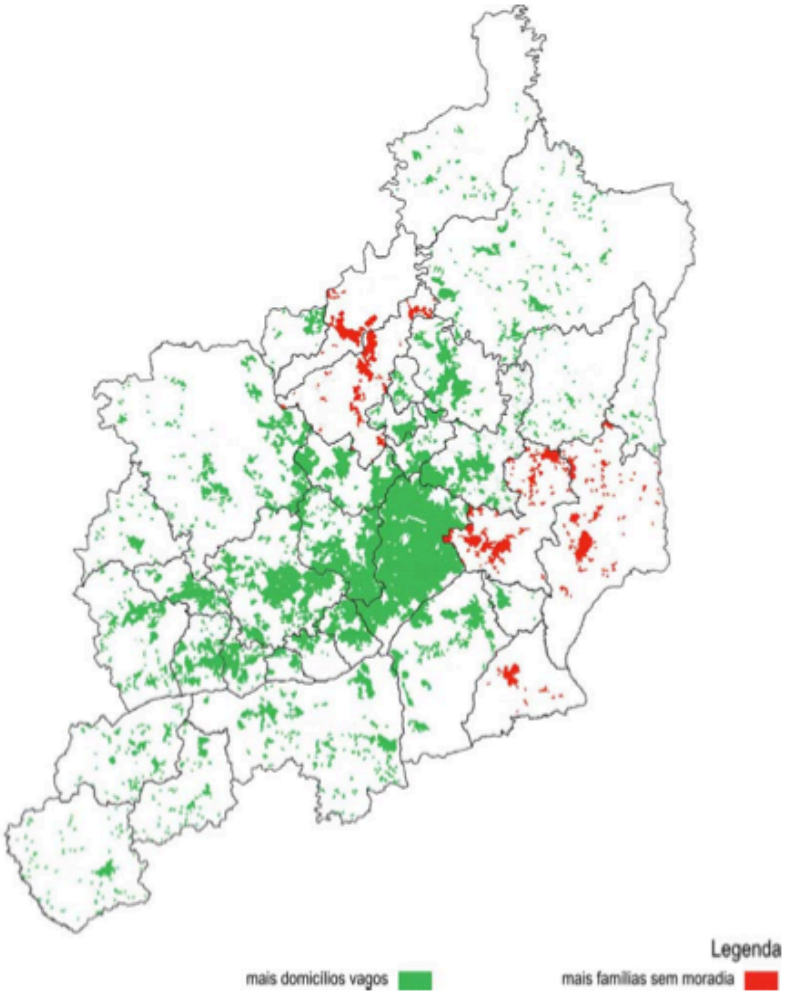
> "políticas públicas para desonerar as famílias do aluguel, mobilizar o estoque de imóveis vagos, ou urbanizar e regularizar terras ilegalmente ocupadas, encontram resistência nos estratos política e economicamente dominantes. Já a produção capitalista de novas unidades é respaldada por esses mesmos estratos e até por grande parte da população, pressupondo-se sempre que a construção civil imobiliária gera crescimento econômico" (idem, p.51).

A discussão sobre o conceito de crescimento econômico nesse contexto é controversa e se confunde com desenvolvimento econômico na medida em que privilegia apenas uma parcela da população, ou seja, aquela que detém o capital e os meios de produção na cadeia produtiva do mercado formal.

As propostas do PDDI-RMBH, portanto, se orientaram em primeiro lugar no sentido da melhoria do estoque existente e do espaço urbano circundante, especialmente considerando-se o grande percentual de imóveis incluídos na categoria de Inadequação de Domicílios, proposta pela Fundação João Pinheiro (FJP) na elaboração da sua tradicional pesquisa sobre o Déficit Habitacional no Brasil.

Também como alternativa à produção de novas moradias foi levantado o estoque de domicílios vagos e passiveis de utilização como habitação de interesse social, intensificando o uso de áreas bem providas de infraestrutura e oportunidades que apresentam estoque de imóveis ociosos.

Figura 1 – OFERTA E DEMANDA DE MORADIAS NA RMBH



Fonte: FJP,2005. Dados trabalhados pela equipe PDDI-RMBH HQV (UFMG/Pucminas/UEMG,2011,vol.4 p.258)

Apenas como última opção a produção de unidades novas para uso habitacional deve ser considerada, mesmo assim, a partir de diferentes modalidades de gestão e construção, a serem decididas pela população interessada.

A questão da habitação deve ser, assim, abordada em sua dimensão multi-escalar, uma vez que envolve simultaneamente as formas de produção da unidade habitacional (habitat) – aqui entendida como possibilidade de compartilhamento das decisões e do exercício da autonomia – e a capacidade de estar (ou não) usufruindo o direito à cidade (habitar) – "direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. Direito à obra (à atividade participante) e direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade" (LEFEBVRE, 1991, p.135).

Trata-se de um tema que tem repercussão em diversos aspectos da metrópole: na expansão urbana intensa em busca de novas áreas para produção habitacional, na demanda por transporte público que alcance essas áreas cada

vez mais distantes dos centros de oportunidades, no impacto socioambiental pelo adensamento em áreas ambientalmente frágeis (culminando em catástrofes cotidianas – enchentes, deslizamentos) e na economia, uma vez que uma ampla linha de crédito vem sendo disponibilizada pelo governo federal gerando grande aquecimento da construção civil.

