

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS E SOCIAIS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO E ANÁLISE DE
POLÍTICAS PÚBLICAS

THAIS FRANZÃO RODRIGUES DA SILVA

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:
EXPECTATIVAS E PERCEPÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS DO
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM UM RESIDENCIAL DE
RIBEIRÃO PRETO/SP

FRANCA
2018

THAIS FRANZÃO RODRIGUES DA SILVA

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:
EXPECTATIVAS E PERCEPÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS DO
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA EM UM RESIDENCIAL DE
RIBEIRÃO PRETO/SP**

Dissertação apresentada à Faculdade de Ciências Humanas e sociais, Universidade “Júlio Mesquita Filho”, como pré-requisito para obtenção do Título de Mestre pelo curso de Pós-graduação em Planejamento e Análise de Políticas Públicas.

Orientadora: Profa. Dra. Paula Regina de Jesus Pinsetta Pavarina

Coorientadora: Profa. Dra. Lidiane Maria Maciel.

**FRANCA
2018**

Silva, Thais Franzão Rodrigues da.

Habitação de interesse social: expectativas e percepções dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida em um residencial de Ribeirão Preto/SP / Thais Franzão Rodrigues da Silva. –Franca: [s.n.], 2018.

143 f.

Dissertação (Mestrado Profissional – Políticas Públicas).
Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências Humanas e Sociais

Orientadora: Paula Regina de Jesus Pinsetta Pavarina

Coorientadora: Lidiane Maria Maciel

1. Políticas públicas. 2. Habitação popular. 3. Política habitacional.
I. Título.

CDD – 362.042

Ficha catalográfica elaborada pela Bibliotecária Andreia Beatriz Pereira – CRB8/8773

FOLHA DE APROVAÇÃO

THAIS FRANZÃO RODRIGUES DA SILVA

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL:
EXPECTATIVAS E PERCEPÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA MINHA CASA
MINHA VIDA EM UM RESIDENCIAL DE RIBEIRÃO PRETO/SP**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Planejamento e Análise de Políticas Públicas, da Faculdade de Ciências Humanas e Sociais – Unesp/Franca, como requisito para obtenção do Título de Mestre em Planejamento e Análise de Políticas Públicas, sob a orientação de Prof^a. Dr^a. Paula Regina de Jesus Pinsetta Pavarina e coorientação de Prof^a. Dr^a Lidiane Maria Maciel.

Data da defesa: 28/09/2018

MEMBROS COMPONENTES DA BANCA EXAMINADORA:

Presidente e Orientadora: Prof. Dr^a. Paula Regina de Jesus Pinsetta Pavarina
Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” campus Franca/SP

Membro Titular: Prof. Dr^a. Camila Gonçalves de Mário
Universidade Candido Mendes - Campus IUPERJ.

Membro Titular: Alexandre Marques Mendes
Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” campus Franca/SP

Local: Universidade Estadual Paulista
Faculdade de Ciências Humanas e Sociais
UNESP – Campus de Franca

Dedico este trabalho a todos aqueles que têm suas moradias identificadas como “predinhos” ou “casinhas da COHAB”.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, inicialmente, a Profa. Dra. Paula Regina de Jesus Pinsetta Pavarina e Profa. Dra. Lidiane Maria Maciel pela orientação, apoio e dedicação indispensáveis no decorrer deste caminho.

Aos professores e colegas de sala do Programa de Mestrado Profissional em Planejamento e Análise de Políticas Públicas pela troca de saberes e experiências.

Ao Núcleo de Estudos de Políticas Públicas (NEPPs), coordenado pela Profa. Dra. Regina Cláudia Laisner e Profa. Dra. Paula Regina de Jesus Pinsetta Pavarina, pelas reuniões de estudo, seminários e debates enriquecedores.

Aos funcionários da UNESP de Franca, sempre prestativos.

À Amanda, minha irmã, pelo apoio técnico efetuando a revisão do texto e inúmeras correções e contribuições.

À Camila pela paciência, pelo companheirismo, por todo o amor e compreensão incondicionais.

Aos familiares e amigos pelas minhas ausências compreendidas.

RESUMO

A problemática deste trabalho indaga sobre quais são as expectativas e percepções dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com renda de até três salários mínimos, moradores de um residencial de Ribeirão Preto/SP. Objetiva-se uma análise das suas expectativas e percepções acerca das unidades habitacionais, residencial e seu entorno por meio de entrevista etnográfica. Essa vivência será comparada com a descrição do PMCMV utilizando legislação pertinente e dados secundários sobre o PMCMV, além da conceituação teórica de política pública habitacional e habitação de interesse Social a partir de um levantamento bibliográfico sobre a temática. Com esse estudo de caso, espera-se avançar na compreensão das políticas públicas voltadas a habitação de interesse social e produzir dados qualitativos sobre o PMCMV a partir dos seus beneficiários. A literatura atual sobre a habitação de interesse social tem mostrado lacunas que inviabilizam a permanência dos beneficiários nas casas a que são destinados. A falta de serviços públicos suficientes, violência urbana e projetos arquitetônicos uniformes são as principais problemáticas já encontradas no levantamento bibliográfico realizado para esta pesquisa.

Palavras-chave: Habitação de interesse social. Políticas Públicas. Programa Minha Casa Minha Vida. Etnografia.

ABSTRACT

This research interrogates the expectations and perceptions from the beneficiaries who live in a residential area in the city of Ribeirão Preto in São Paulo state made by the program Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - (My Home, My Life Program). This research intends to analyze the expectations and perceptions about their apartments, residential area and their neighborhood through an ethnographic interview. This experience will be compared to the description of the PMCMV using relevant legislation and quantitative data about the program, as well as the theoretical conceptualization of public policy and Social Housing Policy based on a bibliographical survey on the subject. With this case of study, it is expected to advance the understanding of the Social Housing Policy and to produce qualitative data about the PMCMV from its beneficiaries.

Key Words: Social Housing Policy. Public Policy. My Home, My Life Program. Ethnography.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Posição do PMCMV dentro da questão habitacional.....	53
Figura 2. Região Metropolitana de Ribeirão Preto.....	64
Figura 3. Grau de urbanização em Ribeirão Preto e Estado de São Paulo	65
Figura 4. Homenagem ao centenário de Ribeirão Preto - Jornal A Cidade.....	66
Figura 5. Porcentagem de unidades construídas em Ribeirão Preto até 2014 por faixas.....	73
Figura 6. Mapa de Ribeirão Preto dividido em sub-regiões	74
Figura 7. Localização do Condomínio Palmiro Bim.....	76
Figura 8. Entrega das chaves Condomínio Palmiro Bim.....	77
Figura 9. Lixeira única do condomínio Palmiro Bim.....	78
Figura 10. Localização da favela da Linha do Trem (FEPASA) em relação ao Condomínio Palmiro Bim (percurso em veículo particular e distancia em Km)	80
Figura 11. Localização da favela do Jardim Itaú em relação ao Condomínio Palmiro Bim (percurso em veículo particular e distancia em Km).....	81
Figura 12. Notícia do incêndio na favela Maria Casagrande	82
Figura 13. Expansão urbana de Ribeirão Preto	83

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Histórico da Habitação de Interesse Social	46
Quadro 2. Faixas de renda do PMCMV	51
Quadro 3. Unidades entregues pelo PMCMV por faixa de beneficiários	52
Quadro 4. Limite de valor dos imóveis, de acordo com localização, da modalidade entidades do PMCMV.	57
Quadro 5. Limite de Valor para os imóveis conforme localização na modalidade recursos FGTS	58
Quadro 6. Perfil do município de Ribeirão Preto comparado com Estado de São Paulo.....	63
Quadro 7. Edifícios verticalizados do quadrilátero central de Ribeirão Preto (1930-1996)	68
Quadro 8. Evolução da População de Ribeirão Preto 1980 -2017 (Número de habitantes).....	68
Quadro 9. Déficit Habitacional Urbano em Ribeirão Preto por categoria e faixa de renda	69
Quadro 10. Inadequação de domicílios urbanos em Ribeirão Preto.....	70
Quadro 11. Programa Minha Casa, Minha Vida 1 - Faixa1 - Ribeirão Preto/SP	75

LISTA DE SIGLAS

BNH - Banco Nacional de Habitação

CECAP - Caixa Estadual de Casas para o Povo

CEF - Caixa Econômica Federal

CEI - Centro de Educação Infantil

CODESPAULO - Companhia Estadual de Casas Populares. Depois Companhia de Desenvolvimento de São Paulo

COHAB-RP - Companhia Habitacional de Ribeirão Preto

EMEF - Escola Municipal De Educação Fundamental

EMEI - Escola Municipal De Educação Infantil

FAR - Fundo de Arrendamento Residencial

FGHab - Fundo Garantidor da Habitação Popular

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FJP - Fundação Joao Pinheiro

FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social

HIS - Habitação de Interesse Social

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

NEPPs - Núcleo de Estudos em Políticas Públicas

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PlanHab - Plano Nacional de Habitação

PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida

PNAD - Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios

PNHR - Programa Nacional de Habitação Rural

PPG-PAPP - Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Análise de Políticas Públicas

Profilurb - Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados

Promorar - Programa de Erradicação de Sub Habitação

SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados

SEDU - Secretaria de desenvolvimento urbano

SEPURB - Secretaria de política urbana

SFH - Sistema Financeiro de Habitação

SIC - Sistema Integrado de Informações ao Cidadão

SNH - Sistema Nacional de Habitação

SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

USF - Unidade de saúde da família

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
DESAFIOS METODOLÓGICOS.....	17
CAPÍTULO 1. Entre muros ou no alto: a cidade e a morada.....	23
1.1 Cidade e espaço urbano	23
1.2 Processo de Verticalização da moradia.....	30
1.3 Simbologia da casa	33
1.4 Conceito política pública e a relação com a habitação de interesse social.....	37
CAPÍTULO 2. ‘Predinhos’ e ‘casinhas’: soluções para habitação de interesse social.....	41
2.1 Déficit habitacional.....	41
2.2 Habitação de interesse social	43
2.3 Planos Federal, Estadual e Municipal para habitação de interesse social.....	47
2.4 Programa Minha Casa Minha Vida	50
2.5 O município de Ribeirão Preto e o Programa Minha Casa Minha vida	62
CAPÍTULO 3. Minha Casa, Minha Vida?	76
3.1 O Residencial Palmiro Bim	76
3.2 Análise das expectativas e percepções dos beneficiários	87
CONSIDERAÇÕES FINAIS	108
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	115
APÊNDICE A - Roteiro de Entrevista	123
ANEXO A - Matrícula Residencial Palmiro Bim	126
ANEXO B - Planta Unidades Habitacionais	136
ANEXO C - Especificações Mínimas das Unidades Habitacionais do Programa	139
ANEXO D - Síntese dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida entregues até o ano de 2016, destinados à faixa 1, localizados em Ribeirão Preto.....	143

INTRODUÇÃO

O processo de urbanização das cidades brasileiras levanta uma série de questionamentos. É preciso buscar auxílio nas mais diversas disciplinas para compor um quadro do que foi e o que está sendo tal processo. E o uso da palavra ‘urbanização’ em conjunto com ‘processo’ sugere que se trata de algo que vai além de meramente identificar o momento em que a população deixa o ‘campo’ e passa a morar na ‘cidade’.

