

Minha Casa, Minha Vida em Minas Gerais: uma perspectiva regional

Gabriel do Carmo Lacerda¹
Isadora Pelegrini Silva²

RESUMO: O presente artigo discute a dimensão regional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para o estado de Minas Gerais. Para tanto, retoma o histórico da política habitacional brasileira para delinear os seus elementos estruturantes, assim como novidades e persistências no âmbito do PMCMV. A partir disto, discute as singularidades na consecução do programa e suas diversas modalidades no espaço mineiro. Finalmente, aventa razões para as discrepantes intensidades na construção de unidades habitacionais entre as diversas mesorregiões, ressaltando, principalmente, o papel dos variados capitais regionais da construção civil neste processo.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida; Minas Gerais; regional; política pública; habitação.

Área Temática: 4. Políticas Públicas e Planejamento Regional e Urbano.

¹ Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ. Graduado em Relações Econômicas Internacionais pela FACE/UFMG. E-mail: gabriel.lacerda94@hotmail.com

² Mestranda em Economia do Desenvolvimento pelo PPGE/UFRGS. Bolsista CAPES. Graduada em Ciências Econômicas pelo IERI/UFU. E-mail: isadorapelegrini@gmail.com

1. Introdução

O presente artigo discute a dimensão regional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) para o estado de Minas Gerais. Ao nos deparar com a temática do PMCMV, é comum encontrarmos diversas e importantes críticas a respeito do modo como o programa encarou a questão intraurbana; porém, pouco têm-se discutido a respeito dos problemas e desigualdades regionais. Esta orientação da problemática justifica-se pelo fato de Minas Gerais possuir uma pluralidade de diversidades econômicas, políticas, produtivas e culturais; sendo, por isso, possível estabelecer um panorama a respeito do impacto espacial da política pública e compreender os interesses (governamentais e empresariais) arraigados neste modelo de condução da política, para além do abordado pela análise da dimensão urbana.

Portanto, tendo como objetivo a análise crítica a respeito da discrepância regional das construções, o presente artigo procura avaliar a questão regional e compreender as políticas no espaço e o modo como variam na sua intensidade, estabelecendo um recorte espacial através das especificidades das mesorregiões mineiras, que incorporam em si elementos regionais, culturais, econômicos, produtivos e da rede de cidades. Partindo da hipótese que haveria um padrão de montantes, unidades, modalidades e agentes produtores no espaço urbano-regional, buscou-se, utilizando dados da Caixa Econômica Federal, categorizar e organizar as informações conforme a delimitação mesorregional estabelecida.

Assim, o artigo está dividido em cinco seções, incluindo esta introdução. Na segunda seção, aborda-se o histórico e os elementos estruturantes da política habitacional brasileira, bem como seus atores e interesses, situando os avanços e limites do PMCMV. Na seção seguinte, são esclarecidos aspectos técnicos referentes às faixas, modalidades e financiamento do programa. A quarta seção é destinada à exposição de um panorama das obras para a Faixa 1 do programa nas diferentes mesorregiões mineiras, identificando a discrepância na intensidade de obras, o arranjo entre os interesses/atuação dos capitais regionais da construção civil e os padrões de urbanização. Por fim, a última seção apresenta as considerações finais.

2. Histórico da política habitacional no Brasil

Antes de iniciar a análise do PMCMV, é necessário – para os propósitos do presente artigo – resgatar o histórico das políticas habitacionais praticadas no Brasil durante o período da Ditadura Militar e, posteriormente, nos governos de José Sarney, Fernando Collor, Itamar Franco, Fernando Henrique Cardoso (FHC), Luiz Inácio Lula da Silva e Dilma Rousseff. Este resgate justifica-se pela necessidade de compreender as bases sob as quais o programa se assentou e os obstáculos estruturais oriundos do caráter da política habitacional consolidado ao longo da história.

Em 1964, sob as justificativas de desenvolver o país fomentando o setor chave de construção civil, combater o comunismo transformando os cidadãos em proprietários e resolver os desequilíbrios monetários e fiscais e partindo do diagnóstico de que a demanda reprimida de moradias era a causa do grande déficit habitacional no Brasil, foi criado o Banco Nacional da Habitação (BNH), bem como instrumentos financeiros assentados no mercado imobiliário que integravam um Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Aquele teve como primeira presidenta Sandra Cavalcanti, que liderou políticas de construção de grandes conjuntos habitacionais³ – como Vila Kennedy e Cidade de Deus – por meio da Cohab-GB (Companhia Habitacional da Guanabara), existente desde 1962 e utilizada como modelo para criação de 19 outras Cohabs no país (ROLNIK, 2015).

As Cohabs funcionavam como sociedades de economia mista, cujo controle acionário era dos governos estaduais e municipais. Seu objetivo era construir conjuntos habitacionais destinados às populações de até três salários-mínimos e supervisionar o trabalho de agências públicas e privadas que atuavam na construção civil (AZEVEDO, 1988). Oliveira (2014) destaca que, além dessa modalidade, o atendimento dos segmentos com renda familiar de três a seis salários-mínimos era desempenhado por cooperativas habitacionais sem fins lucrativos composta pelos mutuários e o BNH

³ Movimento acompanhado pela remoção em massa – forçada e violenta – das famílias que residiam nas favelas do Rio de Janeiro, principalmente nas áreas atrativas para o mercado imobiliário.

e o de famílias de classe média com renda acima de seis salários-mínimos por agentes privados, entre eles Sociedades de Crédito Imobiliário e Associações de Poupança e Empréstimo.

Em 1965, diante de pressões dos grupos industriais insatisfeitos com suas participações como contratistas das Cohabs, ocorrem mudanças no controle e na direção do BNH, possibilitando a introdução de medidas que favoreciam o setor e a concessão de crédito para as classes médias; entre elas a correção monetária, isenção tributária e financiamento de imóveis que necessitam de maior montante de capital (ROLNIK, 2015). O BNH, após sua conversão em empresa pública em 1966, torna-se instrumento motor do dinamismo da economia brasileira devido à sua intensa absorção de mão-de-obra e ao fortalecimento do setor de construção civil. Desta forma, para sua sustentação, o governo cria, no mesmo período, o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), que funciona como poupança forçada dos trabalhadores. Junto com os recursos voluntários oriundos da caderneta de poupança, o FGTS fornecia capital para o BNH, tornando-se seu principal *funding*.

No início da década de 1970, os investimentos nas Cohabs foram reduzidos devido ao crescimento da inadimplência dos mutuários, direcionando-se aos mercados destinados às classes altas e médias (AZEVEDO, 1988); porém, a partir de 1975, com a inadimplência controlada e a reorientação da política econômica impulsionada pelo modelo de distensão assentado no II PND, os investimentos nas Cohabs voltaram a crescer (ROLNIK, 2015).

Após a extinção do BNH em 1986 – e suas atividades transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF) –, em meio ao período de estagnação e fragmentação institucional, houve uma paralização das políticas de investimento habitacionais durante os governos de José Sarney, Fernando Collor e Itamar Franco. Apenas em 1995, após a implantação do Plano Real e das reformas liberalizantes no sistema financeiro e no setor imobiliário, retomaram-se os financiamentos de habitação e saneamento, principalmente com recursos do FGTS, sob a gestão de FHC na Presidência da República.

A Secretaria de Política Urbana (SEPURB) – sob o controle do Ministério do Planejamento e Gestão – passou a administrar a política habitacional. De acordo com Bonduki (2008), as concepções que orientavam os novos projetos eram opostas às que guiavam os empreendimentos durante a existência do BNH, abandonando programas centrados na produção em escala de conjuntos habitacionais e adotando uma tendência de descentralização e flexibilização de gestão, buscando municipalizar a política habitacional. O FGTS passou a ser gerido com a lógica bancária, privilegiando investimentos de menor risco de inadimplência e impondo restrições que consideravam o nível de endividamento dos estados e municípios (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017), o que prejudicou as regiões mais pobres do país que não possuíam condições orçamentárias de cumprir as exigências estabelecidas.

Nesse contexto, foram criados o Programa Pró-Moradia, o Programa Habitar Brasil e o Programa Carta de Crédito (Individual, focado em unidades habitacionais, e Associativo, focado em habitações agrupadas em condomínio, sindicatos, cooperativas, associações e entidades privadas). Os dois primeiros eram voltados para populações com renda mensal inferior a três salários-mínimos e tinham como objetivo a revitalização e urbanização de áreas precárias. Destaca-se o caráter assistencialista de tais programas, já que o poder público não exigia contrapartida das famílias beneficiadas. Apesar de atuarem no financiamento da construção de unidades habitacionais novas, este não era o principal foco, e sim o financiamento para reformas e ampliações das moradias existentes (SANTOS, 1999).

O Pró-Moradia e o Habitar Brasil possuíam fontes distintas de recursos. O primeiro era financiado através do FGTS que, por implicar em exigências financeiras quanto à capacidade de pagamento dos estados e municípios, prejudicou o desempenho do programa. Já o segundo era financiado por recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU), fonte de recursos não onerosa – que não exige ressarcimento –, o que implicava maior abrangência; porém, os recursos do OGU alocados em habitação eram reduzidos (BONDUKI, 2008; MARICATO, 1998; SANTOS, 1999). Devido à crise econômica em 1998-99 e a decorrente intensificação do ajuste neoliberal, ocorreu um sufocamento do financiamento ao setor público, interrompendo o programa Pró-Moradia

e restringindo ainda mais os recursos do OGU destinados às políticas habitacionais (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017).

Já o Programa Carta de Crédito concedia financiamento direto a pessoas físicas, focado na população com renda mensal de, no máximo, doze salários-mínimos (SANTOS, 1999) – era, portanto, centrado nas classes médias. Este visava financiar não só a aquisição de moradias novas, mas também imóveis usados, compras de terrenos e de materiais de construção. Os recursos eram provenientes, sobretudo, do FGTS; porém, uma parte também provinha do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). O ajuste neoliberal também produziu consequência nefasta no Programa Carta de Crédito, uma vez que a elevação dos juros aumentou o custo dos empréstimos habitacionais (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017).

Além disso, em 1999 foi criado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), que confere à iniciativa privada o papel de organizar desde a compra do terreno até seu projeto e construção (ROLNIK, 2015), cabendo aos municípios apenas a responsabilidade de cadastrar os beneficiários – famílias com renda entre três e seis salários-mínimos – e fornecer incentivos fiscais. Os recursos que financiavam o projeto encontravam-se no Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e eram oriundos do FGTS e do OGU. Nota-se que este programa, que permaneceu funcionando durante a década de 2000, também foi o molde para a elaboração da estrutura organizacional e financeira do PMCMV, em que a iniciativa privada possuía papel primordial (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017).