Por outro lado esse cenário favorável à economia demonstra contradições em relação ao direito à cidade, com predomínio do aspecto econômico, na medida em que "os recursos destinados à moradia estimulam as estruturas de produção capitalista (construtoras e indústrias de insumos) e não subsidiam prioritariamente as famílias necessitadas" (UFMG/Pucminas/UEMG, 2009, Produto1 - p.51 e 52).

Nesse contexto evidente de opção pelo desenvolvimento econômico é fundamental uma discussão ampliada que enfrente a questão da moradia, não apenas sob o ponto de vista da mercadoria habitação, mas principalmente sob o viés da produção social do espaço. Se entendido o direito à habitação, como direito a uma unidade habitacional padronizada, produzida pelo poder público e por empresas de construção, esse contradiz o direito à cidade (UFMG/Pucminas/UEMG, 2009, Produto 1).

Historicamente, a expansão do acesso à moradia via financiamentos públicos não tem significado necessariamente a ampliação do direito à cidade. Pelo contrário, tem alimentado a segregação e a privatização do espaço social, além de reduzir as possibilidades de produção autônoma da habitação subordinando-a cada vez mais aos especialistas e afastando o cidadão das possibilidades de emancipação (UFMG/Pucminas/UEMG, PDDI, 2010, Produto 4).

A partir de 2004 o crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) associado ao aumento do crédito proporcionou um incremento na produção de novas unidades habitacionais, inclusive para as populações cuja renda se situam entre 0 e 3 salários mínimos, até então ignoradas pela produção imobiliária formal. Apesar da facilidade de crédito, o alto valor do solo urbano ainda obriga essas famílias a adquirir imóveis em áreas muito periféricas, mal servidas por serviços urbanos e oportunidades de emprego, educação e lazer, além de impactar de forma significativa a expansão da mancha urbana e a mobilidade na RMBH.

O aumento do acesso às linhas de crédito tampouco conseguiu suprir o déficit habitacional, que é ainda um grande desafio. Segundo o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o déficit habitacional no Brasil "caiu no período entre 2007 e 2011 em termos absolutos e relativos, passando de quase 5,6 milhões em 2007 para cerca de 5,4 milhões em 2011, com queda relativa do déficit habitacional de 10% dos domicílios totais em 2007 para 8,8% em 2011" (FURTADO et al., 2013), sendo que a maior parte dessa demanda se concentra na faixa de renda até três salários mínimos. Mesmo com a diminuição relativa da demanda por habitação, a pesquisa aponta que "a redução geral [...] no período não foi suficiente para alterar a estrutura do déficit nos domicílios com renda domiciliar de até três salários mínimos" (idem), o que reforça a necessidade de priorizar a dimensão social na elaboração das políticas habitacionais.

Outro desafio é identificar novas formas de produção autônoma da habitação, como possibilidade de emancipação social, tendo em vista o fortalecimento das relações solidárias de vizinhança e dos processos decisórios compartilhados. Segundo o PDDI em seu Produto Final (UFMG/Pucminas/UEMG, 2011, p.283) "a metrópole carece [...] de instrumentos adequados que contenham os excessos da

especulação e a supremacia da indústria imobiliária nas instâncias decisórias sobre os rumos da cidade, estimulando a produção de novas moradias em áreas próximas às centralidades urbanas", criando novas centralidades próximas às velhas periferias e estimulando formas alternativas de produção habitacional focadas em processos compartilhados. O objetivo é promover a inclusão e o acesso à cidade, não apenas visando a moradia e o trabalho, mas também o lazer e a festa.

HABITAÇÃO SOCIAL NA RMBH HOJE

Como já dito anteriormente, o PMCMV é hoje a única fonte de recursos federais para financiamento de habitação de interesse social disponibilizada aos municípios brasileiros. Por este fato são considerados para a análise das políticas habitacionais na RMBH, os empreendimentos MCMV – FAR, voltado às famílias de menor renda mensal - de 0 a R$1600,00.