Essa ‘cidade’ não é algo pronto e acabado a serviço de quem passa a residir nela, mas algo que foi e está sendo construído diariamente. Por não ser uma obra finalizada, ainda é possível caminhar e visualizar o que ainda está inacabado, o que precisa ser refeito ou até mesmo inventado. A cidade não está dada, ela é uma possibilidade.

A respeito do que se considera inacabado ou que precisa ser refeito, entram nessa categoria os chamados ‘problemas ou questões urbanas’. O processo de urbanização brasileira foi intenso e segundo Walker; Barbosa (2000, p. 165), pode ser evidenciado por números que demonstram entre as décadas de 1970 e 1990 um salto de 56% da população brasileira residindo em área urbana para mais de 75% vinte anos depois. Pessoas em números cada vez maiores vivendo em cidades geram demandas públicas e privadas, sobretudo públicas, que muitas vezes não são completamente atendidas. A citar: mobilidade, saneamento básico, emprego, segurança, saúde, moradias, e até mesmo problemas ambientais envolvendo poluição, lixo, desastres naturais, etc.

Como citado acima, uma das demandas não atendidas por completo diz respeito a moradias. Uma forma de calcular essa demanda é o déficit habitacional, neste texto entendido como a situação habitacional no Brasil e a necessidade tanto de construção de novas moradias como de melhoria das que são consideradas inadequadas. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2016, p.18).

É, portanto, uma questão urbana. “o déficit habitacional no Brasil está mais concentrado na faixa de renda de até três salários mínimos. Em 2013, o déficit nessa faixa de renda corresponde a 83,4% do déficit habitacional urbano do país.” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2016, p. 35).

O déficit apresentado possui números expressivos e demonstra uma demanda acumulada. Ainda assim, as ações que promovem acesso a moradia para a parcela pobre da população, nesse texto entendidas como habitação de interesse social, nem sempre foram destaque na agenda de políticas públicas do Estado brasileiro. A criação do Ministério das

Cidades, apenas em 2003, com a missão de melhorar as cidades e criar mecanismos de gestão democrática para enfrentamento dos problemas urbanos, entre eles, a questão habitacional, demonstra o quão tardio foi a institucionalização das políticas públicas para habitação de interesse social.¹

Nesse contexto, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), criado em 2009, (BRASIL, 2009) é parte integrante da recente política habitacional brasileira institucionalizada e é destaque para a habitação de interesse social em vista do volume de recursos utilizados. Trata-se de um Programa que opera nacionalmente visando “produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00. ” (BRASIL, 2009). O PMCMV foi implementado por fases e atualmente está na terceira.

O que faz o Programa ser destaque é evidenciado pelos números de unidades habitacionais entregues. Considerando dados de até o ano de 2016, o Programa já contratou mais de três milhões de unidades habitacionais distribuídas em todo o país.² Diante dessa importância para o contexto da habitação de interesse social, encontra-se uma série de estudos voltados a analisar e ou avaliar o PMCMV. As leituras de livros propondo-se a quantificar e entender os atuais resultados do Programa como “Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros” (AMORÉ, SHIMBO, RUFINO, 2015) e “Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida” (BRASIL, 2014) entre outros artigos e textos sobre a temática foram importantes para o desenvolvimento da problemática do presente estudo. Partindo-se dessa leitura inicial sobre o PMCMV percebe-se um vasto campo a ser estudado envolvendo questões históricas a respeito do processo de urbanização brasileira, questões de desigualdade social, implementação e impacto de políticas públicas, etc.

O objeto da pesquisa foi definido a partir de um recorte no tempo e espaço, pois a temática é ampla. Nesse sentido julgou-se pertinente um estudo contemplando Ribeirão Preto, município do estado de São Paulo. Trata-se de um município com 604.682 mil habitantes, segundo dados do último Censo Demográfico feito em 2010.³ Tratando-se de uma Região

¹ O ministério das Cidades foi criado em janeiro de 2003 a partir da Medida Provisória 103/2003, convertida em Lei 10.683/2003.

² Macedo; Bijos; Santos, (2017, p. 24).

³ INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Ribeirão Preto**: panorama. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>. Acesso em: 09 dez. 2017

Metropolitana, conta também com problemas urbanos comumente encontrados nas grandes cidades brasileiras, entre eles, o déficit habitacional.

Considerou-se, portanto, neste estudo a Primeira Fase do PMCMV (âmbito urbano) que ocorreu de 2009 a 2011 em Ribeirão Preto/SP, resultando em 1464 unidades divididas entre 4 residenciais voltados as famílias com renda de até três salários mínimos. Dentre esse total, 312 unidades habitacionais com a tipologia ‘apartamento’ pertencem ao Residencial Palmiro Bim, local onde a presente pesquisa foi desenvolvida.

A escolha por esse residencial em questão foi feita a partir de algumas características observadas, entre elas, o fato de ser um residencial organizado em forma de condomínio de prédios⁴; o número de moradores e por possuir parte de seus beneficiários provenientes de áreas de risco.

Considerando o contexto apresentado e a delimitação do tema, que demonstram a produção de uma urbanização excludente, até hoje, para muitas famílias, a conquista de um lugar para morar apresenta-se como um dos sonhos e objetivos de uma vida inteira. Desde 2009 a principal política pública de habitação de interesse social para atender o déficit habitacional é o Programa Minha Casa Minha Vida. Diante disso, problematiza-se quais são as expectativas e percepções dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida residentes no Residencial Palmiro Bim, no tocante às suas expectativas em relação ao ‘morar’, antes de se tornarem moradores daquele espaço, suas percepções em relação a sua moradia atual e, por fim, quais as suas expectativas em relação ao morar no futuro.

Dessa forma, tem-se como objetivo geral produzir uma análise das suas expectativas e percepções acerca das moradias a que são destinados englobando sua unidade habitacional, o condomínio residencial em questão e seu entorno. A fim de alcançar tal objetivo têm-se como objetivos específicos (1) compreender, em termos teóricos, os principais conceitos que envolvem políticas públicas e habitação de interesse social; (2) descrever o Programa Minha Casa Minha Vida e a implementação da Primeira Fase no município de Ribeirão Preto/SP; e, por fim, (3) coletar dados quantitativos e qualitativos sobre as unidades habitacionais dos beneficiários entrevistados, do Residencial Palmiro Bim e seu entorno.

A indagação proposta e, por conseguinte, o caminho a ser percorrido a fim de aprofundar conhecimentos sobre a temática e incitar outras questões e pesquisas, contribuirão também para

⁴ Acerca da nomenclatura, existem documentos que nomeiam como Residencial Palmiro Bim, conforme consta na matrícula do imóvel (ver Anexo A). Ou nomeia-se como Condomínio Residencial Palmiro Bim (ver Quadro 11). Portanto, utilizou-se ao longo do texto essas duas nomenclaturas como sinônimos.

a trajetória acadêmica e desenvolvimento profissional que deram início à busca pelo Programa de Mestrado.

Morar e socializar em bairros predominantemente voltados para famílias pobres foi o primeiro impulso para a escolha do tema habitação de interesse social. Durante a graduação em Ciências Sociais, em diversas disciplinas reflete-se sobre questões relativas ao cotidiano vivenciado nesses bairros. Fatos que aparentemente não têm importância a um indivíduo desatento, como a construção de um novo condomínio dentro de outro maior, ambos direcionados para habitação de interesse social, sem nenhuma outra alteração no bairro além das novas moradias, passam a ser questionados. As diferenças conforme os beneficiários dos condomínios também chamam a atenção. A faixa de renda das famílias que acessam esse tipo de moradia pode ser expressa pelos nomes atribuídos à sua estrutura, por exemplo: ao invés de “torre”, ouve-se “bloco”; ou “predinhos” ao invés de “condomínio” e “residencial”, além do pouco cuidado com cores e aspecto visual. Esses padrões deixam à vista o segmento da sociedade predominante daqueles que pertencem a tal espaço.

A segregação sócio espacial e o frequente fato de bairros ou residenciais serem estigmatizados salta aos olhos. Essa padronização verifica-se tanto em condomínios voltados a habitação de interesse social, como também em outros de médio e alto padrão. Goffman (1988, p. 7) elucida o conceito de estigma e suas consequências nas relações sociais quando afirma que “[...] um indivíduo que poderia ter sido facilmente recebido na relação social cotidiana possui um traço que pode se impor a atenção e afastar aqueles que ele encontra, destruindo a possibilidade de atenção para outros atributos seus.” Ainda segundo o autor, a sociedade categoriza os indivíduos fazendo com que exista uma identidade social que prevê alguns atributos dos indivíduos a qual foi designada.

Essas observações, feitas pelo cotidiano o olhar de simples moradora foi aperfeiçoado pelo olhar sociológico, utilizando ferramentas que auxiliam na investigação da realidade social. E a questão do ‘morar’ torna-se, por fim, um problema científico. A casa é parte importante para acesso a outras esferas da socialização e desenvolvimento pessoal e por isso a necessidade de acessar este direito.

Não é simplesmente uma questão de déficit habitacional. “Nessa comunhão dinâmica do homem e da casa, nessa rivalidade da casa e do universo, estamos longe de qualquer referência às simples formas geométricas. A casa vivida não é uma caixa inerte. O espaço habitado transcende o espaço geométrico” (BACHELARD, 1978, p. 49). A vida deve ser possível de se realizar nesses espaços.