Bonduki (2008) critica a descontinuidade e falta de estratégia para resolver a questão habitacional no Brasil destacando que, entre 1986, com a dissolução do BNH, e 2003, com a criação do Ministério das Cidades (MCidades), a política habitacional esteve delegada a sete pastas administrativas diferentes. Além disso, o autor também cita as atribuições geradas pela gestão de FHC focada no mercado de imóveis usados, que não é capaz de intensificar a atividade econômica gerando empregos. Deste modo, não foi capaz de reduzir o déficit habitacional nos segmentos de baixa renda, uma vez que, durante este governo "78,84% do total dos recursos foram destinados a famílias com renda superior a 5 SM, sendo que apenas 8,47% foram destinados para a baixíssima renda (até 3 SM) onde se concentram 83,2% do déficit quantitativo" (BONDUKI, 2008, p. 80).

Assim, nesse contexto de crise e ineficiência da política habitacional e procurando estabelecer as bases para um programa coeso de habitação social direcionado às populações de baixa renda que abrangesse o desenvolvimento econômico, a geração de empregos e, principalmente, a urbanização e saneamento de áreas precárias, o Instituto Cidadania – hoje Instituto Lula – organizou uma série de debates – entre economistas, militantes de movimentos sociais, representantes de ONGs e de empresas privadas, pesquisadores e especialistas da questão urbana no Brasil – que culminou na elaboração do Projeto Moradia, publicado em 2000 (BONDUKI, 2008). Este previa a criação do Sistema Nacional de Habitação, que articularia a ação dos três entes da Federação a partir da gestão de um novo ministério: o MCidades. Para que fosse possível a realização do projeto, seriam imprescindíveis i) na dimensão financeira, a aprovação do projeto de lei que permitisse a criação de um fundo financeiro, o Fundo Nacional de Habitação, que captaria recursos do OGU e do FGTS; e ii) na dimensão urbano-fundiária, a aprovação do Estatuto da Cidade, que evitaria a especulação com imóveis ociosos e facilitaria o acesso à terra (BONDUKI, 2009).

Após a posse de Luiz Inácio Lula da Silva em 2003, o MCidades é criado e a pasta entregue para Olívio Dutra, indicado pelo PT. O Ministério era inicialmente composto por quatro secretarias: Habitação, Saneamento, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos; sendo que a primeira delas prontamente iniciou o trabalho de planejamento do novo plano de habitação em consonância com as bases do Projeto Moradia. Além disso, em 2004 ocorre a aprovação da Resolução 460 do Conselho Curador, que instituiu que, caso os fluxos de entrada de recursos ultrapassassem a remuneração da taxa referencial do FGTS, deveriam ser computados como subsídios de forma a conceder descontos para Habitação Popular nos financiamentos para pessoas físicas (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017). Bonduki (2009) destaca que os subsídios habitacionais direcionados às famílias de baixa renda foram ampliados; todavia, as populações das Regiões Metropolitanas não foram contempladas da mesma maneira.

Quanto ao MCidades, conforme afirma Bonduki (2009), devido à política monetária discricionária herdada do governo FHC, a equipe de Olívio Dutra enfrentou problemas de financiamento que postergaram até 2005 a realização das transformações propostas. Ainda assim, quando implantada a nova Política Nacional de Habitação (PNH), importantes tópicos não foram contemplados: ao ser criado, em 2006, o novo fundo, agora chamado Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), foi institucionalizado como fundo orçamentário – suscetível a rigorosas regras de licitação – e possuía recursos reduzidos (ROLNIK, 2015).

Em meados de 2005, Olívio Dutra é substituído por Márcio Fortes (PP), desarticulando as ações do MCidades, que já sofria bastante refreamento do Ministério da Fazenda. Contudo, Dilma Rousseff assume o comando da Casa Civil e se encarrega das políticas de habitação e infraestrutura urbana (ROLNIK, 2015). Em 2007, o governo Lula lança o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), ampliando os investimentos em infraestrutura urbana e revitalização de assentamentos precários. Somando-se a isso, o dinamismo que a economia experimentou após o impacto das ações do Programa Bolsa Família, da elevação do salário-mínimo e da redução da taxa básica de juros permitiram um cenário oportuno para o desenvolvimento da política habitacional (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017).

Entretanto, a política habitacional toma novos rumos após o espocar da crise internacional na metade de 2008. Para amortecer os efeitos negativos na economia brasileira, a equipe econômica do governo, contando com Guido Mantega na Fazenda, realiza uma série de políticas anticíclicas de cunho keynesiano objetivando a manutenção da demanda agregada através da ampliação do crédito e dos investimentos governamentais. Neste contexto é lançado o PMCMV que, além de funcionar como política habitacional, também possuía um caráter de política econômica pelo fato de pretender aquecer os setores financeiro do mercado imobiliário e de construção civil. Amore (2015) também aponta como incentivadas a indústria extrativista, que produzia insumos destinados à construção civil, e a indústria de eletrodomésticos, ativada após a entrega das unidades prontas, que sofreu um *boom* após a isenção do IPI sobre a linha branca em 2009.

É necessário destacar que a elaboração do PMCMV se realizou sem diálogo com o MCidades e a equipe do PNH. As negociações desenrolaram-se entre os empresários do ramo de construção civil e o Ministério da Fazenda, que estabeleceram, então, um programa de construção de habitação em massa financiado com recursos do OGU (R\$ 25,5 bilhões), do FGTS (R\$ 7,5 bilhões) e, em menor parte, do BNDES (R\$ 1 bilhão) (AMORE, 2015; CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017; ROLNIK, 2015; ROMAGNOLI, 2012).

O PMCMV foi estruturado para atender a população com renda mensal inferior a 10 salários-mínimos fornecendo subsídio direto ao comprador proporcional à renda das famílias beneficiadas. Além disso, buscou-se viabilizar créditos hipotecários com maior flexibilidade e menores juros através do Fundo Garantidor da Habitação (FGHab), que proporcionaria recursos para saldar as prestações em casos justificados de inadimplência (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017; ROLNIK, 2015). A meta era construir um milhão de moradias em um prazo de dois anos, sendo 40% destas fornecidas para a população de baixíssima renda (0 a 3 salários-mínimos); denominada Faixa 1, era "totalmente subsidiada e por fora do crédito hipotecário" (ROLNIK, 2015, p. 301).

A principal modalidade do PMCMV era o MCMV Empresas-Recursos FAR. Esta modalidade era restrita aos municípios com mais de 50 mil habitantes⁴ e estava direcionada às famílias da Faixa 1. Sua operacionalização dependia do MCidades, dos governos e órgãos estaduais e municipais, da Caixa Econômica Federal e das empresas construtoras e incorporadoras (NASCIMENTO et al., 2015). O financiamento era realizado através do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), de

⁴ Sobre essa questão, segundo Rolnik (2015), ainda em 2009 o Governo Federal foi pressionado pelo Congresso, sobrerrepresentado por deputados de cidades com menos de 50mil habitantes, a fornecer uma modalidade do PMCMV focada nesses municípios. Foi quando Lula instituiu o MCMV-Sub 50 que financiava a Faixa 1 com recursos da Oferta Pública de Recursos (OPR) (KRAUSE; BALBIM; NETO, 2013, p. 17). Junto com o MCMV-E e o PNHR, formavam 10% das unidades e recursos previstos do total. Posteriormente, em 2017, estes municípios são agregados no FAR, extinguindo o MCMV-Sub50 (GOVERNO FEDERAL, 2017).

natureza privada que capta recursos do OGU e do FGTS, cuja função é financiar habitações e fornecer garantias aos mutuários.

Ademais, ainda segundo Rolnik (2015), instituiu-se a modalidade Minha Casa Minha Vida Entidades (MCMV-E), destinada à construção de habitações para associações e cooperativas autogestionadas, e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR), direcionado à produção de moradias para cooperativas rurais e trabalhadores da agricultura familiar. Tais modalidades foram instauradas após pressão e, posteriormente, diálogo com movimentos sociais pró-moradia, de sem-terra e em prol da reforma agrária; ambas receberiam, juntas, aproximadamente 1% das unidades e recursos totais estabelecidos pelo PMCMV.

Apesar das críticas iniciais ao programa – a respeito do receio de reproduzir os problemas criados pelo BNH, de construção de habitações em locais com infraestrutura urbana precária e com obstáculos de mobilidade, além da mal resolvida questão fundiária –, este, em primeiro momento, foi um sucesso, cumprindo sua meta de contratação (AMORE, 2015). Enquanto política anticíclica, cumpriu os objetivos de auxiliar na absorção e recuperação do choque internacional, gerando emprego e renda. Além disso, a repercussão nas camadas populares foi positiva, de modo que Lula terminou seu governo emendando a candidatura e eleição de Dilma Rousseff (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017).

Eleita em 2010, a presidenta Dilma Rousseff coloca em execução a Fase 2 do PMCMV já em 2011 – momento em que iniciam-se os impactos negativos da crise internacional nas economias europeias, com sérias repercussões no Brasil a partir do ano de 2014 – com o objetivo de manter a coalizão entre o governo, os grupos populares e o setor de construção civil; o último se manteve estável durante toda a recessão de 2014. As obras, conforme afirma Cardoso, Aragão e Jaenisch (2017), seguiram um ritmo mais lento de contratações e construções comparativamente ao período Lula, embora o montante de investimentos tenha sido expressivamente maior – 125 bilhões de reais (AMORE, 2015).

A Fase 2 introduziu algumas mudanças no programa: visando reduzir o déficit habitacional, da meta de contratação de dois milhões de unidades habitacionais, 60% era destinada a Faixa 1. Sob pressão das construtoras, o valor médio e a área para a construção de moradias direcionadas à população de baixíssima renda foram expandidos. Além disso, o Banco do Brasil (BB) passa a participar como agente financiador junto à CEF e institui-se a proibição da venda de imóveis adquiridos pelas famílias da Faixa 1, salvo mediante quitação ou após completar-se dez anos. Ainda, um progresso importante foi a autorização para que mulheres chefes de família possam assinar os contratos independentemente de seu estado civil (FELLET, 2011).

Durante as eleições presidenciais de 2014, Dilma propõe o PMCMV3. Em 2015, intensifica-se a recessão, de forma a contrair o crédito, que passa a ser sustentado exclusivamente pelos bancos públicos até ser também reduzido ainda em 2015, quando a CEF passa a restringir o limite de valor financiado e aumentar a taxa de juros. Assim, em 2016, quando se intensifica a crise econômica e política, o valor financiado volta a se elevar e a presidenta lança a Fase 3 com a meta de entregar dois milhões de moradias investindo R\$210 bilhões até 2018. A fonte de recursos seria principalmente o FGTS, tendo em vista a política de ajuste fiscal colocada em prática por Joaquim Levy no Ministério da Fazenda que obstaculizava a utilização do OGU (CARDOSO; JAENISCH; ARAGÃO, 2017; MATOSO, 2016).

A Fase 3 corrigiu a inflação dos valores das Faixas da política de habitação urbana e dos Grupos da política de habitação rural, além de instituir uma Faixa entre a primeira e a segunda, Faixa 1,5, para famílias com renda até R\$2.350,00. Ademais, o teto dos valores de imóveis e de subsídio também foram ampliados (MATOSO, 2016).