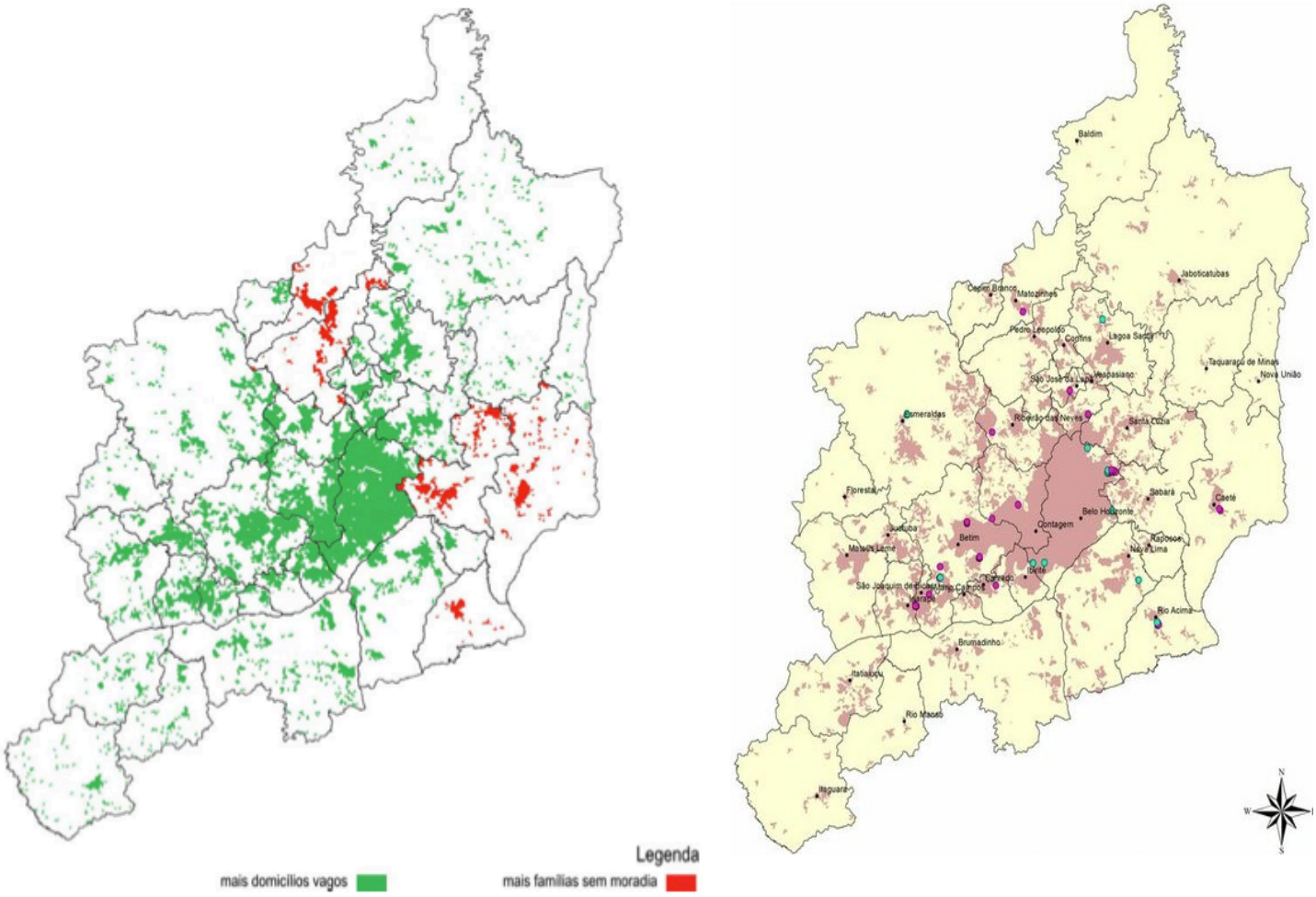
Cinco anos após o início do Programa Minha Casa Minha Vida já é possível afirmar em todas as regiões metropolitanas investigadas[2] que a localização dos empreendimentos, em sua grande maioria não se relaciona ao planejamento municipal ou regional e sim às ofertas de terrenos e glebas mais baratos e passíveis de receberem grandes conjuntos habitacionais.

Na RMBH nota-se esta tendência na escolha dos locais de implantação dos empreendimentos MCMV-FAR. Em Belo Horizonte o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) identificou as áreas vagas do município (sendo que algumas são de propriedade do próprio poder publico) e passiveis de destinação para habitação de interesse social (Glebas, áreas em Loteamento regular pouco ocupado, áreas em Loteamento irregular pouco ocupado e Lotes vagos Dispersos) totalizando aproximadamente 13.522.952,63 de m2, capazes de viabilizar 318.743 novas unidades habitacionais. Entretanto, quando se observa os poucos empreendimentos MCMV do município estão todos concentrados na mesma região, na fronteira da mancha urbana existente.

Essa tendência é ainda observada em nível metropolitano: enquanto no PDDI foram apontadas como áreas de maior demanda por moradia os Vetores Leste e Noroeste - (Figura 2), as maiores concentrações de unidades contratadas do PMCMV encontram-se nos Vetores Sudoeste e Sul (com exceção de Rio Acima onde a oferta de moradias coincide com a carência apontada pelo PDDI).

[2] Na composição das tendências relativas a provisão de habitação de interesse social, foram utilizadas informações cedidas pela pesquisa Programa Minha Casa Minha Vida: estudos avaliativos na Região Metropolitana de Belo Horizonte, ainda em elaboração pela equipe do Grupo PRAXIS da Escola de Arquitetura da UFMG.

Figura 2 – OFERTA E DEMANDA DE MORADIAS NA RMBH X OFERTA DE UNIDADES DO PMCMV



Fonte: FJP,2005. PDDI-RMBH HQV (UFMG/Pucminas/UEMG,2011,vol.4 p.258). Dados trabalhados pela equipe do Eixo Social a partir das informações do Ministerio das Cidades sobre o PMCMV.