O presente trabalho está organizado em três capítulos, além das considerações finais. No primeiro capítulo é apresentada uma discussão teórica abrangendo temas e conceitos relevantes para a compreensão da temática: cidade e espaço urbano, processo de verticalização da moradia, simbologia da casa e breve discussão sobre o conceito de política pública e sua relação com a habitação de interesse social. Dessa forma pretendeu-se abarcar o contexto teórico da problemática proposta pelo estudo.

O segundo capítulo está dividido em cinco tópicos. No primeiro discute-se os conceitos e números relativos ao déficit habitacional⁵, em seguida, é apresentado o conceito de habitação de interesse social e um breve histórico sobre as políticas públicas habitacionais. No tópico seguinte apresenta-se os Planos Federal, Estadual e do município de Ribeirão Preto para habitação de interesse social. No terceiro tópico o PMCMV é descrito e apresentado ao leitor. Essa descrição ampara-se pelos números de unidades contratadas e entregues no âmbito do PMCMV bem como as legislações pertinentes. Por fim, no último tópico, descreve-se o município em questão e de que forma ocorreu a implementação da Primeira Fase do PMCMV em Ribeirão Preto/SP.

Já no terceiro capítulo, o estudo aproxima-se por completo do seu tema após visualizá-lo de forma macro. Apresenta-se uma descrição do Residencial Palmiro Bim e os beneficiários do PMCMV participantes da pesquisa deixam de compor apenas dados quantitativos de moradias entregues e passam a produzir dados qualitativos. Trechos das entrevistas, identificando os participantes como Beneficiários de 1 a 20 (número total de entrevistados), para manter o anonimato e o sigilo dos entrevistados, em conjunto com a teoria pertinente são citados a fim de apoiar a análise e interpretação dos dados que o capítulo realizou.

Nas considerações finais são apresentados os resultados obtidos a partir dos objetivos propostos e a discussão sobre a problemática que motivou o presente estudo acerca de expectativas e percepções dos beneficiários do PMCMV. E mais do que apresentar respostas ao problema proposto no início do estudo, pretende-se incitar outros questionamentos e pesquisas acerca desse vasto tema.

Dito tudo isso, creio poder encaminhar o leitor-visita para dentro desta casa. Que ele entre nos quartos e percorra os corredores. Que visite as varandas e veja a paisagem de alguma janela. Que fique realmente à vontade e possa sentar-se numa boa e confortável poltrona. Do seu lado estarei sempre atento

⁵ FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2013-2014**. Fundação João Pinheiro. Centro de Estatística e Informações, Belo Horizonte, 2016. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file> . Acesso em 06 de set. 2017.

com um cafezinho, uma água gelada, um refrigerante, uma explicação. [...] fique à vontade... (DAMATTA, 1997, p. 27).

DESAFIOS METODOLÓGICOS

A metodologia, segundo Beaud e Weber (2014), diz respeito ao percurso da pesquisa e pretende explicitar de que forma os dados serão fabricados. Trataremos, portanto, de que forma os dados foram coletados e analisados.

O caminho inicia-se com a escolha do tema e a curiosidade inerente a pesquisa. “[...] no início de toda pesquisa, deve-se perguntar, um tanto ingenuamente: ‘Mas por que é assim, desse jeito?’. O mais difícil é sem dúvida, essa primeira tomada de consciência de que o mundo não é autoexplicativo” (BEAUD; WEBER, 2014, p.33). E o tema surgiu da inquietação em relação a noções preconcebidas e senso comum que moldam o nosso modo de ver e interpretar o mundo e seus problemas sociais. Nesse sentido, Beaud e Weber (2014) apontam que essa inquietação a respeito de certo tema deve ser traduzida e tornar-se problema de pesquisa.

Essa conversão do tema em problema não é imediata e depende de reflexões e amadurecimento teórico do pesquisador. Por isso, o problema dessa pesquisa, realizada entre março de 2016 e janeiro de 2018, foi sendo construído ao longo da realização dos créditos obrigatórios e complementares do Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Análise de Políticas Públicas (PPG-PAPP), reuniões de orientação e discussões realizadas no Núcleo de Estudos em Políticas Públicas (NEPPs).

Dessa forma, a temática voltada a políticas públicas habitacionais, em geral foi se convertendo para a problemática das expectativas e percepções dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida englobando sua unidade habitacional, residencial e o entorno deste. Com a problemática definida, o objeto e objetivos também puderam ser desenvolvidos. A temática é ampla por tratar-se de um Programa nacional que opera desde 2009. Por isso, o recorte no tempo abranger apenas beneficiários da Primeira Fase⁶ do Programa e também haver um recorte de espaço, um residencial de apartamentos localizado em Ribeirão Preto/SP destinado às famílias com renda mensal de até três salários mínimos.

⁶ Segundo Amoré (2015) a Primeira Fase do Programa iniciou-se em abril de 2009 e foi até junho de 2011 englobando na Faixa 1 famílias com renda mensal de até três salários mínimos.

Nesse sentido foi preciso compreender os conceitos de habitação de interesse social e políticas públicas. Para esse fim utilizou-se levantamento bibliográfico sobre a produção de cidade e espaço urbano no Brasil, processo de modernização e verticalização das cidades e a simbologia da casa própria. Além disto, foram consultados documentos oficiais acessados de forma eletrônica tais como os Planos Nacional⁷, Estadual⁸ e do município de Ribeirão Preto⁹ de habitação de interesse social e Estatuto da Cidade, originado pela Lei 10.257/2001¹⁰.

Foi também necessário descrever o Programa Minha Casa Minha Vida e a implementação da sua Primeira Fase em Ribeirão Preto/SP. Utilizou-se livros e artigos que se dedicaram a estudar a temática e a Lei 11.977/2009¹¹ que trata sobre o Programa Minha Casa Minha Vida. Nesse momento também foram utilizados dados secundários como plataformas de indicadores do Governo Federal¹², Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE)¹³ e Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE)¹⁴.

De modo a coletar dados a respeito do Residencial Palmiro Bim e seus moradores, foram utilizados dados secundários fornecidos pela Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) e Caixa Econômica Federal (CEF) acerca do PMCMV e do Residencial em específico. Esse momento anterior foi uma preparação para a pesquisa de campo a fim de produzir dados etnográficos a qual esse estudo se comprometeu.

O objetivo dessa etapa prévia não é transformá-lo em onisciente ou num sabeduro de antemão sobre seu tema ou sobre seu contexto de pesquisa, especialmente por causa do risco que há de prolongar infinitamente esse período para justamente retardar o momento de ir ao campo. Trata-se mais

⁷ BRASIL. Ministério das cidades. Secretaria nacional de habitação. **Plano Nacional de habitação**. Disponível em: http://bibspi.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/285/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf?sequence=1. Acesso em: 20 jun. 2017.

⁸ GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Secretaria de habitação. **Plano estadual de habitação de São Paulo:** PEH-SP 2011-2013. Disponível em: http://www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/downloads/pehsp/documento_final_peh_sp.pdf. Acesso em: 03 set. 2017.

⁹ RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal. Companhia habitacional regional Ribeirão Preto. **Plano de habitação de interesse social de Ribeirão Preto**. Disponível em: http://www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/downloads/pehsp/5_encontro_regional_ribeirao_preto_out10_19_2010/municipios_expositores/out19_2010_plhis_ribeirao_preto.pdf. Acesso em: 18 jul. 2016.

¹⁰ BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 28 nov. 2017.

¹¹ BRASIL. **Decreto nº 7499, de 16 de junho de 2011**. Regulamenta dispositivos da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7499.htm. Acesso em: 24 nov. 2017.

¹² BRASIL. Portal Brasileiro de dados abertos. **Plataforma de gestão de indicadores**. Disponível em: <http://dados.gov.br/en/group/pgi>. Acesso em: 24 nov. 2017.

¹³ Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística. **Ribeirão Preto:** panorama. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>. Acesso em: 09 dez. 2017

¹⁴ Fundação Sistema Estadual De Análise De Dados. Disponível em: <http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/perfil>. Acesso em: 03 set. 2017.

simplesmente de agir de tal forma que nunca chegue inteiramente virgem ao local, desarmado intelectualmente e tecnicamente para realizar seu trabalho de pesquisa, pois não se pode improvisar um pesquisador de campo; mesmo que a experiência do trabalho no local seja decisiva para juntar os materiais não é por si só o alfa e ômega do trabalho sociológico ou etnográfico. Uma pesquisa de campo prepara-se, não se faz na base do feeling, sejam quais forem as capacidades do pesquisador das quais cada um se vale antes de ir ao campo. (BEAUD; WEBER, 2014, p. 44).

Diante da complexidade do tema e a busca por compreender a política pública através de quem a recebe, ou seja, a busca por saber o impacto das ações governamentais é preciso criatividade na busca de dados, levando em consideração mesmo o que parece banal. “Fabricar dados etnográficos consiste, também, em fazer aflorarem ‘fontes’ adormecidas. Elas serão tanto mais pertinentes à sua pesquisa quanto mais próximas da prática dos pesquisados, pouco trabalhadas ou deformadas pelos intermediários culturais que delas se apoderam” (BEAUD; WEBER, 2014, p. 59).

Ultrapassar a análise das estatísticas significa, conforme já explicitado por Malinowski (1978), tornar tal análise como o primeiro momento da pesquisa, construindo um esqueleto do objeto, para então atingir a carne e o sangue a partir da entrevista etnográfica. A justificativa pela escolha de tal método se pauta pela especificidade dos objetivos da pesquisa.

Por outras palavras: existem vários fenômenos de grande importância que não podem ser recolhidos através de questionários ou da análise de documentos, mas que têm de ser observados em pleno funcionamento. Chamemos-lhes os imponderáveis da vida real. Neles se incluem coisas como a rotina de um dia de trabalho, os pormenores relacionados com a higiene corporal, a maneira de comer e de cozinhar; a ambiência das conversas e da vida social em volta das fogueiras da aldeia, a existência de fortes amizades ou hostilidades e os fluxos dessas simpatias e desagradados entre as pessoas, o modo sútil, mas inequívoco como as vaidades e ambições pessoais têm reflexos sobre o comportamento do indivíduo e as reacções emocionais de todos os que o rodeiam. (Malinowski, 1978, p. 31).