Diversos autores realizam críticas acerca dos problemas na dimensão intraurbana do PMCMV, que dizem respeito à desarticulação do último com os ideais progressistas embasados no direito à cidade que motivaram a criação do PNH. O fato de conceder poder de decisão às empresas de construção civil a respeito da localização e do projeto das plantas transformou a política habitacional num meio de ampliação e reprodução do Capital, que se materializa de forma perversa, criando plantas uniformes para obter ganhos de escala e ignorando as diversidades da estrutura familiar no

espaço brasileiro. Além disso, sobretudo para as famílias de baixíssima renda, foram criados grandes conjuntos habitacionais afastados do centro da cidade com características de “bairros dormitórios” – alguns desses, inclusive, construídos pelas Cohabs nos tempos do BNH, que se consolidaram ao longo dos anos de forma a constituir infraestrutura e serviços básicos nos arredores, como mercados, escolas e parques (BONDUKI, 2009; ROLNIK, 2015).

Este movimento manifesta claramente a dependência de trajetória (*path dependence*) ao qual a política habitacional está subordinada, que aprofunda a segregação urbana e socioespacial aumentando a divisão territorial entre pobres e ricos.

3. Aspectos técnicos do Programa Minha Casa Minha Vida

Esta seção traz aspectos técnicos acerca do modo de funcionamento do PMCMV, destacando as modalidades de financiamento do programa. Destaca-se que a primeira fase do programa funcionou entre abril de 2009 e junho de 2011, enquanto a segunda, de junho de 2011 até dezembro de 2014. É necessário sublinhar que, ao iniciar a Fase 2, o governo passou a definir as Faixas em reais – em vez de salários-mínimos, como fazia anteriormente –, de modo que os valores referentes às Faixas descritos a seguir se encontram em reais.

3.1. PMCMV-Empresas

O PMCMV-Empresas Recursos FAR atende somente famílias da Faixa 1⁵ de renda, que correspondia a até R\$1395,00 de 2009, que equivalia a exatamente três salários-mínimos, durante a Fase 1 e até R\$1600,00 de 2012, que na época equivalia a exatamente 2,57 salários-mínimos, na Fase 2⁶ (KRAUSE; BALBIM; NETO, 2013).

A operacionalização do programa sucede da seguinte forma: a demanda parte das prefeituras em direção à União que, por sua vez, priorizando municípios com mais de 100mil habitantes e excluindo os que possuem menos de 50 mil, aloca recursos por áreas do território nacional. Assim, ambas podem solicitar projetos de empresas construtoras, inclusive abrindo editais. As construtoras, então, formalizam o pedido junto à CEF enviando uma série de documentações, que podem incluir licenciamentos, terrenos, cronogramas e orçamentos – inclusive estabelecendo parceria com os estados, municípios, cooperativas e movimentos sociais. Após receber e averiguar os projetos, a CEF contrata a operação e libera gradualmente os recursos – conforme o acompanhamento da obra – através do FAR diretamente às construtoras, que não incorrem nos riscos de inadimplência. Os municípios ficam encarregados apenas do cadastramento e indicação das famílias, podendo, também, disponibilizar terrenos e realizar desonerações tributárias (AMORE, 2015; KRAUSE; BALBIM; NETO, 2013; ROLNIK et al., 2015).

Ao entregar os imóveis, eles passam a ser de propriedade exclusiva do FAR até serem repassados para os beneficiários, que precisam pagar uma taxa mensal de, no máximo, 5% de sua renda e, no mínimo, R\$25,00 durante dez anos (NASCIMENTO et al., 2015). A diferença entre o custo da construção da unidade habitacional e o pagamento das famílias é inteiramente coberta pelo FAR, conferindo um subsídio quase integral e livre de taxa de juros (ROLNIK, 2015).

3.2. PMCMV-Entidades

A Faixa 1 de renda também pode ser atendida pela modalidade Entidades, em que cooperativas, associações ou entidades da sociedade civil sem fins lucrativos e habilitadas pelo MCidades se responsabilizam pela execução do empreendimento ao lado dos beneficiados. Os financiamentos são realizados através do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), que agrega recursos do OGU e subsidia até 90% da unidade habitacional. O beneficiário, após a construção do imóvel, pode dividir

⁵ As demais Faixas do Programa (Faixa 2 – na Fase 1, de R\$1.395,01 até R\$2.790,00 e na Fase 2 de R\$1.600,01 até R\$3.100,00 –, e a Faixa 3 – na Fase 1, de R\$2.790,01 até R\$4.650,00, passando para R\$3.100,01 até R\$5.000,00 na Fase 2) são financiadas com recursos do FGTS, recebendo subsídios compatíveis com a renda do beneficiário e pagando juros inferiores aos de mercado. Esta modalidade de financiamento não faz parte do escopo do artigo.

⁶ Na fase 3, o Grupo 1 é composto por famílias com renda até R\$1.800,00.

o valor remanescente em até 120 vezes sem juros (MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2011, 2016).

A proposta de projeto parte da Entidade Organizadora, que a encaminha ao agente financeiro (a CEF) juntamente com uma série de documentos e formulários. A CEF, por sua vez, hierarquiza os projetos que se enquadram nas especificações necessárias e envia ao MCidades, que os selecionará de acordo com critérios de regionalização, porte do empreendimento, infraestrutura básica preexistente e dinamismo das áreas em que o projeto se localiza. Uma vez selecionado, a Entidade deve formar uma Comissão de Representantes (CRE) para abrir e movimentar a conta bancária, e uma Comissão de Acompanhamento de Obras. Assim, após a liberação dos recursos, a CEF contrata a construtora e a CRE e CAO devem acompanhar a obra e prestar contas (CEF, 2014).

3.3. PNHR

O PNHR, subprograma do PMCMV, é direcionado aos agricultores familiares e trabalhadores rurais e possui a função de subsidiar a construção, reforma e ampliação de moradias através de repasses do OGU e financiamento habitacional do FGTS. Os critérios de divisão das faixas de renda são realizados pela renda anual, dada a sazonalidade das produções agrícolas. Sendo assim, estão divididos em três grupos (durante a Fase 2, em reais de 2012): i) Grupo 1, com renda anual de até 15 mil reais, recebe subsídio quase integral, devolvendo a contrapartida de apenas 4% do valor do imóvel ao OGU, dividido em 4 vezes sem juros e correção monetária; ii) Grupo 2, para famílias com renda anual de 15 até 30 mil reais, obtém subsídios para a assistência técnica, trabalho social, custo de contrato e risco de crédito, estando sujeito a uma taxa nominal de juros de 5% ao ano; e iii) Grupo 3, de renda anual de 30 até 60 mil reais, recebe subsídios apenas para a taxa de administração e risco de crédito, tendo prazo de pagamento de 7 a 10 anos após o término da obra⁷ (AMORE, 2015; CEF, 2019; FAGUNDES et al., 2013).

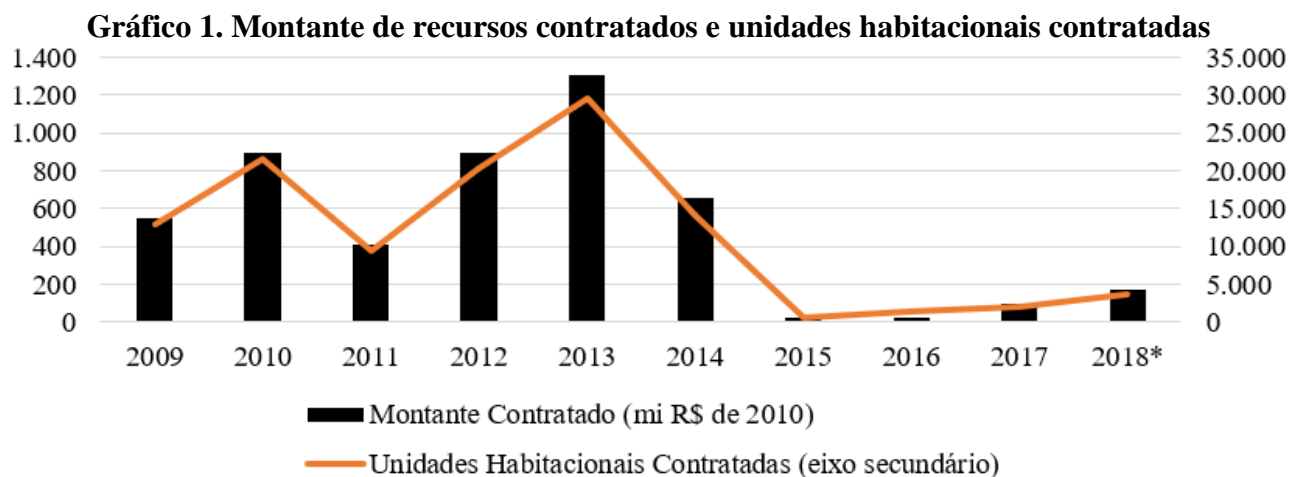
Os agentes que participam do PNHR, além dos beneficiários, são: o MCidades, que gerencia o programa estabelecendo as regras para sua implementação e acompanhando a contratação das operações; a CEF, que atua como agente financeiro – conjuntamente com BB –, além de fiscalizar as aplicações dos recursos e monitorar a execução orçamentária; e a Entidade Organizadora – associações e sindicatos –, responsável tanto por planejar o empreendimento quanto por encaminhar a documentação dos beneficiados para o agente financeiro e prestar assistência técnica, participando ativamente das obras (FAGUNDES et al., 2013).

4. A dimensão regional do Minha Casa Minha Vida em Minas Gerais

A presente seção discute a consecução do PMCMV para o estado de Minas Gerais, sobretudo do ponto de vista regional, a partir de dados disponibilizados pela CEF (2018). A análise foi realizada a partir dos empreendimentos contratados, havendo informações disponíveis entre 2009 e abril de 2018, nas modalidades com recursos do FAR, do PNHR e do FDS, todas voltadas para a Faixa 1 do programa. Nesse sentido, o Gráfico 1 apresenta o montante de recursos e o total de unidades contratados anualmente no período em tela.

A partir do Gráfico 1, destaca-se que a primeira e segunda fases do PMCMV foram bem mais expressivas que a terceira – seja nos valores, seja na previsão de construção de unidades habitacionais – embora os dados disponíveis sejam até abril de 2018. A soma total contratada no estado foi um pouco maior do que R\$ 5 bilhões e estavam previstas a construção de quase 115,5 mil unidades habitacionais nos 1069 empreendimentos acordados em 367 municípios mineiros.

⁷ Os valores na Fase 3 são: i) Grupo 1: até R\$17.000,00; ii) Grupo 2: de R\$17.000,01 até R\$33.000,00; iii) Grupo 3: de R\$33.000,01 até R\$78.000,00.