Na RMBH 15 municípios concentram as 11.198 unidades contratadas do programa MCMV-FAR em 45 empreendimentos distribuídos predominantemente no Vetor Sudoeste (ver Tabela 01) tradicional eixo econômico da RMBH pelo dinamismo industrial e consequente capacidade de arrecadação. Em números absolutos os municípios de Betim e Belo Horizonte são os que apresentam quantidades mais expressivas de conjuntos habitacionais (12 em cada um).

Por outro lado destaca-se a ausência de empreendimentos para a faixa de renda de 0 a 1.600,00 nos municípios de Santa Luzia e Vespasiano, situados no Vetor Norte, que, juntamente com Ribeirão das Neves constituem a tradicional periferia da RMBH.

Tabela 1: PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NA RMBH

Vetores de Organização	Município	Unidades contratadas	Unidades entregues (*)
-	Belo Horizonte	3.215	0
Leste	Caeté	400	392
Noroeste	Ribeirão das Neves	1.640	0
Noroeste, Oeste e Sudoeste	Contagem	568	568
Norte	Lagoa Santa	620	0
Norte	São José da Lapa	144	144
Norte	Vespasiano	316	310
Norte e Noroeste	Matozinhos	208	208
Oeste	Esmeraldas	356	0
Oeste e Sudoeste	Betim	2.845	1.577
Sudoeste	Igarapé	264	264
Sudoeste	São Joaquim de Bicas	64	63
Sudoeste	Sarzedo	96	96
Sul	Nova Lima	160	0
Sul	Rio Acima	312	192
Total		11.208	3.814

Fonte: Ministério das Cidades, dez/2012

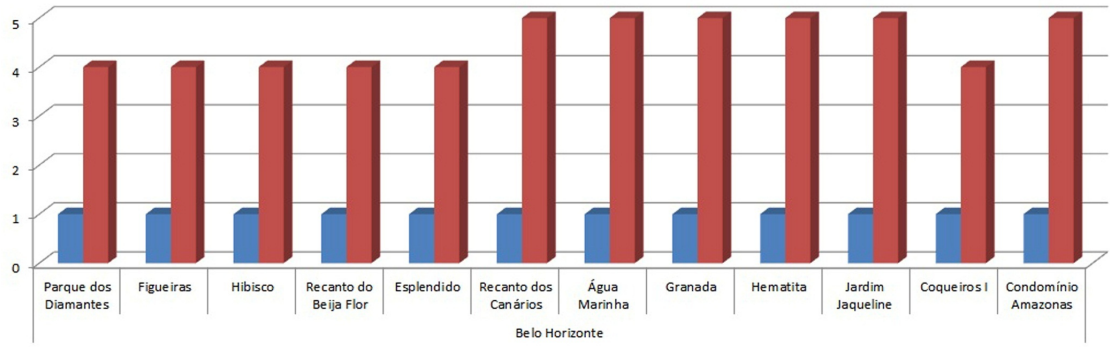
(*) Ressalte-se que a produção apresentada na tabela é aquela contratada e entregue até dezembro de 2012; em 2013 foram entregues outras unidades, como, por exemplo, as 1.640 de Ribeirão das Neves.

Cabe ainda analisar a inserção urbana desses empreendimentos, como forma de avaliar se estão em jogo na escolha dos locais para implantação das habitações outros aspectos para além dos aspectos econômicos e financeiros. Para essa análise foi utilizada a metodologia adotada pelo Grupo Praxis/EA-UFMG na pesquisa *Estudos Avaliativos do Programa Minha Casa Minha Vida na RMBH*. Os empreendimentos foram avaliados em relação à proximidade de equipamentos de educação, lazer e cultura à moradia a partir dos seguintes critérios:

- Distância inferior a 0,5 km - Muito Bom;
- Distância entre 0,5 e 1,0 km – Bom;
- Distância entre 1,0 e 1,5 km - Médio;
- Distância entre 1,5 e 2,0 km – Ruim;
- Distância superior a 2,0 km - Muito Ruim.

A partir dessa análise é possível constatar que os empreendimentos localizados em Belo Horizonte possuem a pior inserção em relação a equipamentos de Lazer e Cultura da RMBH, enquanto nos Vetores Norte e Sul possuem os residenciais com melhor inserção. Em relação aos equipamentos de Educação, os empreendimentos localizados em Belo Horizonte e nos Vetores Sudoeste e Norte, são os mais bem inseridos. Os empreendimentos localizados na cidade de Vespasiano possuem a melhor inserção em ambos os quesitos.