A respeito da entrevista etnográfica, Magnani (2009, p. 135) elucida do que se trata o método, escolhido para o presente trabalho

[...] a etnografia é uma forma especial de operar em que o pesquisador entra em contato com o universo dos pesquisados e compartilha seu horizonte, não para permanecer lá ou mesmo para atestar a lógica de sua visão de mundo, mas para, seguindo-os até onde seja possível, numa verdadeira relação de troca, comparar suas próprias teorias com as deles e assim tentar sair com um modelo novo de entendimento ou, ao menos, com uma pista nova, não prevista anteriormente.

O instrumento de coleta de dados foi um roteiro de entrevista com 44 perguntas divididas em quatro seções, apresentado no Apêndice A. Na primeira seção as perguntas referem-se às expectativas do beneficiário colocando o passado em relação ao presente. Na

seguinte, o instrumento busca apreender as percepções em relação ao presente, enquanto que na terceira seção busca-se a apreensão das expectativas em relação ao futuro. Nas três seções do roteiro buscou-se dados sobre a unidade habitacional do beneficiário, o residencial objeto do estudo e o bairro em que mora. E por fim perguntas para definir o perfil da amostra.

No roteiro de entrevista solicita-se que o beneficiário compare o Residencial Palmiro Bim com o seu vizinho, Condomínio Vitta. Julgou-se pertinente a comparação pelo fato do último também pertencer ao PMCMV, porém ser destinado aos beneficiários pertencentes a Faixa 2, ou seja, para adquirir os apartamentos se faz necessário prévia aprovação de crédito junto a Instituição Bancária. Enquanto que a Faixa 1 tem acesso às moradias a partir de cadastro para famílias sem renda ou com renda de até três salários mínimos realizado junto à Prefeitura. Os condomínios são vizinhos e possuem uma estrutura parecida, visto que o Programa tem normas mínimas para as construções. Porém, na primeira conversa com alguns moradores do Palmiro Bim identificou-se que os mesmos se colocavam como diferentes e distantes do Vitta, apesar de dividirem o mesmo muro. Por isso o interesse em explorar tal comparação à luz do conceito de estigma proposto por Goffman (1988).

A primeira entrevista foi feita com a síndica do residencial. Essa escolha partiu do fato de que foi a primeira moradora que contatamos para pedir permissão para realizar a pesquisa. Além disso, julgou-se importante contar com o apoio e confiança dela para que os outros moradores pudessem também se sentir mais confiantes, tendo em vista a figura da síndica como alguém que está atento às regras e preservação do condomínio.

Para a composição do restante dos participantes foi proposto no projeto de pesquisa a técnica “Bola de Neve”, pois, utiliza um tipo de amostragem não probabilística com cadeias de referência e é utilizado para ambientes de difícil acesso. Segundo Vinuto (2014), a técnica consiste em o pesquisador elencar ‘sementes’ e utilizar a sua rede social como referência, ou seja, entrevistados que poderão indicar novos entrevistados. É uma técnica metodológica utilizada para acessar indivíduos chaves de grupos dos quais o pesquisador tem dificuldade de acesso. A importância da técnica reside no fato da necessidade de se obter confiança para poder acessar o grupo e o apoio de indivíduos que já estão inseridos.

A aplicação do início da técnica que propõe a identificação das ‘sementes’ ou elementos chave foi feita considerando a síndica atual e o síndico anterior como tais. Porém, ocorreram algumas situações que impediram, em certa medida, a continuidade do método. Principalmente o fato da cadeia se quebrar várias vezes com as indicações dos beneficiários. Algumas vezes apontavam alguém que estava próximo e dentro do seu campo de visão. Outras vezes a

indicação não dava certo porque o beneficiário não sabia exatamente onde o outro morava e as vezes não sabia nem ao menos o nome demonstrando que a relação entre eles era superficial.

Outra dificuldade em manter a técnica foi a restrição da síndica em relação à abordagem, que não poderia ser batendo de porta em porta devido a reclamações constantes dos moradores que recebem em suas casas muitos vendedores que têm livre acesso ao condomínio por não possuir uma portaria que organize entrada e saída de pessoas que não são moradoras.

A alternativa encontrada diante do exposto foi fazer a abordagem direcionada dos beneficiários nas áreas comuns do condomínio. A abordagem iniciava-se com a apresentação pessoal da pesquisadora e os motivos de estar lá. Na sequência a primeira pergunta era sobre desde quando era morador do condomínio para que as entrevistas ocorressem apenas com beneficiários.¹⁵

A pesquisa de campo ocorreu entre os meses de agosto e outubro de 2017 na sua maioria entre segundas e sextas no fim da tarde. Em alguns dias já havia um nome indicado pelo entrevistado anterior, mas na maioria das vezes a primeira entrevista do dia ocorria com a abordagem dos moradores que estavam do lado de fora dos apartamentos.

A cada semana a abordagem ficou mais confortável pelo fato de ao caminhar nas ruas do condomínio não ser percebida como uma completa estranha. Os cumprimentos foram aumentando e o fato de ser reconhecida pelos moradores que já haviam sido entrevistados, ajudava a quebrar a barreira da desconfiança. Porém, apesar de confortável, esse tipo de abordagem também retornou um problema para a metodologia da escolha dos beneficiários componentes da amostra. A grande maioria dos beneficiários encontrados nas áreas comuns do condomínio (nos estacionamentos, em frente aos prédios, perto das janelas, etc.) eram moradores do térreo. O acesso aos moradores dos andares de cima se mostrava mais difícil e ignorar essa questão, ainda que a pesquisa não seja feita com o universo e sim com uma amostra, seria um risco para a qualidade da mesma. Como alternativa, na abordagem inicial eram feitas as perguntas para identificar se o morador era o beneficiário e qual era o andar em que residia e quando era térreo solicitava-se a indicação de algum morador que fosse de outro andar.

O tamanho da amostra foi definido por saturação, ou seja, o momento em que não há mais dados novos, resultando em 20 beneficiários participantes. A esse respeito, Miller (p. 31, 2012) especifica que no início de uma pesquisa cada entrevista parece ser única e impossível de ser generalizada. Porém, as repetições no decorrer da coleta de dados suportam a análise

¹⁵ Isso foi necessário porque o fato de ser morador não significa ser o beneficiário, pois, foi identificado já nas primeiras conversas com os moradores que é comum o uso dos apartamentos para venda ou aluguel, ainda que isso não seja legalmente possível dentro das regras do PMCMV.

tomando como referência a amostra de pesquisados até esse momento da saturação. Após o término da coleta de dados em campo todas as entrevistas foram ouvidas novamente e transcritas, uma vez que se obteve a permissão de cada participante para a gravação do áudio.

Produzir uma análise considerando também o olhar do beneficiário do PMCMV, utilizando o levantamento bibliográfico e os dados obtidos a partir da pesquisa etnográfica, pode preencher a lacuna que fica ao se analisar somente as informações quantitativas referentes a números e porcentagens do Programa.

CAPÍTULO 1. Entre muros ou no alto: a cidade e a morada

1.1 Cidade e espaço urbano

A demanda por políticas públicas habitacionais existe por conta do déficit habitacional das cidades. Trata-se de um problema urbano e por conta disso é necessário demarcarmos os conceitos de cidade e espaço urbano utilizados nesse trabalho.

Rolnik (2004) faz um breve retrospecto histórico a respeito da formação das cidades. Caracteriza-a como obra coletiva que nasce a partir de um modo de vida sedentário e a necessidade de fixação e domínio de um território para plantar. Trata-se de uma nova relação entre homem e natureza.

A partir dessa nova relação, a cidade passa a organizar a vida social que precisa de uma gestão da produção coletiva e, por conseguinte, de uma política. Uma das principais diferenças que marca cidades antigas das atuais são os muros e delimitações físicas de outrora que hoje não existem mais. Inclusive, no lugar de muros, temos várias cidades que se coincidem e formam as metrópoles e megalópoles atuais.

O espaço urbano deixou de se restringir a um conjunto denso e definido de edificações para significar, de maneira mais ampla, a predominância da cidade sobre o campo. Periferias, subúrbios, distritos industriais, estradas e vias expressas recobrem e absorvem zonas agrícolas num movimento incessante de urbanização. No limite, este movimento tende a devorar todo o espaço, transformando em urbana a sociedade como um todo. (ROLNIK, 2004, p. 12).

Pensando nestes dois opostos, a autora busca uma definição que possa abranger tanto as primeiras cidades de cinco mil anos atrás quanto as cidades atuais. E como característica essencial de uma cidade tem-se que é “[...] um imã, um campo magnético que atrai, reúne e concentra os homens.” (ROLNIK, 2004, p. 12).

Choay (2008, p. 10) também busca uma definição contemporânea de cidade que se una às cidades antigas

Na linguagem comum contemporânea cidade continua a designar o lugar ou o suporte estático de uma tripla comunicação concernindo à troca de bens, informações e afetos. Ela continua concebida como a união indissociável entre aquilo a que os romanos chamavam *urbs* (território físico da cidade) e *civitas* (comunidade dos cidadãos que a habitam) ou, ainda, como o pertencimento recíproco entre uma entidade espacial discreta e fixa e uma população.

A reflexão de Rolnik (2004) continua a respeito da mudança de relação entre homem e natureza. A alteração do espaço a partir da alteração do modo de vida, ou seja, plantar ao invés de caçar ou coletar, pressupõe um local fixo que precisa ser dominado. Além disso, o

desenvolvimento de novas tecnologias como a do tijolo cozido, por exemplo, substituiu a justaposição de materiais da forma como eram encontrados na natureza por composição de formas deliberadas. Isso permitiu grandes construções que evidenciam essa nova relação e pressupõem um trabalho coletivo que, por conseguinte desenvolveu a necessidade da escrita. Com as cidades desenvolveu-se a escrita e acumulação de conhecimento e riqueza.

Deste modo, construir cidades significa também uma forma de escrita. Na história, os dois fenômenos – escrita e cidade – ocorrem quase que simultaneamente, impulsionados pela necessidade de memorização, medida e gestão do trabalho coletivo. A cidade, enquanto local permanente de moradia e trabalho, se implanta quando a produção gera um excedente, uma quantidade de produtos para além das necessidades de consumo imediato. (ROLNIK, 2004, p. 16).