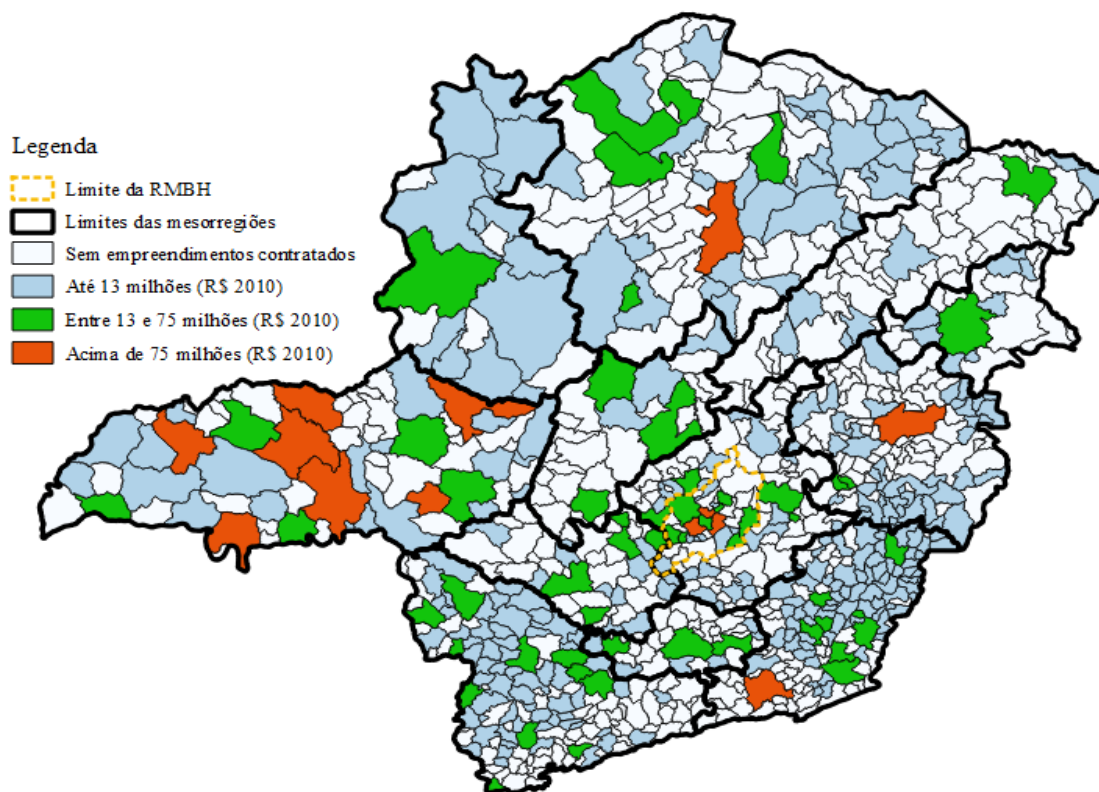


Fonte: Elaboração própria, dados da (CEF, 2018).

*Em 2018, os dados disponíveis foram até 27/04/2018.

Predominou a modalidade FAR (notadamente Empresas⁸), que correspondeu a 33% dos empreendimentos, 83,7% das unidades e 91% dos recursos contratados, estando presente em 101 cidades mineiras (Figura 4). Em segundo lugar, vem a modalidade PNHR, responsável por 7% dos recursos contratados e presente em 287 municípios (Figura 2) com 680 empreendimentos e 15.775 unidades habitacionais previstas (64% e 13,7% do total, respectivamente). Por último, o FDS, pouco expressivo, presente em 21 cidades (Figura 3) e respondendo por praticamente 2% dos valores, 3% dos empreendimentos e 2,6% das unidades. A dispersão espacial dos municípios participantes e a divisão segundo valor podem ser visualizadas na Figura 1:

Figura 1. Municípios com empreendimentos e valores contratados



Fonte: Elaboração própria, dados da CEF (2018).

⁸ Apenas seis empreendimentos obtiveram recursos do FAR que não eram do segmento Empresas: um do FAR-Municípios (Juparaíba) e outros cinco do FAR-Vinculadas (Cássia, Juiz de Fora, Salto da Divisa, Serrania e Monte Santo de Minas).

Com base na Figura 1, constata-se a grande difusão do programa pelo espaço mineiro, estando presente em 43% dos municípios do estado. O total contratado na maioria das cidades mineiras (299 municípios) não foi superior a R\$13mi pois, em grande parte, envolvia empreendimentos da modalidade PNHR. Nestas cidades estavam previstos 94% dos empreendimentos do segmento de imóveis rurais. Nesse sentido, conforme as características desta modalidade – tais como preço médio dos empreendimentos, déficit habitacional, porte habitacional inferior a 50 mil habitantes, peso da população rural –, o conjunto destas localidades deteve 18,4% das unidades habitacionais e 11,8% dos recursos contratados.

Do ponto de vista regional – para essa faixa de valores contratados – a maioria dos recursos e unidades concentraram-se nas mesorregiões Zona da Mata (27,5% e 31,5%, respectivamente), Sul/Sudoeste (19% em ambas) e Metropolitana (16% e 11,5%, respectivamente). Entretanto, o que difere as duas primeiras da última é maior peso da modalidade FAR nesta (principalmente em função das cidades que compõem a RMBH e o Colar Metropolitano) e do PNHR naquelas (devido ao porte dos municípios, ligado à especificidade da urbanização destas mesorregiões, assentada numa rede urbana de pequenas e médias cidades). Outro aspecto relevante é o peso relativo desses municípios no total de unidades e valores contratados para a respectiva mesorregião, destacando-se o Noroeste (61% e 58%), Mata (45% e 30%) e Sul/Sudoeste (31% e 21%); assim como o pequeno peso desta faixa de cidades na composição do total do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba (4% e 3%) e Metropolitana (12% e 10%). Essas diferenças ressaltam os distintos padrões de urbanização e do porte dos municípios, logo, do déficit habitacional e da amplitude do programa.

Já entre a faixa de R\$13mi até R\$75mi, há 55 cidades, sendo a maior parte delas⁹ – seguindo a metodologia de Amorim Filho, Rigotti e Campos (2007), construída com indicadores demográficos e econômicos do sistema de comunicação e transportes – cidades médias, embora de diferentes níveis hierárquicos¹⁰. Todas as mesorregiões mineiras possuem ao menos um município neste segmento de valores contratados, o que reforça a amplitude de atendimento do PMCMV nos diferentes espaços regionais. Desse modo, essa faixa de recursos acordados é o teto de montante contratado em sete das doze mesorregiões mineiras. O peso do conjunto destes municípios pode ser mensurado pelo fato de deterem 42% das unidades habitacionais financiadas com o FAR, 36,1% do total de unidades previstas e 38,1% dos recursos convencionados.

Pela perspectiva regional, a maior parte dos valores e unidades contratadas para essa faixa de municípios (em relação ao total estadual) foram nas mesorregiões Sul/Sudoeste (21,9% e 21,7%, respectivamente) e Metropolitana (21,6% e 20,3%). Naquela, estão presentes onze das principais cidades da mesorregião¹¹, o que representou 79% dos recursos e 69% das unidades. Já na Metropolitana, novamente predominaram as cidades que fazem parte da RMBH¹². Ademais, nas mesorregiões Campo das Vertentes¹³, Central Mineira¹⁴, Oeste de Minas¹⁵, Mucuri¹⁶, Jequitinhonha¹⁷

⁹ As cidades Caeté, Contagem, Esmeraldas, Igarapé, Lagoa Santa, Mateus Leme, Rio Acima e Vespasiano, por fazerem parte da RMBH, não são incluídas nas cidades médias devido a razões teóricas (AMORIM FILHO; RIGOTTI; CAMPOS, 2007, p. 8). Ademais, os municípios de Conceição das Alagoas e Monte Alegre de Minas (Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba) e Extrema (Sul de Minas) também não se caracterizam como cidades médias. Contudo, convém ressaltar que Extrema detém certa relevância industrial (entre as vinte principais cidades industriais em Valor Adicionado Bruto), principalmente por ser uma alternativa locacional de desconcentração de atividades industriais de São Paulo.

¹⁰ O trabalho de Amorim Filho, Rigotti e Campos (2007, p. 14–17) propõe quatro níveis hierárquicos das cidades médias: 1 – Grandes Centros Regionais; 2 – Cidades Médias de Nível Superior; 3 – Cidades Médias Propriamente Ditas; e 4 – Centros Emergentes.

¹¹ As cidades: Varginha, Alfenas, Poços de Caldas, Três Corações, Passos, Pouso Alegre, Itajubá, Três Pontas, São Sebastião do Paraíso, Guaxupé e Extrema.

¹² As cidades: Vespasiano, Contagem, Lagoa Santa, Mateus Leme, Caeté, Igarapé, Esmeraldas e Rio Acima. Além de duas cidades que fazem parte do Colar Metropolitano, inclusive com montante contratado mais elevado que aquelas da RMBH, Sete Lagoas e Pará de Minas.

¹³ As cidades: Barbacena, Lavras e São João Del Rei.

¹⁴ As cidades: Curvelo, Bom Despacho e Três Marias.

¹⁵ As cidades: Divinópolis, Nova Serrana, Campo Belo, Formiga, Itaúna.

¹⁶ Somente Teófilo Otoni

¹⁷ Apenas Almenara.

foi nesse segmento de municípios que dominou os recursos contratados (todas com mais de 77%) e as unidades previstas (todas acima 61%) para os respectivos espaços regionais. O peso foi menor, embora significativo, no Noroeste¹⁸, Mata¹⁹ e Rio Doce²⁰ com recursos contratados e unidades habitacionais inferiores à 40%.

Tais dados corroboram o peso do PMCMV na produção de habitação nas cidades médias em diferentes contextos regionais no sentido da importância na provisão de moradia e com vistas a evitar os problemas de habitações precárias, adensamento excessivo, ônus demasiado de aluguel e coabitação familiar. Todos estes aspectos – principalmente os dois últimos – são comuns às grandes capitais e suas regiões metropolitanas, a despeito da problemática do direito à cidade e da localização destes empreendimentos nos espaços intraurbanos.

O último grupo destacado na Figura 1 refere-se aos municípios que mais receberam recursos no âmbito do PMCMV no tocante às modalidades da Faixa 1. Totalizando 13 cidades, corresponderam a 50% dos recursos empenhados e 45,5% das unidades habitacionais contratadas, sendo 54% destas na modalidade FAR. Por ordem de importância, são: Uberlândia²¹, Uberaba, Montes Claros, Governador Valadares, Belo Horizonte²², Ituiutaba, Juiz de Fora, Betim, Araguari, Frutal, Patos de Minas, Araxá e Ribeirão das Neves. Primeiramente, salta aos olhos o peso do Triângulo Mineiro no agregado dos dados, com sete cidades que equivalem a 28% do montante e das unidades previstas para todo o estado de Minas Gerais. Já a Metropolitana tem apenas três cidades, sendo que Ribeirão das Neves possui apenas um empreendimento contratado no período, refletindo o modo como a produção de moradias para a RMBH ficou aquém do necessário, sobretudo nas cidades mais importantes. As demais localidades, ou são as principais de suas respectivas mesorregiões (Montes Claros e Juiz de Fora) ou rivalizam com os centros mais importantes (Governador Valadares).