AVALIAÇÃO DE ACESSIBILIDADE A EQUIPAMENTOS
EMPREENDIMENTOS FAR RMBH
BELO HORIZONTE



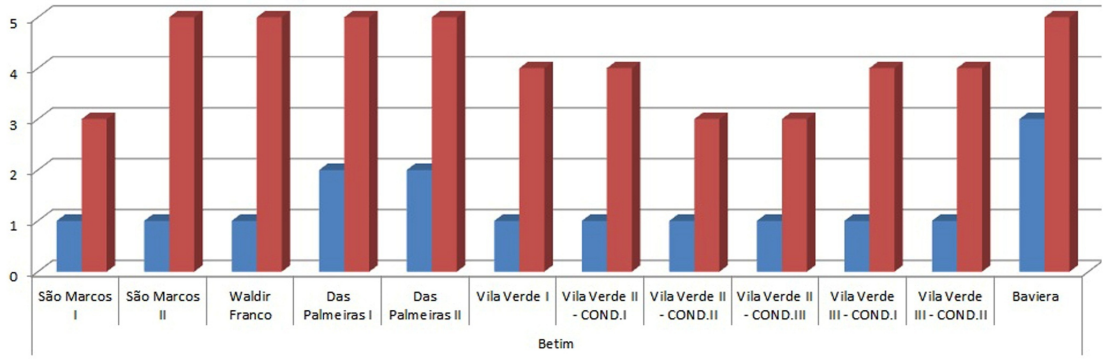
LEGENDA:

1 - MUITO RUIM
2 - RUIM
3 - MÉDIO
4 - BOM
5 - MUITO BOM

Lazer e Cultura
Educação

FONTE: Grupo de Pesquisa - PRAXIS
Equipe Macrozoneamento - UFMG

AVALIAÇÃO DE ACESSIBILIDADE A EQUIPAMENTOS
EMPREENDIMENTOS FAR RMBH
BETIM



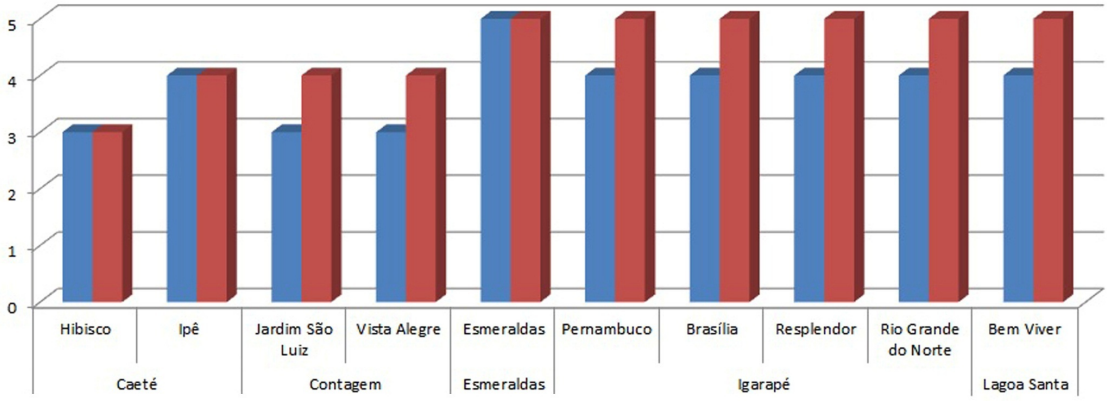
LEGENDA:

1 - MUITO RUIM
2 - RUIM
3 - MÉDIO
4 - BOM
5 - MUITO BOM

Lazer e Cultura
Educação

FONTE: Grupo de Pesquisa - PRAXIS
Equipe Macrozoneamento - UFMG

AVALIAÇÃO DE ACESSIBILIDADE A EQUIPAMENTOS
EMPREENDIMENTOS FAR RMBH
OUTROS MUNICÍPIOS

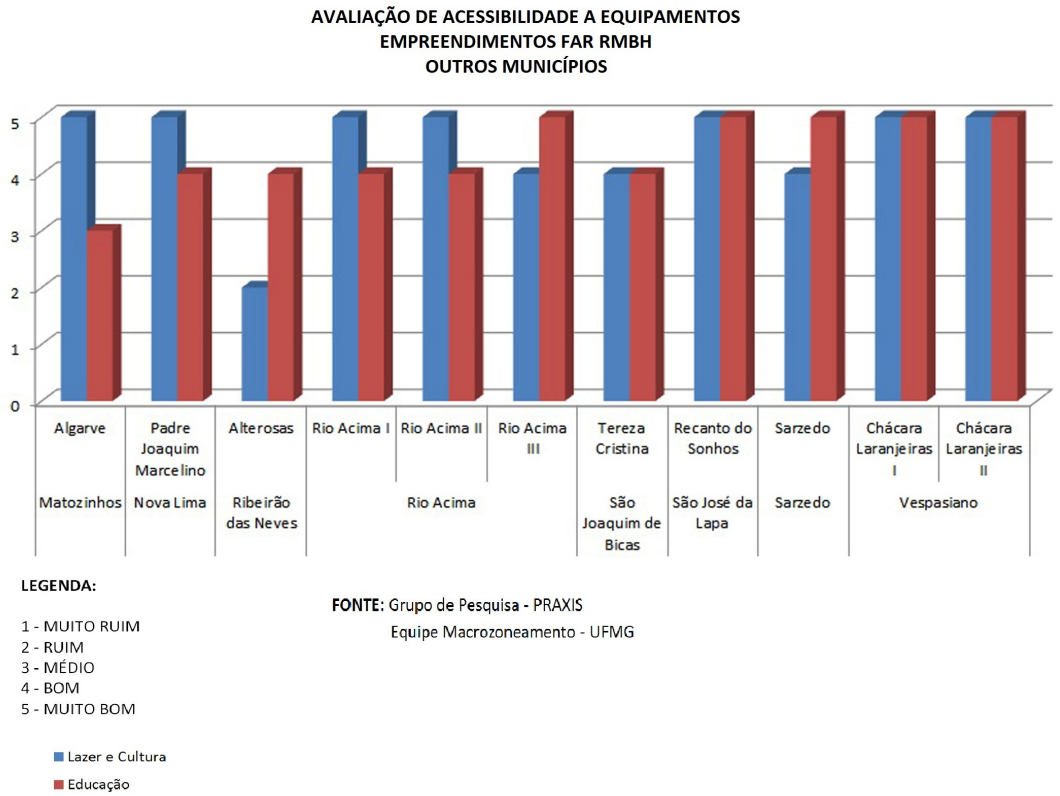


LEGENDA:

1 - MUITO RUIM
2 - RUIM
3 - MÉDIO
4 - BOM
5 - MUITO BOM

Lazer e Cultura
Educação

FONTE: Grupo de Pesquisa - PRAXIS
Equipe Macrozoneamento - UFMG



Essa análise, entretanto, apenas demonstra a existência e proximidade territorial entre os residenciais e os equipamentos de Lazer, Cultura e Educação desconsiderando o acesso efetivo dos habitantes e a qualidade específica dos equipamentos. Para a construção de uma análise em termos qualitativos seria necessária uma investigação mais ampliada que considerasse outros aspectos como o número de pessoas atendidas e onde elas residem, além de uma avaliação popular sobre a qualidade dos serviços oferecidos.

Outra avaliação importante em relação às novas HIS diz respeito à qualidade das áreas onde estão inseridas, para essa avaliação foram adotados os parâmetros estabelecidos pelo Índice de Bem Estar Urbano (IBEU). Ao se contraporem estes índices aos resultados anteriores de proximidade dos equipamentos, a afirmação de que a proximidade dos equipamentos não significa, necessariamente um acesso a serviços de qualidade é reforçada. O Vetor Norte, por exemplo, enquanto possui segundo o critério de proximidade uma boa inserção urbana se analisado segundo o IBEU (Índice de Bem Estar Urbano), possui os piores índices. O IBEU é um instrumento de mensuração desenvolvido pelo Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) Observatório das Metrópoles, e que avalia as condições urbanas de 15 regiões metropolitanas brasileiras. Neste estudo, o conceito de bem-estar urbano está ligado à satisfação das necessidades coletivas e da "compreensão daquilo que a cidade deve propiciar às pessoas em termos de condições materiais de vida" (IBEU, 2013, p. 9).

O índice está dividido em cinco temas, ou dimensões, que podem ser compreendidas na perspectiva de condições urbanas que auxiliam a alcançar o bem-estar de seus habitantes: mobilidade urbana (D1), condições ambientais urbanas (D2), condições habitacionais urbanas (D3), atendimento de serviços

coletivos (D4) e infraestrutura urbana (D5). Cada dimensão de análise é formada por um conjunto de indicadores, baseados em dados do censo demográfico do IBGE de 2010. Por se basear somente em dados censitários, o IBEU não considera as dimensões imateriais do bem-estar como a segurança, a realização pessoal ou a felicidade.

Os resultados do índice são divididos em cinco faixas de avaliação, de 0,000 a 0,500 que pode ser considerada com muito ruim ou péssima, de 0,501 a 0,700 e de 0,701 a 0,800 que são consideradas faixas intermediárias e finalmente de 0,801 a 0,900 e 0,901 a 1,000, consideradas boas ou excelentes.

Ao considerar a inserção dos empreendimentos MCMV de acordo com os índices de avaliação do IBEU foi possível avaliar a qualidade urbana dos locais onde foram implantados os empreendimentos, e aferir sobre algumas das variáveis que interferem na escolha desses terrenos.

Em relação à mobilidade urbana (D1) - análise do deslocamento casa/ trabalho, considerando adequado um tempo de deslocamento máximo de 1 hora - os melhores índices de mobilidade na RMBH se encontram em Belo Horizonte e concentrados ao longo da BR-040 no Vetor Sul, principalmente em Nova Lima, na região que vai do Jardim Canadá aos demais condomínios da área. Nesta região, entretanto, não há presença de empreendimentos MCMV-FAR, pelo contrário, se configura como eixo de alta e média renda.

Em contrapartida, no município de Betim, que concentra a maior quantidade de empreendimentos MCMV junto a Belo Horizonte, a qualidade do descolamento varia de intermediária a boa, sendo que os conjuntos habitacionais se encontram em manchas de 0,501 a 0,700, o que ainda é considerado mediano.

Em pior situação se encontram os Vetores Norte e Noroeste. A mobilidade nesses vetores se apresenta em piores condições, principalmente nas zonas limítrofes com o município de Belo Horizonte. A precariedade da mobilidade urbana se encontra especialmente evidente nos municípios de Ribeirão das Neves – município com o terceiro maior número de unidades contratadas - e Vespasiano, que estão praticamente inseridos em manchas de 0,000 a 0,500.