Além disso, morar nas cidades é fazer parte de um coletivo que é ordenado e dirigido.

Na verdade essa regulação de fluxos está presente o tempo todo no cotidiano das cidades: são o semáforo e a faixa de pedestres, as entradas de serviço e social nas portarias dos edifícios, as filas de ônibus, os impostos urbanos etc. são regulamentos e organizações que estabelecem uma certa ordem na cidade definindo movimentos permitidos, bloqueando passagens proibidas. (ROLNIK, 2004, p.19).

Tal ordenação surge de uma necessidade de organização da vida pública e dessa necessidade surge um poder responsável pela gestão, uma autoridade política administrativa que organize esse espaço urbano.

Para Correa (1989) cidade é onde vive a maior parte da população, onde há mais investimentos do capital e é um lugar de conflitos sociais. E uma das formas de organização das cidades é através do espaço urbano, que nada mais é do que a organização espacial da cidade, ou seja, o conjunto de usos da terra ora voltados para residência, comércio, expansão, etc. Esses espaços se articulam na medida em que as pessoas vão de um lugar para outro. De casa para o trabalho, do trabalho para o comércio, etc. Dessa forma as relações espaciais se mostram de forma empírica.

O autor também analisa a produção desse espaço urbano e elenca uma lista de agentes sociais que fazem parte dessa construção. Sendo eles: os proprietários dos meios de produção (grandes industriais), proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e grupos sociais excluídos. E nessa produção de espaço existe uma demarcação entre uma urbanização de *status* e uma urbanização popular de acordo com o local e agente social.

Aos proprietários dos terrenos mal localizados, em periferias sem amenidades resta apenas outra estratégia. Em uma cidade onde existe uma segregação sócio espacial, com um setor periférico não apenas distante do centro mas sem amenidades, não atraindo, portanto, grupos sociais de elevado status, não resta aos proprietários fundiários senão o loteamento de suas terras como meio de extrair a renda da terra. E se trata de loteamentos populares, com o mínimo de infraestrutura. Tendo em vista o baixo poder aquisitivo da população que para aí se desloca, não há interesse desses proprietários em se transformarem em promotores imobiliários. Apenas realizarão o loteamento: as habitações serão construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais. (CORREA, 1989, p. 19)

Esse ordenamento pressupõe ações do Estado frente a cidades e na maneira como são construídas e expandidas. E tal diferenciação na produção do espaço urbano traz a necessidade de soluções informais em relação a moradia. Segundo Correa (1989, p. 65) os agentes excluídos também são agentes modeladores do espaço urbano quando produzem as favelas, pois nas outras opções estão submetidos a lógica dos outros agentes (Estado, proprietários). A produção das favelas é resistência e sobrevivência, além de luta pelo direito à cidade. “Em resumo, a segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e neste sentido o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade.”

Nesse sentido segregação é uma forma de exclusão, inclusive espacial, conforme Villaça (2003). O autor classifica essa segregação como urbana porque o espaço a ser considerado é na cidade, além da natureza sócio econômica.

Quase não se vê pobres e negros nos shopping centers de São Paulo ou do Brasil. A porcentagem de negros que se vê passeando aos domingos no Parque Ibirapuera, é bem menor que a porcentagem de negros existente na população da cidade de São Paulo. Portanto há, proporcionalmente, poucos negros no Ibirapuera. Há segregação nos shoppings? Oficialmente não... mas o mercado se incumbe de neles implantar uma segregação de fato. (VILLAÇA, 2003, p. 341).

Ainda a respeito da urbanização brasileira Royer (2009) aponta que se trata de um fenômeno que se iniciou por volta dos anos 1940, portanto relativamente recente. Mas, a formação das cidades brasileiras foi marcada por desigualdades sociais que permearam esse processo. Desigualdades essas que resultam de um processo de urbanização marcado por práticas de concentração de terra, renda e poder dos períodos colonial e imperial, conforme também aponta Maricato (2003). Apesar de urbano e moderno Royer (2009) utilizando o conceito de tragédia urbana brasileira de Maricato (2002), faz um retrato das cidades brasileiras que envolve questões sociais e ambientais.

Moradias improvisadas embaixo de pontes e viadutos, ocupação de morros, várzeas, mangues, igarapés, encostas, fundos de vale, beira de córregos, rios e represas, poluição de recursos hídricos, poluição do ar, impermeabilização da superfície do solo, desmatamento de áreas, enchentes, desmoraamentos, incêndios em edificações deterioradas, alta densidade habitacional, doenças de veiculação hídrica, doenças respiratórias, violência urbana, compõem o que Maricato classifica como a “*tragédia urbana brasileira*”. (ROYER, 2009, p. 151).

Existem críticas a respeito da cidade se organizar de forma setorial, além de espaços urbanos criando periferias no sentido geográfico e social. Jacobs (2014) com o livro “Morte e vida nas grandes cidades”, lançado nos Estados Unidos na década de 1960, faz uma crítica ao modo como urbanistas vêm promovendo soluções ortodoxas para os problemas das cidades como moradia, transporte, etc. A autora também problematiza o mito que que basta ter dinheiro para resolver os problemas da cidade. Ela sintetiza o que foi feito até agora com os recursos disponíveis e como isso ainda deixa a desejar no tocante a resolução dos problemas urbanos.

Mas veja só o que construímos com os primeiros vários bilhões: conjuntos habitacionais de baixa renda que se tornaram núcleos de delinquência; vandalismo e desesperança social generalizada, piores do que os cortiços que pretendiam substituir; conjuntos habitacionais de renda média que são verdadeiros monumentos a monotonia e a padronização; fechados a qualquer tipo de exuberância ou vivacidade da vida urbana; conjuntos habitacionais de luxo que atenuam sua vacuidade; ou tentam atenuá-la, com uma vulgaridade insípida; centros culturais incapazes de comportar uma boa livraria; centros cívicos evitados por todos; exceto desocupados; que tem menos opções de lazer do que as outras pessoas; centros comerciais que são fracas imitações das lojas de rede suburbanas padronizadas; passeios públicos que vão do nada a lugar nenhum e nos quais não há gente passeando; vias expressas que evisceram as grandes cidades. Isso não é reurbanizar as cidades, é saqueá-las. (JACOBS, 2014, p. 2).

A autora salienta o problema da monotonia das cidades com bairros ou regiões que possuem somente uma função seja residencial ou comercial ou pelo fato de possuírem somente construções novas ou somente construções antigas. Ou ainda áreas voltadas somente para uma determinada parcela da população de acordo com a faixa de renda. Jacobs (2014, p. 226) defende e conclui seu questionamento com o conceito de que cidade deve ser viva.

Pode ser romântico procurar remédios para os males da sociedade nos lugares monótonos e rústicos das cercanias, ou entre pessoas provincianas simplórias, imaculadas, se é que elas existem, mas isso é perda de tempo. Alguém imagina que, na prática, as respostas para quaisquer das grandes questões que nos afligem hoje se encontrem nos núcleos urbanos homogêneos? As cidades monótonas, inertes, contêm, na verdade, as sementes de sua própria destruição e um pouco mais. Mas as cidades vivas, diversificadas e intensas contêm as sementes de sua própria regeneração, com energia de sobra para os problemas e as necessidades de fora delas.

Esse tópico foi iniciado com a justificativa de que existe uma questão a ser resolvida em relação às cidades: pessoas pobres que não podem pagar por suas moradias. Segundo Jacobs (2014) essa parcela da população não pode ser atendida pela iniciativa privada, por isso a necessidade de subsídio para que elas possam ter acesso a lugares que sigam os princípios do urbanismo e de uma boa moradia, conforme o padrão vigente.

A respeito das soluções encontradas para essa parcela da população,

[...] trata-se de pessoas cujas necessidades de moradia não são em si peculiares e, portanto, fora da esfera de ação e da capacidade corriqueira da iniciativa privada, como o são as necessidades de alojamento de presidiários, marinheiros no mar ou doentes mentais. As necessidades de moradia perfeitamente triviais de quase todos podem ser supridas pela iniciativa privada. A peculiaridade dessas pessoas é simplesmente *não poderem pagar por elas*. A resposta de que tais pessoas são aquelas que "não podem ser abrigadas pela iniciativa privada" foi totalmente desastrosa também para as cidades. Num piscar de olhos, desapareceu a cidade como organismo. Ela tornou-se, teoricamente, um conjunto estático de locais para assentamento desses grupos estatísticos segregados. (JACOBS, 2014, p. 219).

Esse debate proposto pela autora na década de 1960 a respeito da formação das grandes cidades norte americanas não pretende abarcar toda a complexidade dos problemas urbanos e as questões brasileiras. Mas, ao propor uma segunda via ao invés do urbanismo racional que cria cidades com espaços monofuncionais e uniformes nos indica que é possível um outro modelo de cidade. Jacobs (2014) defende a diversidade construindo e combinando espaços com variadas funções, edifícios e construções antigas e novas dividindo o mesmo espaço com mais uso das ruas e calçadas e relação entre moradores das grandes cidades.

Villaça (2000, p. 2) também critica o urbanismo quando este se apresenta em forma de planos que prometem solucionar o problema das cidades brasileiras. Problematiza o planejamento que se coloca como ideologia, no sentido de querer mostrar a realidade de uma outra forma que não a sua real.

A maioria de nossa sociedade se contenta com esses rótulos de "caos" ou "crescimento desordenado" como explicação para nossos problemas urbanos. Imagino que todos concordariam que a questão chave aqui é a obediência ou não a um "plano". Com plano, consegue-se crescimento "ordenado" e sem plano um crescimento "desordenado". O que seria esse tal de plano que impediria um crescimento caótico? Sobre isso pensa-se pouco. É o que chamamos de ideologia. A versão da realidade que na verdade tenta esconder essa mesma realidade. A realidade que se procura esconder com essa questão do crescimento "desordenado" é a pobreza urbana, dos baixos investimentos em equipamentos sociais e infraestrutura urbana e da sua má distribuição, tanto espacial como nas prioridades. A crença de que com ordem, se consegue resolver os problemas urbanos, suaviza e mesmo oculta a verdade que são necessários investimentos e não apenas "planos" para atacar os problemas urbanos. Claro que os investimentos com "planos" são melhores, mais rentáveis, do que os investimentos "sem planos"... mas os "planos" estão

longe de ser suficientes. Entretanto a ideologia do “crescimento ordenado” confere a eles um poder que eles, por si só não tem e esconde nossa realidade urbana.