As informações sintetizadas podem ser visualizadas na Tabela 1. A partir dela, constata-se a primazia da mesorregião Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba nos valores (32,1%), conseqüentemente, nas unidades habitacionais contratadas (30%), seguida pela Metropolitana (19% e 17,4%), Mata (10,7% e 13%) e Sul/Sudoeste (10,6% e 11,3%). Contudo, tais números devem ser cotejados pelas informações relativas ao déficit habitacional das respectivas regiões para avaliar a consecução do programa em solucionar o problema de moradia. Estes dados podem ser visualizados na Tabela 2.

¹⁸ Apenas Paracatu.

¹⁹ As cidades: Muriaé, Ubá, Leopoldina, Visconde do Rio Branco, Cataguases, Manhuaçu e Viçosa.

²⁰ As cidades: Ipatinga e Coronel Fabriciano.

²¹ Uberlândia, sozinha, foi responsável por R\$550mi dos valores contratados, ou seja, por praticamente 11% do total para Minas Gerais. Ademais, esteve muito à frente das outras: Uberaba, a segunda cidade com maior montante contratado, correspondeu à pouco mais da metade (R\$295mi).

²² Caso o empreendimento na área da Granja Werneck fosse realizado, a capital mineira seria a principal cidade a receber recursos e a produzir unidades habitacionais voltados para a Faixa 1 no estado. Contudo, a área foi ocupada por famílias sem teto em 2013 e, posteriormente, apoiadas por movimentos sociais pró-moradia, o que conformou ao movimento da Ocupação Izidora a partir das ocupações Rosa Leão, Vitória e Esperança. Para uma discussão mais aprofundada ver Bastos *et al* (2017) e Lima (2016). Após cinco anos de luta, parte da área ocupada foi regularizada em 11/2018 (Para mais, ver: <https://bit.ly/2PuGDyt>).

Tabela 1. Valor e Unidades Habitacionais contratadas no PMCMV em Minas Gerais para as mesorregiões e RMBH

Mesorregião	Valor (R\$ de 2010)	Valor (% do total em MG)	Unidades Contratadas	Unidades (% do total em MG)
Campo das Vertentes	154.154.962	3,1%	3.535	3,1%
Central Mineira	74.194.416	1,5%	1.826	1,6%
Jequitinhonha	30.999.685	0,6%	816	0,7%
Metropolitana de Belo Horizonte	951.563.377	19,0%	20.119	17,4%
Noroeste de Minas	76.792.540	1,5%	2.608	2,3%
Norte de Minas	450.994.580	9,0%	10.248	8,9%
Oeste de Minas	182.594.111	3,6%	4.373	3,8%
Sul/Sudoeste de Minas	529.488.096	10,6%	13.089	11,3%
Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba	1.608.846.030	32,1%	34.613	30,0%
Vale do Mucuri	71.911.291	1,4%	1.547	1,3%
Vale do Rio Doce	341.944.306	6,8%	7.750	6,7%
Zona da Mata	537.936.766	10,7%	14.965	13,0%
RMBH	700.001.396	14,0%	14.548	12,6%
Total Minas Gerais	5.011.420.160	100,0%	115.489	100,0%

Fonte: elaboração própria, dados da CEF (2018).

Tabela 2. Déficit Habitacional e proporção do atendimento do PMCMV

Mesorregião	Déficit Habitacional em 2010 (U.H. p/ 0-3 salários mínimos)*	Déficit Habitacional (% do total estadual)*	Unidades contratadas / Déficit Habitacional
Campo das Vertentes	5.969	3,1%	59%
Central Mineira	1.585	0,8%	115%
Jequitinhonha	899	0,5%	91%
Metropolitana de Belo Horizonte	83.686	43,7%	24%
Noroeste de Minas	1.121	0,6%	233%
Norte de Minas	10.059	5,2%	102%
Oeste de Minas	8.753	4,6%	50%
Sul/Sudoeste de Minas	17.302	9,0%	76%
Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba	31.969	16,7%	108%
Vale do Mucuri	2.674	1,4%	58%
Vale do Rio Doce	7.525	3,9%	103%
Zona da Mata	20.147	10,5%	74%
RMBH	128.354**	29,5%**	11%
Total Minas Gerais	368.979***	100,0%	31%

Fonte: elaboração própria, dados da CEF (2018) e da Fundação João Pinheiro (2013).

*A partir de dados da Fundação João Pinheiro em Moreira (2016), que consideram apenas os municípios contemplados pela modalidade FAR até 2014. Ou seja, o déficit habitacional total de MG é maior que soma destes números (191.689), conforme observa-se pelo total de Minas Gerais nesta tabela.

**Dados referentes a 2014, retirados de Fundação João Pinheiro (2016).

***Dados referentes ao total de Minas Gerais para o ano de 2010, provenientes da Fundação Pinheiro (2013).

A partir das informações contidas na Tabela 2, verifica-se como o déficit habitacional estava primordialmente na mesorregião Metropolitana (43,7%), especialmente na RMBH (29,5%). Concomitantemente, nota-se que foram exatamente esses dois espaços que ficaram mais distantes de atingir o objetivo de combater e equalizar seus problemas habitacionais (24% e 11%, respectivamente). Por outro lado, apesar das informações serem relativas apenas às cidades que

aderiram ao FAR até 2014, observa-se que cinco mesorregiões (Noroeste, Central, Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, Rio Doce e Norte) ultrapassaram a oferta de unidades habitacionais em relação ao déficit.

A dimensão regional do programa também pode ser apurada através da Tabela 3, que apresenta a proporção de municípios atendidos em cada mesorregião. A partir dela, verifica-se que as mesorregiões mais atendidas (Noroeste, Mata e Sul/Sudoeste) o foram muito em função da relevância da modalidade PNHR (Figura 2 e Tabela 4) e, em menor grau, do FDS (Figura 3 e Tabela 4); modalidades essas, inclusive, com maior grau de participação dos movimentos sociais, conforme discutido anteriormente.

Tabela 3. Proporção de municípios atendidos pelo PMCMV e unidades do FAR em MG

Mesorregião	Municípios atendidos	Total municípios	Proporção de municípios atendidos	FAR (unidades)	FAR (% do FAR)
Campo das Vertentes	9	36	25,0%	3.431	3,5%
Central Mineira	6	30	20,0%	1.461	1,5%
Jequitinhonha	8	51	15,7%	546	0,6%
Metropolitana de Belo Horizonte	40	105	38,1%	19.263	19,9%
Noroeste de Minas	14	19	73,7%	776	0,8%
Norte de Minas	32	89	36,0%	8.725	9,0%
Oeste de Minas	17	44	38,6%	3.941	4,1%
Sul/Sudoeste de Minas	73	146	50,0%	9.689	10,0%
Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba	32	66	48,5%	33.430	34,6%
Vale do Mucuri	9	23	39,1%	1.343	1,3%
Vale do Rio Doce	44	102	43,1%	5.787	6,0%
Zona da Mata	83	142	58,5%	8.458	8,7%
RMBH	19	34	56,0%	14.280	14,8%
Total Minas Gerais	367	853	43,0%	96.708	100,0%

Fonte: elaboração própria, dados da CEF (2018).

A Tabela 3 também apresenta a distribuição regional de produção de unidades pelo FAR e a participação de cada mesorregião no total estadual. Tais informações apresentam, mais uma vez, a centralidade do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e como os municípios atendidos nesta área foram os principais canteiros de obras do PMCMV em Minas Gerais. O elevado peso relativo desta modalidade – cujo proponente é a empresa construtora – nesta região vis-à-vis as demais e a concentração do montante e de unidades em alguns municípios é explicado, numa primeira instância, a partir dos altos déficits habitacionais, tanto em termos absolutos quanto relativos – conforme a Tabela 2 e Mirada-Ribeiro, Viana e Azevedo (2015) –, e por se encontrarem na segunda mesorregião mais urbanizada do estado (Ver Tabela 5 no Anexo). Entretanto, a grande discrepância na oferta entre esta região e outras igualmente urbanizadas e com elevados déficits (sobretudo a Metropolitana) deve ser buscada na instância da própria articulação institucional do programa entre as construtoras proponentes, os agentes envolvidos no programa, sobretudo as Prefeituras, e a produção do espaço urbano.

Em outras palavras, os elementos como preço e propriedade da terra (urbana e rural), oportunidade de ofertar unidades voltadas para as demais Faixas do programa por parte das construtoras (ou seja, perspectivas mais lucrativas) e desenho/cumprimento com os Planos Diretores (i.e., a articulação entre política urbana e política habitacional, o que está ligado à própria relação dos interesses que compõem o legislativo e o executivo em âmbito municipal que elaboram o Plano

Diretor) variaram regionalmente²³. O que resultou em emular maior amplitude do programa (em sua Faixa 1, focalizada onde está o grosso do déficit habitacional, logo, da justiça social) em determinados espaços regionais (e.g., Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba) e o constrangimento em outros (e.g. Metropolitana).

No mesmo sentido, o peso da modalidade PNHR e FDS está relacionado à consolidação e ao arraigamento de movimentos sociais, que estão conectados/incorporam a questão da moradia, o que potencializa tanto a difusão espacial do programa (ou seja, maior número de localidades que aderiram) quanto a quantidade de unidades habitacionais construídas nestas municipalidades, conforme observa-se para o Noroeste, Sul/Sudoeste, Mata²⁴ e, especificamente para o FDS na primeira e no Rio Doce (especificamente no Vale do Aço²⁵).