Como o critério de avaliação considerou apenas o tempo de deslocamento, é possível inferir que as áreas que obtiveram os melhores resultados retratam duas situações distintas: os deslocamentos dos residentes da região são feitos majoritariamente por veículo individual, que são, portanto mais rápidos, ou os residentes não precisam deslocar grandes distâncias para chegar ao trabalho. Do mesmo modo, é possível concluir que as áreas onde a mobilidade obteve os piores resultados, os deslocamentos casa – trabalho são mais longos e dependentes do transporte público.

Quando comparados aos demais, os índices de qualidade ambiental – que considera arborização, esgoto ao céu aberto e lixo em proporção aos residentes - da RMBH possuem melhores valores, não existindo nenhuma área com resultados abaixo de 0,500. Ainda assim as faixas de pior resultado, de 0,501 a 0,700 se concentram nos Vetores Oeste e Noroeste, principalmente em conurbações dos municípios de Esmeraldas, Ribeirão das Neves, Betim e Contagem.

Analisando a localização dos empreendimentos MCMV-FAR, percebe-se que a maioria se insere em áreas de melhor qualidade ambiental, entre as faixas 0,801

a 0,900 e 0,901 a 1,00. É possível notar, entretanto, que os pontos estão localizados majoritariamente nos limites entre as manchas urbanas e as manchas classificadas pelo IBEU como rurais, ou vazios urbanos e, ainda, em alguns casos como os de Esmeraldas e Matozinhos, os conjuntos se encontram fora da mancha urbana.

A dimensão das condições habitacionais urbanas (D3) - concebida à partir dos indicadores aglomerado subnormal, espécie de domicílio, densidade domiciliar, densidade morador/banheiro e material das paredes dos domicílios - reflete a qualidade do ambiente habitável em sua menor escala - a casa. Na análise da RMBH percebe-se que as manchas de melhores condições habitacionais (de 0,701 a 1,000) se concentram nas áreas mais centrais dos municípios, principalmente em Belo Horizonte e no Vetor Sul. Assim como na análise da qualidade de mobilidade urbana, os piores resultados se concentram nos vetores de maior concentração de empreendimentos, Norte e Noroeste.

A dimensão de atendimento a serviços coletivos (D4) compreende quatro indicadores que representam a oferta de serviços públicos essenciais ao bem-estar urbano: água, esgoto, energia e coleta de lixo. O atendimento de água e esgoto é considerado adequado quando feito por redes gerais, o atendimento de energia quando há energia elétrica distribuída por companhia ou outras fontes e a coleta de lixo quando feita diariamente por serviço de limpeza. Os resultados relativos a essa dimensão na RMBH foram os mais díspares, com poucas manchas de classificação intermediária. Novamente o Vetor Noroeste apresentou piores resultados, com praticamente toda a sua mancha urbana inserida nos piores níveis de atendimento a serviços coletivos.

Finalmente, a dimensão de infraestrutura urbana (D5) - concebida a partir dos indicadores iluminação pública, pavimentação, calçada, meio-fio e/ou guia, bueiro e/ou boca de lobo, rampas para cadeirantes e identificação de logradouros - foi a dimensão que apresentou os piores resultados na RMBH, praticamente não existindo áreas de qualidade excelente (de 0,901 a 1,000). Com exceção dos Vetores Sul e do município de Belo Horizonte, os resultados demonstram a precariedade da infraestrutura em toda a região metropolitana, que ficou predominantemente na faixa de 0,000 a 0,500.

Os Vetores Noroeste e Oeste foram o que apresentaram os piores resultados, enquanto os Vetores Norte e Sudoeste se equilibram entre manchas de qualidade intermediária e ruim.

OCUPAÇÕES NA RMBH X POLÍTICAS HABITACIONAIS

Como dito anteriormente, a iniciativa privada não foi capaz de suprir o déficit habitacional que era, em 2011, da ordem de 5 milhões de unidades habitacionais. Como resposta a esse descompasso entre oferta e demanda várias Ocupações Urbanas tem surgido na RMBH nos últimos anos. Atualmente na RMBH esse movimento viabiliza moradia para aproximadamente 12.000 famílias, numa demonstração clara de que as ações do poder publico tem sido insuficientes. O município de Belo Horizonte concentra a maior parte delas e o crescimento dos números é significativo. Havia, até meados de 2009, apenas quatro assentamentos que abrigavam um total de 1.470 domicílios. Em 2013 registram-se em Belo Horizonte oito ocupações organizadas abrangendo cerca de 2.600

famílias e aproximadamente 10.000 pessoas, quais sejam: Dandara (Bairro Céu Azul, Pampulha), Camilo Torres, Irmã Dorothy, Eliana Silva e Nelson Mandela (Região do Barreiro), Zilah Spósito e Rosa Leão (Vetor Norte, Região do Isidoro), e São Lucas/Cafezal (no Aglomerado da Serra) e Nelson Mandela também no aglomerado da Serra. Nos demais municípios temos ainda a Ocupação Emanuel Guarani Kaiowá e William Rosa (Contagem), Jardim Vitória (Betim) e Vila Corumbiara, além de uma Ocupação do MST (2 de julho), que viabilizam moradias para aproximadamente 3.000 famílias. Essas Ocupações apontam para a urgência de uma politica habitacional efetiva que garanta o acesso à terra e à habitação para a população de baixa renda.