Este autor contrasta plano com crescimento desordenado, utilizando Brasília como exemplo e problematiza se o cerne da questão é a cidade crescer sem planejamento.

A verdade é que tais áreas que apresentam o suposto “crescimento anárquico”, e que são ocupadas por população de baixa renda, apresentam má qualidade urbana e habitacional muito mais por falta de investimentos do que por falta de obediência a um plano. Por acaso a infraestrutura, escolas e parques existem nos bairros de alta renda porque eles seguem planos? Se sim, por que há planos para os bairros de alta renda e para os de baixa renda não? É claro que os planos podem e devem ser utilizados para racionalizar e otimizar os investimentos. O que não se entende é porque os bairros de alta renda crescem de forma “ordenada” e os de baixa renda de forma “desordenada”. A verdade é que a existência ou não de infraestrutura e de equipamentos sociais nada tem a ver com planos ou “crescimento ordenado”. Se os planos tivessem o mágico poder de eliminar a pobreza urbana e as áreas degradadas, das duas uma. Ou eles seriam certa e fartamente utilizados por nossos governantes e eliminariam as áreas pobres e de baixo padrão urbano, ou seja, eliminariam o tal “crescimento anárquico”, ou nossas elites e governantes seriam ineptos e incompetentes por não se utilizarem de instrumento tão miraculoso. (VILLAÇA, 2000, p. 4).

Sobre essa segregação urbana, que cria espaços diferenciados destinados a determinados grupos, Caldeira (2000), ao estudar a questão da violência em São Paulo, questiona sobre como a desigualdade social é reproduzida nas cidades. O universo do crime gera uma privatização da segurança e reclusão de alguns grupos em fortalezas muradas alterando a noção de espaço público e privado. Dessa forma, violência e crimes justificam a nova forma das elites se organizarem no espaço, criando uma nova segregação espacial entre os marginalizados.

Os discursos sobre o medo que simultaneamente legitimam essa retirada e ajudam a reproduzir o medo encontram diferentes referências. Com frequência, dizem respeito ao crime e especialmente ao crime violento. Mas eles também incorporam preocupações raciais e étnicas, preconceitos de classe e referências negativas aos pobres e marginalizados. (CALDEIRA, 2000, p. 9).

A autora ainda analisa o padrão de urbanização pautado na dicotomia centro e periferia. O transporte coletivo, em especial o ônibus, foi decisivo para a criação desse padrão que marcou o desenvolvimento das cidades brasileiras. Especuladores imobiliários puderam investir com a possibilidade de vender lotes mais distantes dos centros das cidades. Algumas porções de terra entre a cidade já urbanizada e os novos loteamentos ficavam vazias para serem vendidas depois a preços mais altos.

O principal agente da expansão dos serviços de ônibus não foi o governo, mas empresários particulares, a maioria dos quais também eram especuladores imobiliários. Como consequência, o sistema era irregular e aleatório, projetado para servir sobretudo aos interesses imobiliários. Ele tornou possível vender lotes localizados "no meio do mato" e ajudou a criar um tipo peculiar de espaço urbano no qual áreas ocupadas e vazias intercalavam-se aleatoriamente por vastas áreas. Não havia nenhum planejamento prévio e as regiões ocupadas eram aquelas nas quais os especuladores tinham decidido investir. Sua estratégia era deixar áreas vazias no meio das ocupadas para que fossem colocadas no mercado mais tarde por preços mais altos. (CALDEIRA, 2000, p. 220).

Maricato (2003, p. 153) reflete sobre essa produção de uma cidade desigual e informal que acirra as desigualdades sociais.

A produção do ambiente construído e, em especial o ambiente urbano, escancara a simbiose entre modernização e desenvolvimento do atraso. Padrões modernistas detalhados de construção e ocupação do solo, presentes nas leis de zoneamento, código de obras, leis de parcelamento do solo, entre outras, convivem com a gigantesca cidade ilegal onde a contravenção é regra.

Sobre a ilegalidade em relação ao uso de terras, Maricato (2003) faz uma observação sobre de que forma a legislação urbana foi constituída e por qual motivo. A autora cita Miguel Baldez e afirma que até 1850 a propriedade da terra era legitimada por sua ocupação. Mas, com a emergência de um novo ator social, o trabalhador livre, emerge também uma nova legislação sobre a terra mantendo o domínio da terra e da produção aos latifundiários.

No texto em que busca delimitar cidade como categoria sociológica, Oliven (2010) divide os autores que a consideram como variável dependente, em que a cidade é consequência de fatores históricos, sociais, econômicos e políticos, ou variável independente onde “a cidade seria então vista como uma potência social capaz de gerar com sua influência os mais variados efeitos na vida social.” (OLIVEN, 2010, p. 13). Ou variável contextual que, também por razões sociais, econômicas e políticas, a cidade é o centro de processos tais como o desenvolvimento do capitalismo.

Encarar a cidade como uma variável contextual não é incompatível com encará-la como uma variável dependente, já que as duas abordagens tratam de diferentes níveis de análise. A última está preocupada com explicações para a origem e desenvolvimento de cidades, enquanto que a primeira está interessada em estudar que influência cidades específicas podem ter na vida social de seus habitantes. Isto equivale a dizer que uma vez que se dá conta de que cidades devem ser compreendidas historicamente como partes de sociedades mais abrangentes, pode-se discutir a importância que viver em cidades específicas pode ter para vários fenômenos sociais. É, entretanto, essencial sempre ter em mente que cidades *per se* só podem ter um poder explicativo limitado e que elas não devem ser transformadas em categorias determinativas básicas do comportamento social no contexto urbano. (OLIVEN, 2010, p. 12)

Oliven (2010) discute os desafios do antropólogo urbano e delimita que os estudos são na cidade e não da cidade. Ou seja, a cidade não deve ser colocada como causa dos problemas, mas sim o contexto das questões a serem estudadas, contexto este considerado para o presente estudo. O desafio de antropólogos que estudam sociedades complexas é questionar seus próprios pressupostos e interpretar sua própria cultura. Mas, com a observação do corriqueiro e cotidiano é possível construir novas interpretações, sendo o trabalho de campo central para o desenvolvimento da teoria antropológica e apreensão dos sistemas de representação dos grupos. Por isso a necessidade de delimitar conceitos tais como cidade e urbano, visto que a pesquisa busca apreensões e expectativas de pessoas que vivenciam as cidades e suas implicações.

1.2 Processo de Verticalização da moradia

Bonduki (2011) quando analisa as origens da habitação de interesse social, parte da tese de que a Lei do Inquilinato de 1942, que desestimulou a produção de moradias de aluguel pelo fato de congelar os preços dos alugueis até 1964, forçou os trabalhadores a buscarem os loteamentos periféricos. Essa passagem dos trabalhadores das casas de alugueis na zona urbana para periferias, com casas construídas pelos próprios, mostra-se uma solução habitacional de baixo custo adotada pelo governo apoiando-se, portanto, no trinômio exposto pelo autor: casa própria – loteamento periférico e autoconstrução.

Villa (2008) também aponta as consequências da Lei do Inquilinato que faz com que a habitação deixe ser algo provisório e sua propriedade passa a ser considerada como algo importante. Utilizando Rossetto (2002), a autora descreve

Segundo Rossetto, a partir da Lei do Inquilinato de 1942 houve uma reestruturação do mercado baseado na propriedade do imóvel, na qual a moradia, produzida para ser comercializada, “[...] ganhou outras características não presentes no modo de produção para renda; popularizou-se o prédio de apartamentos como forma de ganhar mais solo e cada etapa de produção e cada decisão destinavam-se à obtenção de renda e lucro” (ROSSETTO, 2002: 28). Ainda segundo a autora, a produção da habitação como mercadoria, em que se estabelecem relações de compra e venda, é essencialmente diferente da anterior marcada por relações entre proprietários e inquilinos. (VILLA, 2008, p. 37).

Isso mostra que nem sempre construção de apartamentos foram a principal opção voltada para a habitação de interesse social. Questiona-se a partir de quando se passa a optar por verticalizar as soluções habitacionais.

O processo de verticalização das cidades brasileiras colocou-se como uma identidade da urbanização brasileira. Mas, a verticalização não pode ser considerada tendência natural da

urbanização, visto que é uma das opções escolhidas pelos atores sociais e interesses econômicos. No início desse processo os apartamentos não eram uma opção barata e por isso eram destinados as classes média e alta da sociedade. (DE LIMA RAMIRES, 2011).

No Rio de Janeiro já nas décadas de 1940 e 50 o apartamento era símbolo de *status* e apresentava-se como um estilo de vida das classes média e alta. Slob (2002, p. 49), ao estudar o conjunto habitacional voltado para a remoção de uma das favelas do Rio de Janeiro construído no final da década de 1950 pela Igreja Católica, aponta que as construções de apartamentos para favelados tinham o objetivo de urbanizar as pessoas conforme estilo de vida da classe média e alta da cidade.

Nas décadas de 40 e 50, o apartamento, além de constituir-se um símbolo de *status*, passou a representar um estilo de vida comum a boa parte das camadas médias da Zona Sul do Rio de Janeiro. A “vida normal no bairro da cidade”, para os planejadores da Cruzada, era a vida em edifícios de apartamentos, em condomínio, uma forma de morar que havia transformado o bairro de Copacabana e que agora, por volta de 1955, estava se difundindo em Ipanema e no Leblon.

Pinheiro (2008, p. 110) estuda os primórdios da verticalização na cidade de São Paulo e destaca que esses primeiros projetos arquitetônicos “[...] atendem, antes de mais nada, à lógica subjacente à própria verticalização da cidade – isto é, a de auferir lucros mediante a multiplicação do solo urbano.”

Nesse início de construção de apartamentos a autora também nota, com a análise das plantas dos prédios e apartamentos, que não há um padrão de construção demonstrando que naquele período ainda não havia um público específico para esse mercado.