Tabela 4. Empreendimentos PNHR e FDS em MG

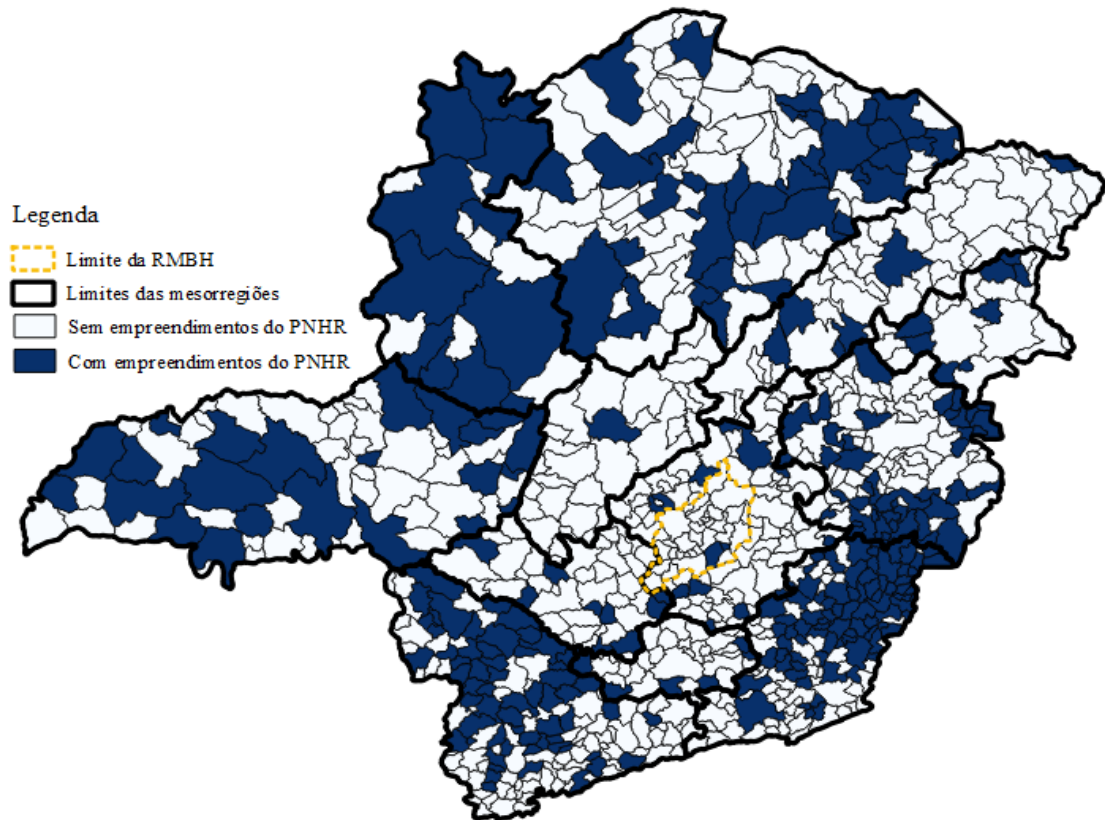
Mesorregião	PNHR (unidades)	PNHR (% do PNHR)	FDS (unidades)	FDS (% do FDS)
Campo das Vertentes	104	0,7%	0	0,0%
Central Mineira	37	0,2%	370	12,3%
Jequitinhonha	270	1,7%	0	0,0%
Metropolitana de Belo Horizonte	379	2,4%	477	15,9%
Noroeste de Minas	1.052	6,7%	780	25,9%
Norte de Minas	1.523	9,7%	0	0,0%
Oeste de Minas	268	1,7%	164	5,5%
Sul/Sudoeste de Minas	3.135	19,9%	265	8,8%
Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba	983	6,2%	200	6,7%
Vale do Mucuri	304	1,9%	0	0,0%
Vale do Rio Doce	1.351	8,6%	612	20,4%
Zona da Mata	6.369	40,4%	138	4,6%
RMBH	28	0,2%	240	8,0%
Total Minas Gerais	15.775	100,0%	3.006	100,0%

Fonte: elaboração própria, dados da CEF (2018).

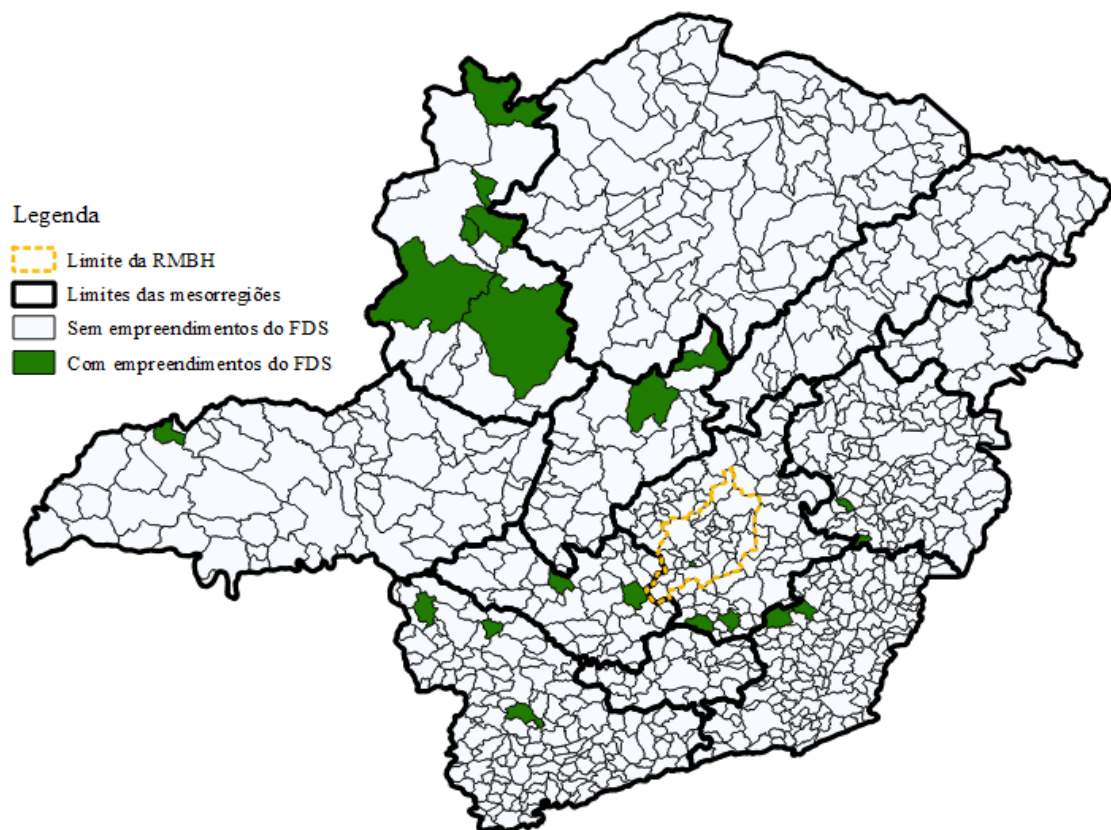
²³ Cardoso e Aragão (2011, p. 93–99) ressaltam as transformações no porte e no espaço de atuação dos capitais envolvidos na construção civil (sobretudo via controle acionário, econômico ou Sociedades de Propósitos Específicos), sendo central a articulação multiescalar daqueles que atuam nacionalmente para romper barreiras no tocante aos licenciamentos, às áreas de valorização imobiliária, ao mercado de terras e ao perfil da força de trabalho. Além disso, resalta a importância do PMCMV no avanço do processo de financeirização da política habitacional.

²⁴ As três mesorregiões e sua ligação com o peso e importância dos sindicatos rurais, tais como: Centro de Tecnologia Alternativa e Suporte a Agricultura Familiar do Leste de Minas, Associação Regional dos Trabalhadores Rurais da Zona da Mata, Associação dos Agricultores Familiares de Guapé, Agência de Desenvolvimento Sustentável e Habitação do Sul de Minas, Associação dos Produtores Rurais e dos Agricultores Familiares de São João do Manhuaçu, que atuaram em mais de um município.

²⁵ Destacadamente a Associação Habitacional de Ipatinga.

Figura 2. Municípios com empreendimentos PNHR em MG

Fonte: elaboração própria, dados da CEF (2018).

Figura 3. Municípios com empreendimentos FDS em MG

Fonte: elaboração própria, dados da CEF (2018).

A partir da apreensão, segundo Cano (2010), que os capitais da construção civil constituem historicamente²⁶ uma face e forma urbana do capital mercantil e que este possui grande importância na produção dos espaços urbanos e regionais e monopolizam áreas para sua reprodução, principalmente com ligações simbióticas com o poder público nas múltiplas escalas espaciais, convém investigar o padrão de atuação das construtoras nos diferentes espaços mineiros como um dos componentes relevantes por detrás das diferentes intensidades de obras do estado.

Dessa maneira, a partir de informações disponibilizadas pela CEF (2018), pode-se explorar a espacialidade da atuação das construtoras na modalidade FAR (Figura 4), assim como o montante de valores e unidades habitacionais previstas. As 20 principais²⁷ atuantes nesta modalidade (em um total de 87) foram responsáveis R\$3bi em montante contratado e 64 mil unidades habitacionais, ou seja, praticamente 60% e 55% do total, respectivamente.

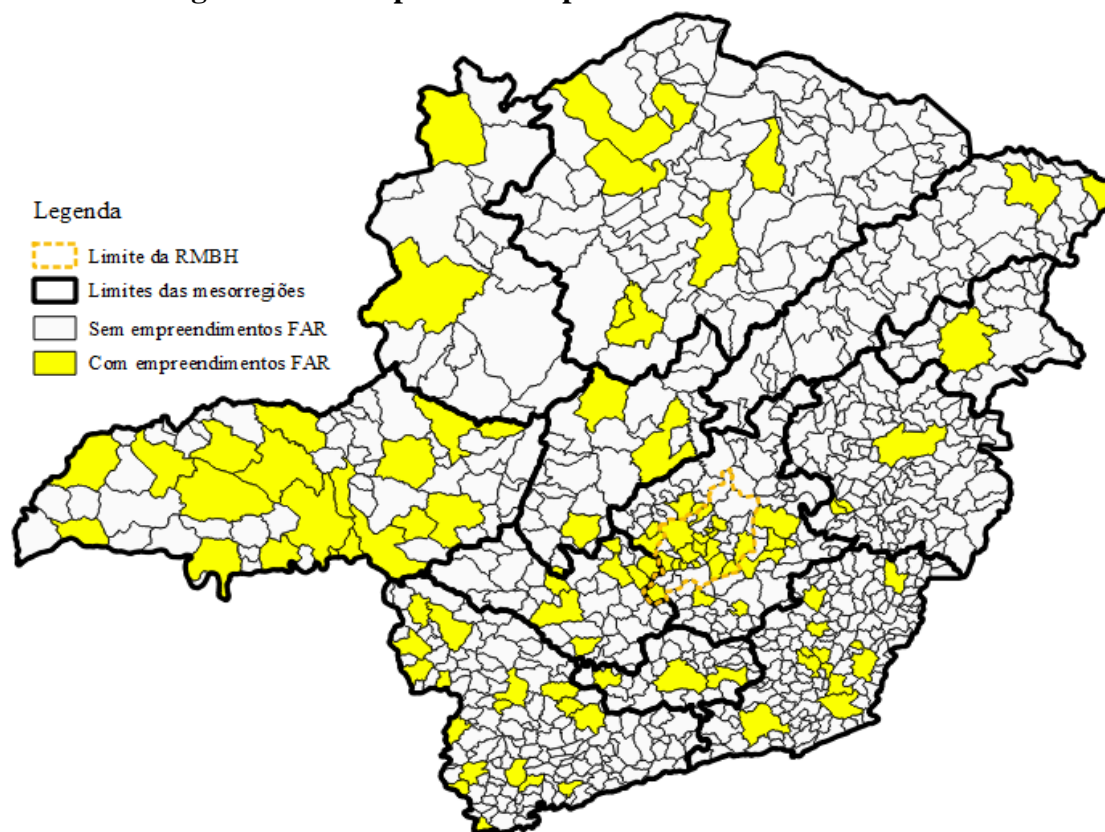
Dentre as vinte, doze atuavam em apenas uma mesorregião, sendo seis no Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba (Elglobal Construtora, Castroviejo Construtora, PDCA Engenharia, RCG, Pizolato Construtora e Marca Registrada), três na Metropolitana (EMCCAMP, Direcional Engenharia, Habit Empreendimentos Limitada), uma Sul/Sudoeste (B.M. Engenharia), uma no Rio Doce (Construtora Diretriz) e uma no Norte (Momento Engenharia).