RMBH: UMA POLÍTICA HABITACIONAL DE MERCADO

Notam-se várias inconsistências nas políticas habitacionais em curso na RMBH, uma delas diz respeito à localização dessas novas unidades no território, em áreas escolhidas por seu baixo valor em detrimento da demanda apontada por estudos territoriais ou da qualidade e disponibilidade de infraestrutura ou serviços. Nota-se que as novas ofertas de habitação seguem a lógica do mercado e não a logica da demanda social por habitação, mesmo quando o planejamento local e regional aponta áreas de interesse para a implantação dessas habitações.

Nota-se ainda o mercado pressionando o Estado para a formulação de um planejamento que siga sua lógica de produção. Muitos dos municípios da RMBH tem aumentado sua área urbana e em alguns casos a extinguindo completamente as áreas rurais para a abertura de novos espaços passiveis de ocupação e produção de grandes conjuntos habitacionais, mesmo que estudos apontem elevadas taxas de vacância de imóveis e terrenos dentro da mancha urbana da RMBH.

Como os critérios de escolha dos locais de implantação dos empreendimentos fica por conta do mercado, as novas unidades habitacionais se instalam em regiões periféricas, que como vimos possuem pouca estrutura, de modo a acentuar ainda mais a dicotomia centro-periferia. Além disso, essas unidades são construídas em forma de conjuntos habitacionais, modelo de construção mais barato, reforçando a segregação sócio-espacial. São ainda desconsiderados na escolha desses locais, fatores como a saturação de infraestrutura e serviços urbanos.

O Programa Minha Casa Minha Vida e, portanto, a politica habitacional atual, trata-se mais de um programa de estímulo ao modo produção (construtoras e indústrias de insumo) do que de subsídio à compra de unidades habitacionais e, apesar da enorme quantia já nele investida, tem-se mostrado falho em suprir o déficit habitacional, sobretudo em relação às famílias de renda de 0 a R$1600,00, faixa de renda onde está concentrada a demanda por habitação.

Para combater o déficit habitacional, faz-se necessário, portanto, a implementação de outras formas de produção de moradia – entendida como mais do que uma unidade que apenas satisfaça a necessidade de habitação - priorizando seu valor de uso e qualidade habitacional em detrimento da logica de mercado, como as propostas do PDDI e de outros planos regionais e municipais de “políticas públicas para desonerar as famílias do aluguel, mobilizar o estoque

de imóveis vagos, ou urbanizar e regularizar terras ilegalmente ocupadas." (UFMG/Pucminas/UEMG, 2009, Produto1 - p.50).

Essas novas formas de produção de habitação encontram, entretanto, resistência para sua implementação de estratos política e economicamente dominantes, faz-se necessário, portanto que além de um planejamento habitacional, o Estado se posicione junto aos interesses coletivos e não apenas junto ao mercado.

REFERENCIAS

FRIEDMANN, Jonh. **Planificación en el ámbito publico**, Madri, Ministerio para las administraciones publicas.1991.

FURTADO, Bernardo A.; LIMA, Vicente C. Neto; KRAUSE, Cleandro. **Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)**. Brasília: IPEA Nota Técnica N.o 1. 2013. Disponível em: http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/nota_tecnica/130517_notatecnicadirur01.pdf

HARVEY, D. **The right to the city**. New Left Review, 53, Sep-Out, 2008

LEFEBVRE, Henri**. O direito à Cidade**. São Paulo: Editora Moraes. 1991.

UFMG/Pucminas/UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte** - *PDDI-RMBH* – PRODUTO 1.Belo Horizonte, 2009.

UFMG/Pucminas/UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte** - *PDDI-RMBH* – PRODUTO 3. Belo Horizonte, 2010.

UFMG/Pucminas/UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte** - *PDDI-RMBH* – PRODUTO 4. Belo Horizonte, 2010.

UFMG/Pucminas/UEMG. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte** - *PDDI-RMBH* – PRODUTO FINAL. Belo Horizonte, 2011.

SANTOS, Boaventura de Souza. **A crítica da razão indolente –** contra o desperdício da experiência. 8ª Edição. São Paulo: Cortez. 2011.

SANTOS, Boaventura de Souza. **Renovar a teoria crítica e reinventar a emancipação social**. São Paulo: Boitempo Editorial. 2007.

WHITAKER, João Sette. **Plano Diretor (parte 2): radicalizar o acesso à terra urbana para todos; mas, o que foi esse tal decreto impedindo habitação social em áreas nobres? 2013. Disponível em:** http://cidadesparaquem.org/blog/2013/8/4/plano-diretor-parte-2-radicalizar-o-acesso-terra-urbana-para-todos-mas-ento-o-que-foi-esse-tal-decreto-impedindo-habitao-social-em-reas-nobr