É igualmente evidente a preocupação em ocupar toda a área possível do terreno, independentemente de sua orientação – e, portanto, de suas condições de insolação. Por outro lado, a análise das plantas desses edifícios demonstra que, nas décadas de 1930 e 1940, o programa habitacional verticalizado, e portanto sua clientela, encontrava-se ainda indefinido. Praticamente todos os edifícios apresentam apartamentos de diferentes tamanhos, inclusive no mesmo andar, o que – além de facilitar o desejado aproveitamento máximo do lote – sugere a experimentação de soluções variadas, na busca de atender às expectativas ainda desconhecidas de um novo mercado. (PINHEIRO, 2008, p. 121).

Mas, ao longo do tempo essa tipologia indefinida foi sendo adequada pelo mercado das incorporadoras que foram reduzindo o tamanho dos apartamentos, conforme aponta Villa (2008, p. 49)

As causas desta redução de área são inúmeras e complexas, entretanto sabe-se que o crescente mercado de apartamentos destinado a classes de menor renda e a possibilidade de maior lucratividade dos incorporadores imobiliários

resultou em disponibilizar no mercado apartamentos menores. Isto pode ser percebido de maneira mais característica a partir do final da década de 1980. Segundo Tramontano, “por um lado, é verdade, um empobrecimento generalizado da população após tantas crises, pacotes e planos econômicos. Por outro, um real e constante aumento do número de consumidores que não possuem as mesmas fortunas da elite de então, mas que se dispõem a empenhar-se financeiramente para obter a tão sonhada casa própria, abrindo, para isso, magras carteiras. O mercado imobiliário - tanto o de unidades particulares quanto o de unidades públicas - reagiu oferecendo casas e apartamentos cada vez menores e desprovidos de equipamentos, na esperança de chegar a um produto pelo qual o consumidor-alvo pudesse pagar. Basta ler matérias especializadas e anúncios nos jornais da época para dar-se conta dessas mudanças. Os bairros das grandes cidades foram inundados por lançamentos de apartamentos pequenos que insistiam em abrigar famílias nucleares inteiras em áreas cada vez menores.

Já em São Paulo, em um primeiro momento, famílias com maior poder aquisitivo recusam a ideia de morar em apartamentos, pois estes eram associados aos cortiços, falta de liberdade e privacidade. Porém nos anos 1970 o Banco Nacional da Habitação passou a operar fortemente, destinando seus financiamentos em prédios novos principalmente para classe média.

Em outras palavras, a classe média conseguia empréstimos baratos subsidiados pelo governo, e as camadas trabalhadoras, que não tinham recursos para comprar no mercado formal e que só raramente atingiam as exigências do BNH para um pedido de empréstimo, construíam casas por conta própria na periferia sem nenhuma ajuda financeira. Além disso, o financiamento maciço de prédios de apartamentos pelo SFH é provavelmente uma das principais razões pelas quais a classe média em São Paulo abandonou o sonho de morar em casas. (CALDEIRA, 2000, p. 227).

A literatura aponta que após a criação do BNH, que financiava edifícios desde que residenciais, reforça a tendência da monofuncionalidade dos edifícios a partir da década de 1960, segundo Lima (2013, p. 23)

Como já citado, com a criação do BNH em agosto de 1964, rapidamente, organizou-se uma estrutura nacional de captação e agenciamento de recursos para financiamento de habitação. Inicialmente o Banco dedicou-se à habitação social e dispôs de poucos recursos, captados principalmente a partir de uma dedução da folha de pagamento. A partir de 1967, com a criação do FGTS [Fundo de Garantia do Tempo de Serviço] e o incentivo dado às cadernetas de poupança, definiu-se o quadro propício à produção de edifícios habitacionais para a classe média. Com o FGTS, a arrecadação do Banco aumentou cerca de nove vezes. Por outro lado, houve um redirecionamento na aplicação destes recursos, que foram priorizados para a classe média, em detrimento da habitação de interesse social. Alia-se a este fato o incremento do poder de compra da classe média nos anos 70, devido ao milagre econômico brasileiro. Estes fatores levaram a uma disseminação do número de empreendimentos, fase que durou até meados de 1974, momento em que novos rumos foram

tomados pelo BNH, cujos recursos foram redirecionados à habitação social ou destinados a projetos de infraestrutura.

Villa (2008, p. 43) também observa a importância do BNH para a consolidação de um novo modo de viver. Apesar de ter sido constituído para que enfrentasse o déficit habitacional, foi antes de mais nada grande financiador de moradias para classe média e alta. A moradia passa a ser adquirida mesmo por aqueles que não podiam pagar com recursos próprios.

Em outras palavras, é a partir do início dos anos 1970 que se consolida a noção de que a moradia também é um bem com valor de troca. Talvez a modalidade habitacional mais contemplada pelas ações do BNH tenha sido o apartamento, cuja grande aceitação, ocorrida na década de 1960 recebe, na década seguinte, um significativo impulso pelo financiamento estatal.

O BNH atendeu empresários da construção civil, agentes imobiliários e grandes proprietários de terras estruturando dessa forma o mercado imobiliário. Nesse contexto a Lei 4.591/1964, a Lei de Incorporações Imobiliárias, foi importante para o período, já que regulamentava a compra e venda de apartamentos como fração ideal do terreno. (ROLNIK, 2015).

1.3 Simbologia da casa

A moradia é um dos direitos sociais elencados no artigo 6º da Constituição Federal de 1988.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 90, de 2015). (BRASIL, 1988).

Também pode-se encontrar alusões ao direito de moradia no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), que delimita sua função social da propriedade e da cidade. No artigo 2º da referida Lei podemos encontrar algumas das diretrizes para que essa função seja de fato efetuada.

Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; [...] (BRASIL, 2001).

Rodrigues (2004, p. 13) destaca a importância do Estatuto da Cidade que não pode oferecer apenas mercadorias e propriedade privada no âmbito da economia capitalista. Trata-se antes de mais nada de uma produção coletiva:

Enfim, o Estatuto reafirma a propriedade privada/individual, impõe alguns limites à especulação, induz o reconhecimento da cidade como produção coletiva, cria novos instrumentos jurídicos e participativos que permitem ao poder público tomar providências para que as propriedades cumpram sua função social em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos.

Seguindo objetivos parecidos com o do presente estudo, Guimarães (2014, p. 140) desenvolveu uma pesquisa na cidade de Viçosa/MG que se propõe a analisar o que significa comprar uma casa para os beneficiários da Primeira Fase do PMCMV. A propriedade de uma casa se mostra como principal aspiração e sonho das famílias, ainda que tal conquista seja historicamente difícil para famílias de baixa renda.

Ao pensar na casa como própria, Bolaffi (1975) apresenta o resultado de um estudo realizado por Loyd A. Free no Brasil, em 1960, em que foi revelado que a habitação era a principal aspiração das populações urbanas brasileiras. Para a população de renda baixa e média, a aquisição da casa própria subjetivamente é a conquista de uma posição social mais elevada. Objetivamente, a casa própria não só melhora as possibilidades de acesso ao crédito, como também libera o orçamento familiar de arcar mensalmente com o aluguel. Segundo Bolaffi (1975), são essas aspirações, tanto objetivas quanto subjetivas, que colocam a casa própria como o principal bem a ser adquirido pela população brasileira.

Sobre tal aspiração, há uma discussão sobre a noção de ideologia da casa própria fortemente disseminada a partir dos anos 1940 e no período em que o Banco Nacional da Habitação (BNH) implementava as políticas habitacionais.

Os dados apresentados ratificam a ideologia da casa própria, conforme preconiza o PMCMV. Segundo Bonduki (1998), essa ideologia também foi disseminada entre as décadas de 1960 e 1980, quando foram instituídos o Sistema Nacional de Habitação (SNH) e o Banco Nacional de Habitação (BNH), através da política de aquisição da casa própria como única forma de acesso à moradia. (GUIMARÃES, 2014, p.155).

Bonduki (2011, p.84) propõe que no Estado Novo havia uma ideologia de valorização do trabalhador e seu acesso a casa própria. “[...] a habitação passou a ser considerada fundamento da constituição moral da sociedade e do bom trabalhador, avesso a desejos e práticas desviantes”.

Era preciso valorizar essa moral centrada em um conceito de família onde ocorria a reprodução da ordem social, ou seja, reprodução ideológica dos valores burgueses. Nesse sentido, a família passa a ser associada à moradia em uma associação simbólica de espaço físico e a casa própria coloca-se como solução melhor de moradia em relação aos cortiços. “[...] ideólogos da casa própria unifamiliar vinculava todas as patologias sociais à habitação coletiva” (BONDUKI, 2011, p. 39).

Lopes (2001, p. 15) desenvolve um interessante conceito intitulado como a ‘ética do habitar’. Trata-se da “[...] busca de sentido da vida ou luta por um projeto existencial de vida, individual e coletivo, no local da moradia, associando história, cultura e espaço habitado.” Ou seja, associação de histórias de vida e cultura aos lugares habitados, garantindo o bem-estar preconizado pelo Estatuto da Cidade acerca da moradia. Dessa forma, propõe a partir da ‘ética do habitar’ uma relação entre casa e cultura. De certa maneira o teto, que abarca todas as definições apresentadas anteriormente, é o lugar onde a individualidade e a vida interior são efetivadas.

Por esta razão é tão comum, e quase sempre inconsciente, o desejo constante de uma ‘casa’ durante toda a vida, desde os primeiros desenhos infantis. O indivíduo que nunca alcançar uma casa-mercadoria, mesmo assim ‘habitará’ alguma ‘casa’ de sua imaginação, que nunca será a mesma ao longo da vida, modificando-se continuamente com as mudanças do próprio sujeito imaginante. Esta é uma das questões centrais para o entendimento dos movimentos sociais por habitação, muito embora pouco reconhecida socialmente, seja no plano do conhecimento, seja nos processos de organização política da sociedade civil ou no plano das políticas públicas. (LOPES, 2001, p.200).

Possuir um lugar definido fisicamente traz a noção de pertencimento ao espaço público e Lopes (2001) propõe o entendimento da casa própria de acordo com as dimensões da ‘ética do habitar’.

Nesse sentido a cultura deve ser considerada para tal entendimento. Esse sentimento de pertencimento pode ser evidenciado em estudos desenvolvidos com grupos que têm sua moradia afetadas por desastres naturais e ainda assim escolhem por lutar em pertencer e permanecer no mesmo local, ainda que contrariando diagnósticos técnicos evidenciando riscos de novos desastres ambientais. (VARGAS, 2016).