As demais empresas foram: Realiza (Norte, Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e Jequitinhonha) Altho Empreendimentos (Mata, Sul/Sudoeste, Rio Doce, Noroeste, Metropolitana, Vertentes e Oeste de Minas), Construtora Emcasa (Metropolitana, Norte e Sul/Sudoeste). Estas foram as três principais a atuarem no estado e convém destacar a capacidade destas de atuar em diversos espaços regionais. Além delas, há as construtoras: Laterza Construtora (Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e Sul/Sudoeste), Ilha Empreendimentos/Urbanvix (Mata e Vale do Mucuri), D'Ávila Reis (Oeste de Minas e Vertentes), Copermil Construtora (Metropolitana, Oeste de Minas e Central) e Dharma (Vertentes, Mata, Oeste de Minas e Sul/Sudoeste).

²⁶ Ver Maricato (1987).

²⁷ Por ordem decrescente de valores contratados: Realiza Construtora (R\$294mi), Altho Empreendimentos (R\$269mi), Construtora Emcasa (R\$236mi), Elglobal Construtora (R\$235mi), Laterza Construtora (R\$204mi), Castroviejo (R\$181mi), PDCA Engenharia (R\$159mi), RCG (R\$156mi), Pizolato Construtora (R\$153mi), EMCCAMP (R\$141mi), B.M. Engenharia (R\$130mi), Direcional Engenharia (R\$118mi), Ilha Empreendimentos/Urbanvix (R\$112mi), D'Ávila Reis (R\$106mi), Marca Registrada (R\$105mi), Construtora Diretriz (R\$98mi), Habit Empreendimentos (R\$91mi), Momento Engenharia (R\$84mi), Copermil Construtora (R\$79mi) e Dharma (R\$78mi). Por fim, vale ressaltar a construtora líder na mesorregião Campos das Vertentes (Clip com R\$59mi) e Central de Minas (Celta Engenharia com R\$67mi) e que não se encontram entre as vinte principais, mas com valores contratados significativos, além da expressão local.

Figura 4. Municípios com empreendimentos FAR em MG



Fonte: Elaboração própria, dados da CEF (2018).

A partir dessas informações, vale ressaltar como se sobressaem as construtoras que atuam exclusivamente no Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, inclusive tendo suas matrizes nas cidades desta mesorregião. A capacidade de resposta destas empresas ao PMCMV está ligada: i) aos amplos estoques de terrenos e investimentos em capacidade produtiva (LOUREIRO; MACÁRIO; GUERRA, 2013); ii) às expectativas de crescimento populacional – notadamente das cidades médias – e da capacidade de ampliação de consumo fruto das políticas sociais petistas; e, por fim, iii) às políticas urbanas – isto é, os Planos Diretores municipais – permissivas ao modelo de ocupação urbana horizontal que alimentava a especulação imobiliária. O atrelamento desses elementos se expressa na estrutura urbana, onde muitos dos empreendimentos da Faixa 1 foram articulados às intervenções urbanas, à oferta de serviços públicos e privados e à construção de moradias de outras Faixas do PMCMV em espaços localizados entre o centro urbano e as zonas que haviam construções habitacionais de empreendimentos populares, ou seja, áreas de “pousio social”. O objetivo era garantir elevada rentabilidade e capacidade reprodução desses capitais, cuja principal consequência foi repor ampliadamente o perverso modelo de segregação socioespacial intraurbano (MOREIRA; SILVEIRA, 2017; MOTTA; GUERRA, 2016; SOARES et al., 2017).

Já do ponto de vista dos empreendimentos na mesorregião Metropolitana, destacadamente na RMBH, aqueles da modalidade FAR foram tímidos frente ao déficit habitacional, especialmente naquele extrato mais vulnerável da Faixa 1, principalmente considerando o peso destas famílias no total da população metropolitana e no total estadual (TONUCCI FILHO et al., 2015). Dentre os aspectos que contribuíram para isso estão: o preço da terra mais elevado na RMBH (e seu componente especulativo), a problemática de conversão de áreas rurais em urbanas, a oportunidade de explorar a construção de empreendimentos voltados para segmentos de maior renda e a importância dos movimentos sociais ligados à questão da moradia. Estes atuam em prol da observância de melhores condições da implementação dos projetos do PMCMV (e.g. projetos com proximidade ao centro e/ou em áreas dotadas de infraestrutura física e social), em defesa das ocupações urbanas (e.g. edifícios e terrenos ociosos e desocupados voltados para especulação imobiliária) e de outras formas de

provimento de moradia (e.g. reformas de unidades, aluguel social) que garantam o direito à cidade (MAGALHÃES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011; NASCIMENTO et al., 2015).

Corroborando o argumento, convém ressaltar que dez das principais empresas têm suas matrizes na mesorregião do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba – incluindo a primeira em unidades e montante contratado, a Realiza Construtora –, conformando uma área de mercado local/regional “reservada” a esses capitais que, postos em movimento com o PMCMV e sua ampla gama de empreendimentos, potencialmente criam condições para se nacionalizarem, agindo intra (em outras mesorregiões²⁸) e, principalmente, interestadualmente (outras unidades federativas²⁹).

Condição diversa diz respeito às principais empresas participantes do programa que têm matriz na RMBH pois, desde o início, atuaram em vários espaços mineiros e nacionalmente (e.g., EMCCAMP, Construtora Emcasa, Direcional Engenharia e Altho Empreendimentos³⁰). Essa dimensão possibilita uma ação distinta nos seus espaços, abrindo alternativa para empreendimentos com potencial de maior retorno econômico voltados para outras Faixas do programa em Minas Gerais e migrando as operações com a Faixa 1 para outros espaços nacionais (sendo notório o caso da MRV, que não possui empreendimentos desta Faixa em MG).

Finalmente, no caso das demais mesorregiões, conviveram empresas de origem local/regional³¹ com concorrentes de outras regiões (sobretudo mineiras, especialmente da RMBH e, em menor grau, de outros estados). Partindo de um ponto de vista meramente voltado à equalização do déficit habitacional, os resultados variaram. Houve casos onde o maior peso de capitais extrarregionais (Norte, Noroeste e Central) promoveu a construção de uma maior quantidade de unidades habitacionais vis-à-vis a necessidade de habitações, assim como casos em que predomínio desses não foram suficientes para solucionar o déficit (Oeste de Minas, Vale do Mucuri e Jequitinhonha). Houve situações em que o maior peso capital local “solucionou” o déficit habitacional através da ação predominante em uma cidade (Rio Doce). Por fim, na Mata, Sul/Sudoeste e Vertentes, onde conviveram capitais regionais/locais e extrarregionais (principalmente da RMBH e, em menor grau, do Triângulo Mineiro), o provimento de moradias não resolveu quantitativamente o problema do déficit habitacional regional.

5. Conclusão

O presente artigo, a partir da exposição histórica da política habitacional brasileira, buscou situar o PMCMV, destacando seus interesses, importância, condicionantes, aspectos técnicos e limites. Esta explanação sintetizou o peso e a relevância dos interesses dos atores privados (notadamente construtoras e incorporadoras, encarnando a faceta urbana do capital mercantil) no desenho e no sucesso (ou fracasso) dos diferentes projetos e programas habitacionais nacionais, assim como a manutenção no plano intraurbano de fortes disparidades e de segregação socioespacial de amplas parcelas da população. Em outras palavras, clarificou a permanência – embora mutante – do caráter privatista, especulativo e excludente da política habitacional brasileira, cujo resultado – a despeito da oferta expressiva em termos quantitativos em alguns períodos –, em termos qualitativos, permanece sendo a negação do direito à cidade e da justiça social.

Com base neste quadro geral, partiu-se para a análise da consecução do programa no estado de Minas Gerais, onde se constatou a – esperada – heterogeneidade do PMCMV no relativo às unidades habitacionais, aos valores e ao peso das diferentes modalidades no estado. Estas diferenças

²⁸ Caso da Laterza que atuou no Sul/Sudoeste de Minas.

²⁹ A partir das datas de assinatura de contrato, por exemplo, a ampliação da atuação da Realiza Construtora, para além de Minas Gerais, nos estados do RJ e SP. Assim como da Elglobal Construtora em SP e GO.

³⁰ A Altho Empreendimentos, conforme exposto, é a empresa que atua em maior número de mesorregiões no estado. A EMCCAMP, por exemplo, atua nos estados do RJ e SP. A Construtora Emcasa, controlada pelo Grupo Canopus Construtora e com vistas a atuar nos segmentos econômico e supereconômico, teve empreendimentos do PMCMV nos estados do PA, SE, RS, PB e TO. Finalmente, a Direcional Engenharia possui empreendimentos da Faixa 1 no AM, AP, DF, GO, RJ, RS e SP.

³¹ A Construtora Diretriz, por exemplo, atuou apenas em uma cidade, Governador Valadares, no Vale do Rio Doce. Enquanto outras, como B.M. Engenharia, atuaram em diversas cidades do Sul/Sudoeste de Minas.

refletem a multiplicidade de realidades dos processos de urbanização, da base econômica e de integração nacional das diversas regiões mineiras.

No entanto, a elevada disparidade na pulsão de contratos (unidades e valores) para Faixa 1 entre as mesorregiões mais urbanizadas e populosas chamou atenção. Por um lado, o Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba – embora seja a segunda região mais urbanizada, é a quarta mais populosa – teve uma primazia nas obras realizadas, inclusive com peso em cidades de pouca expressão como Frutal. Por outro, a Metropolitana, especialmente a RMBH, teve obras muito aquém do necessário para equilibrar numericamente o déficit habitacional. Já na Zona da Mata e no Sul/Sudoeste de Minas, o programa teve relativa amplitude espacial e no provimento de unidades, tendo sido central o peso da modalidade PNHR, refletindo exatamente o padrão dispersivo de urbanização destas regiões.

Uma dimensão importante da explicação destas disparidades e que se buscou desenvolver neste trabalho diz respeito ao caráter local, regional e nacional dos capitais envolvidos na construção civil, isto é, a atuação espacial das empresas construtoras. A partir destas informações, constata-se o peso de capitais de origem regional no Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba e Metropolitana; contudo, enquanto no primeiro eles atuam predominante na sua mesorregião, no segundo observa-se uma atuação com caráter mais nacionalizado. Essa base de atuação – relacionada com as especificidades do mercado imobiliário, mercado de terras, Planos Diretores municipais e porte dos municípios nas diferentes mesorregiões – fomentou uma potência, um acoplamento e uma oportunidade maior do PMCMV em sua Faixa 1 nos espaços do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba do que na Metropolitana (RMBH). Nesta, ao contrário, houveram projetos voltados para outras Faixas do programa, ao mesmo tempo que a oferta da Faixa popular em outros espaços, tanto intra quanto interestadual.

Em outras palavras, concretamente, no Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba, o perfil de cidades médias em expansão – populacional e de renda –, o ambiente institucional (os Planos Diretores) permissivo ao crescimento horizontal e a possibilidade de explorar as áreas de pousio social pelos diferentes capitais envolvidos na produção das cidades resultou no acoplamento virtuoso entre a oferta de empreendimentos Faixa 1 com os demais interesses e possibilidades de rentabilidade na produção do espaço urbano.

Diversa foi a situação apresentada na RMBH, onde nos empreendimentos imobiliários – seja pelas especificidades do mercado regional, seja pelos interesses e espaço de atuação dos capitais envolvidos – havia bem menos espaço de rentabilidade que articulasse as obras Faixa 1 e outras formas de produção do espaço urbano. Por isso a timidez daqueles para mesorregião Metropolitana, já que os capitais desta região vislumbram a possibilidade de explorar predominantemente as alternativas mais rentáveis.

Em síntese, o tamanho e a área de atuação do capital condicionam suas estratégias de propor projetos no âmbito do PMCMV, sempre em busca de potencializar sua lucratividade. Estas, no âmbito regional, variaram significativamente, porque não dependem apenas da construção de moradias, mas também da valorização de terrenos em posse da construtora, da possibilidade de oferta de moradia para segmentos de mais alta renda, da construção de bens de consumo coletivo e do provimento de empreendimentos privados voltados para prestação de serviços ou de consumo privado. Ao fim, o que se quer dizer é que prevaleceram, novamente, os interesses privados sobre a questão de justiça social urbana no PMCMV, ou seja, a amplitude de construções para Faixa 1 dependia da possibilidade de exploração de outras formas de produção do espaço urbano: quanto mais articuladas fossem ambas, mais potente seria o segmento popular. Caso contrário prevaleceria a opção pelos empreendimentos voltados para as rendas mais elevadas.

6. Referencial Bibliográfico

AMORE, Caio Santo. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; CRUZ, Maria Beatriz (Eds.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. 1.ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2015. p.11–27.

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno; RIGOTTI, José Irineu Rangel; CAMPOS, Jarvis. Os níveis

hierárquicos das cidades médias de Minas Gerais. **Raega-O Espaço Geográfico em Análise**, v.13, p.7–18, 2007.

AZEVEDO, Sergio De. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração pública**, Rio de Janeiro, v.22, n.4, p.107–119, 1988.

BASTOS, Camila Diniz et al. Entre o Espaço abstrato e o Espaço diferencial: ocupações urbanas em Belo Horizonte. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v.19, n.2, p.251–266, 2017.

BONDUKI, Nabil Georges. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, v.1, n.1, p.70–104, 2008.

BONDUKI, Nabil Georges. Do Projeto Moradia ao Programa Minha Casa, Minha Vida. **Teoria e Debate**, São Paulo, v.82, n.22, p.8–14, 2009.

CANO, Wilson. **Reflexões sobre o papel do capital mercantil na questão regional e urbana do Brasil**: [Texto de Discussão nº 177]. Campinas/IE/Unicamp, 2010.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes De; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Eds.). **Estado e Capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**: Editora C/Arte, 2011. p.81–105.

CARDOSO, Adauto Lucio; JAENISCH, Samuel Thomas; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. In: CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (Eds.). **22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. 1.ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017. p.15–48.

CEF, Caixa Econômica Federal. **Entidades: Recursos FDS Programa Minha Casa Minha Vida**, 2014. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/MANUAL_MCMV_ENTIDADES.pdf>. Acesso em: 10 maio. 2019.

CEF, Caixa Econômica Federal. **Empreendimentos Minha Casa Minha Vida**, 2018. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Empreendimentos_MCMV.zip>. Acesso em: 25 abr. 2019.

CEF, Caixa Econômica Federal. **Manual de Normas e Procedimentos Operacionais**. 2019. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-rural/MNPO_PNHR_v004.pdf>. Acesso em: 10 maio. 2019.

FAGUNDES, Julie Rossato et al. Análise das metas do Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) no contexto nacional. **Revista do Desenvolvimento Regional**, Taquara, v.10, n.2, p.35–48, 2013.

FELLET, João. Dilma lança “Minha Casa 2” e promete entregar 2 milhões de casas até 2014. **BBC Brasil**, Brasília, 2011. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2011/06/110616_minhacasa_lancamento_jf.shtml>. Acesso em: 11 maio. 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações, 2013.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2013-2014**. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações, 2016.

GOVERNO FEDERAL, Portal Oficial. **Minha Casa Minha Vida lança novas regras de contratação**. 2017. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/noticias/infraestrutura/2017/03/minha-casa-minha-vida-lanca-novas-regras-de-contratacao>>. Acesso em: 10 maio. 2019.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; NETO, Vicente Correia Lima. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica a política habitacional?** [Texto para Discussão nº 1853]. Rio de Janeiro: Ipea, 2013.

LIMA, Guilherme Bastos. Os movimentos populares em uma encruzilhada: o Caso Izidora em Belo Horizonte. In: II SEMINÁRIO NACIONAL DE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS-URBFAVELAS 2016, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro

LOUREIRO, Maria Rita; MACÁRIO, Vinicius; GUERRA, Pedro. **Democracia, arenas decisórias**

- e políticas públicas: o Programa Minha Casa Minha Vida: [Texto para Discussão nº1886]. Ipea, 2013.
- MAGALHÃES, Felipe Nunes Coelho; TONUCCI FILHO, João Bosco Moura; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira Gomes De; COSTA, Heloisa Soares de Moura (Eds.). **Estado e Capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**: Editora C/Arte, 2011. p.41–62.
- MARICATO, Erminia. Política urbana e de habitação social: um assunto pouco importante para o governo FHC. **Revista Praga**, v.1, n.6, p.67–78, 1998.
- MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica**: Vozes, 1987.
- MATOSO, Filipe. Governo lança terceira fase do programa Minha Casa, Minha Vida. **G1**, Brasília, 2016. Disponível em: <<http://g1.globo.com/politica/noticia/2016/03/governo-lanca-terceira-fase-do-programa-minha-casa-minha-vida.html>>. Acesso em: 11 maio. 2019.
- MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Programa Minha Casa Minha Vida- Entidades (MCMV-E)**. 2011. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/component/content/article/67-snh-secretaria-nacional/programas-e-acoas/1301-programa-habitacional-popular-entidades-phpe>>. Acesso em: 10 maio. 2019.
- MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **MCMV Faixa 1-Entidades**. 2016. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv/modalidades/mcmv-faixa-1-entidades>>. Acesso em: 10 maio. 2019.
- MIRANDA-RIBEIRO, Adriana De; MATTOS VIANA, Raquel; AZEVEDO, Sérgio De. Déficit habitacional municipal em Minas Gerais. **Caderno de Geografia**, v.25, n.43, p.144–162, 2015.
- MOREIRA, V. **Avaliação dos resultados do programa “Minha casa, Minha vida” em Minas Gerais–MG**. 2016. Dissertação de Mestrado–(Administração) UFV, Viçosa, 2016.
- MOREIRA, Vinicius de Souza; SILVEIRA, Suely de Fátima Ramos. Estariam satisfeitos os beneficiários do programa minha casa, minha vida? Evidências empíricas em municípios do Estado de Minas Gerais. **Revista Eletrônica de Ciência Administrativa**, v.16, n.2, p.106–126, 2017.
- MOTTA, Guilherme Augusto Soares; GUERRA, Maria Eliza Alves. Construir a Cidade: os agentes públicos e privados e a morfologia urbana no Setor Sul. **Revista de Direito da Cidade**, Uberlândia, v.8, n.1, p.361–403, 2016.
- NASCIMENTO, Denise Morado et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; CRUZ, Maria Beatriz (Eds.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. 1.ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2015. p.195–228.
- OLIVEIRA, Viviane Fernanda De. Do BNH ao Minha Casa Minha Vida: mudanças e permanências na política habitacional. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v.15, n.50, p.36–53, 2014.
- ROLNIK, Raquel. Minha Casa Minha Vida e financeirização da moradia no Brasil. In: **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1.ed. São Paulo: Boitempo, 2015. p.281–316.
- ROLNIK, Raquel et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrôpole**, v.17, n.33, p.127–154, 2015.
- ROMAGNOLI, Alexandre J. O programa “minha casa, minha vida”: continuidades, inovações e retrocessos. **Temas de Administração Pública**, v.4, n.7, p.1–29, 2012.
- SANTOS, Cláudio Hamilton. **Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998**: [Texto para Discussão nº654]. Brasília: Ipea, 1999.
- SOARES, Isabelle Oliveira et al. Interesses especulativos, atuação do Estado e direito à cidade: o caso do programa “Minha Casa Minha Vida” em Uberaba (MG). **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.5, n.1, p.119–131, 2017.
- TONUCCI FILHO, João Bosco M. et al. Estrutura produtiva e mercado de trabalho na Região Metropolitana de Belo Horizonte: formação histórica e perspectivas contemporâneas. In: ANDRADE,

Luciana T.; MENDONÇA, Jupira G.; DINIZ, Alexandre M. A.(Eds.). **Belo Horizonte:transformações na ordem urbana**. Rio de Janeiro:Letra Capital:Observatório das Metrôpoles, 2015. p 49–87.

7. Anexo

Tabela 5. População e Taxa de Urbanização das mesorregiões mineiras e da RMBH

Mesorregião	Total pop. (2010)	Urbana	Rural	Taxa de Urbanização
Metropolitana de Belo Horizonte	6.236.117	5.944.870	291.247	95,3%
Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba	2.144.482	1.960.028	184.454	91,4%
Oeste de Minas	955.030	842.622	112408	88,2%
Central Mineira	412.712	360.347	52.365	87,3%
Campo das Vertentes	554.354	468.746	85.608	84,6%
Sul/Sudoeste de Minas	2.438.611	1.980.222	458.389	81,2%
Zona da Mata	2.173.374	1.756.051	417.323	80,8%
Vale do Rio Doce	1.620.993	1.301.332	319.661	80,3%
Noroeste de Minas	366.418	286.618	79.800	78,2%
Norte de Minas	1.610.413	1.118.294	492.119	69,4%
Vale do Mucuri	385.413	260.924	124.489	67,7%
Jequitinhonha	699.413	435.162	264.251	62,2%
RMBH	4.883.970	-	-	-
Total MG	19.597.330	16.715.216	2.882.114	85,3%

Fonte: elaboração própria, dados do Censo 2010 (IBGE).