Ainda sobre o pertencimento, Bachelard (1978, p. 22) busca mais do que descrever e definir casa. O autor sugere lermos as casas a partir de imagens criadas por poemas e indaga o que nos conecta à moradia, de que forma cria-se uma relação com o espaço que se habita. “É preciso dizer então como habitamos nosso espaço vital de acordo com todas as dialéticas da vida, como nos enraizamos, dia a dia, num ‘canto do mundo’. Pois a casa é nosso canto do

mundo. Ela é, como se diz frequentemente, nosso primeiro universo”. Dessa forma, o espaço que ocupamos nos remete a lembranças, aspirações, enfim, sentimentos.

Em um campo também teórico, mas não universal tal como propõe Bachelard quando trata da questão de pertencimento, Damatta (1997, p. 15) propõe o uso das palavras ‘casa’ e ‘rua’ como categorias sociológicas, ou seja, são conceitos capazes de explicitar o sistema de pensamento da sociedade brasileira. Categoria sociológica aqui entendida tal como o autor descreve

Quando digo então que "casa" e "rua" são categorias sociológicas para os brasileiros, estou afirmando que, entre nós, estas palavras não designam simplesmente espaços geográficos ou coisas físicas comensuráveis, mas acima de tudo entidades morais, esferas de ação social, províncias éticas dotadas de positividade, domínios culturais institucionalizados e, por causa disso, capazes de despertar emoções, reações, leis, orações, músicas e imagens esteticamente emolduradas e inspiradas.

O autor utiliza Gilberto Freyre para justificar o significado da casa criado a partir da oposição com outro elemento. Conforme Freyre, casa grande contrasta com senzala e Damatta (1997, p. 17) sugere a oposição com o mundo exterior, ou seja, a rua. O tamanho da casa pode diminuir ou aumentar de acordo com o contraste, ou seja, muda de acordo com o outro elemento de comparação. Assim como refere-se ao Brasil enquanto país como casa, essa referência também é feita para demarcar espaço privado e particular como o quarto de alguém.

O contraste entre ‘casa’ e ‘rua’ é também uma oposição básica na gramática social e constitui um par estrutural. O “código da casa (fundado na família, na amizade, na lealdade, na pessoa e no compadrio) e o código da rua (baseado em leis universais, numa burocracia antiga e profundamente ancorada entre nós, e num formalismo jurídico-legal que chega às raias do absurdo).” (DAMATTA, 1997, p. 24).

Existem três leituras com ângulos diferentes: casa, rua, outro mundo (o outro mundo seria religiões, por exemplo, tal como o autor explicita). (DAMATTA, 1997, p.49). Ou seja, três modos de ordenar, reconstruir e construir a sociedade brasileira. Além das leituras possíveis sob o ponto de vista de cada lugar, há também as ações diferenciadas para cada contexto.

Assim, sabemos que em casa podemos fazer coisas que são condenadas na rua, como exigir atenção para a nossa presença e opinião, querer um lugar determinado e permanente na hierarquia da família e requerer um espaço a que temos direito inalienável e perpétuo. Em casa somos todos, conforme tenho dito, "supercidadãos". Mas e na rua? Bem, aqui passamos sempre por indivíduos anônimos e desgarrados, somos quase sempre maltratados pelas chamadas "autoridades" e não temos nem paz, nem voz. Somos rigorosamente "subcidadãos" e não será exagerado observar que, por causa disso, nosso comportamento na rua (e nas coisas públicas que ela necessariamente encerra) é igualmente negativo. Jogamos o lixo para fora de nossa calçada, portas e janelas; não obedecemos às regras de trânsito, somos até mesmo capazes de

depredar a coisa comum, utilizando aquele célebre e não analisado argumento segundo o qual tudo que fica fora de nossa casa é um "problema do governo"! Na rua a vergonha da desordem não é mais nossa, mas do Estado. Limpamos ritualmente a casa e sujamos a rua sem cerimônia ou pejo. [...] (DAMATTA, 1997, p. 20).

Enquanto, conforme Damatta (1997) em casa há a figura do supercidadão, um indivíduo com voz e força, na rua existe o subcidadão, anônimo e sujeito as regras e leis impessoais do espaço da rua, do espaço público.¹⁶ Essa oposição entre casa e rua torna esses dois espaços incompatíveis um com o outro, além de influenciar na maneira como as pessoas irão ocupa-los e agir neles.

1.4 Conceito política pública e a relação com a habitação de interesse social

O foco deste trabalho é o Programa Minha Casa Minha Vida, importante programa integrante de uma política pública habitacional. Dessa forma, julgou-se necessário incluir uma breve discussão sobre o conceito política pública.

Souza (2006, p. 23) faz uma revisão da literatura acerca do conceito de política pública e aponta alguns autores como fundadores deste. A autora cita Laswell (1936) pelo fato de introduzir a ideia de agregar conhecimento científico às ações empíricas dos governos; cita Simon (1957), por conta de considerar a limitação da racionalidade dos tomadores de decisão públicos; e Lindblom (1959; 1979) que introduz na análise do processo decisório outras variáveis entre elas relações de poder e, por fim, Easton (1965) que considera política pública um sistema que relaciona formulação, resultado e ambiente sofrendo influencias de variados atores tais como partidos, mídia e grupos de interesse.

Ainda segundo a autora,

Dye (1984) sintetiza a definição de política pública como “o que o governo escolhe fazer ou não fazer”. A definição mais conhecida continua sendo a de Laswell, ou seja, decisões e análises sobre política pública implicam responder às seguintes questões: quem ganha o quê, por quê e que diferença faz. (SOUZA, 2006, p. 24).

A respeito dessa definição proposta por Dye (1984), citado por Souza (2006), Howlett (2013, p. 25) também o cita ao fazer um resgate teórico sobre o termo e analisa tal definição.

¹⁶ O autor desenvolve os dois conceitos no capítulo Sabe com quem está falando? Um ensaio sobre a distinção entre indivíduo e pessoa no Brasil. In: DAMATTA, Roberto. **Carnavais, malandros e heróis**: para uma sociologia do dilema brasileiro. 6. ed. Rio de Janeiro: Rocco, 1997. p. 187-238.

Naturalmente, para muitos fins analíticos, esta formulação é simples demais, pois confere o mesmo tratamento de política pública ato de qualquer comportamento governamental, desde comprar ou não clipes de papel até travar ou não uma guerra nuclear, e não oferece os meios para diferenciar os aspectos triviais daqueles que são mais importantes nas atividades do governo.

Ainda que simplista, esta definição possui três pontos importantes destacados por Howlett (2013): o agente primário das políticas públicas é o governo colocado como o oficial a agir em nome dos cidadãos; a política pública é uma escolha de fazer ou não algo que altere o *status quo*; e se feita é uma ação consciente que gera consequências imprevistas que não são a política em si. “Os três pontos de Dye são centrais para estudar a política pública como um processo aplicado de resolução de problemas e sua definição traz para o primeiro plano em sua análise a ideia de decisões governamentais conscientes e deliberadas.” (HOWLETT, 2013, p.26).

Howlett (2013, p. 26) na sua análise sobre o conceito de política pública também apresenta a definição de Jenkins (1978) que a considera como

[...] um conjunto de decisões inter-relacionadas, tomadas por um ator ou grupo de atores políticos, e que dizem respeito à seleção de objetivos e dos meios necessários para alcançá-los, dentro de uma situação específica em que o alvo dessas decisões estaria, em princípio, ao alcance desses atores.

Nesse sentido há um avanço em relação a Dye ao pressupor que as escolhas são inter-relacionadas e que não há uma única decisão para os problemas.

A partir desse resgate da literatura sobre o tema Souza (2006) conclui que enquanto campo de conhecimento, a política pública busca colocar o governo em ação avaliando e propondo mudanças para tais ações. Essa ação pode ser definida como o Estado implantando seu projeto de governo tal como define Höfling (2001, p. 31): “políticas públicas são aqui entendidas como o “Estado em ação” (Gobert, Muller, 1987); é o Estado implantando um projeto de governo, através de programas, de ações voltadas para setores específicos da sociedade.”

Considerando essas definições clássicas que admitem o Estado como centro da política pública, se faz necessário incluir também a abordagem de Secchi (2013) sobre o tema e os diversos atores que o autor inclui nesse processo de ações do Estado visando resolver demandas da sociedade.

O autor inicia a análise com a ideia já discutida anteriormente de que, ainda que exista algum ator específico na figura de um líder, ou o Estado, como apontam as definições anteriores, ao longo do ciclo da política pública há a influência de diversos atores.

Em Ciência Política atores podem ser indivíduos, grupos ou organizações que atuam e influenciam no processo de política pública, e possuem um papel na arena política. São capazes de mobilizar opinião pública e fazer com que problemas entrem ou não na agenda do governo. “São eles que estudam e elaboram propostas, tomam decisões e fazem com que intenções sejam convertidas em ações.” (SECCHI, 2013, p. 99).

O uso do termo ator refere-se mesmo ao seu sentido em artes cênicas como aquele indivíduo que interpreta papéis. Esse sentido cabe nesse contexto porque o envolvimento no processo de políticas públicas não é estático e depende do desempenho de diversos papéis com interesses dinâmicos onde atores “[...] interagem, alocam recursos, constroem coalizões, resolvem conflitos em um cenário político.” (SECCHI, 2013, p. 99).

A definição oferecida por Draibe (2001, p. 17) também é um contraponto ao conceito clássico de política pública que a entende como o Estado em ação.

[...] intervenção na realidade social, uma política pública, entendida então como a que se desenvolve em esferas públicas da sociedade — e não no plano privado e interno das instituições ou organizações da sociedade. Políticas dessa natureza não se restringem, portanto, apenas às políticas estatais ou de governo, podendo abarcar, por exemplo, políticas de organizações privadas ou não-governamentais de quaisquer tipos, sempre e quando preservado o caráter público acima referido.

A respeito do cenário povoado por conflitos que informam tanto o processo de planejamento quanto o de implementação de política pública, Draibe (2001, p. 26) faz uma interessante analogia

As políticas e os programas também têm, em contrapartida, carne e osso, melhor, têm corpo e alma. São decididas e elaboradas por pessoas, são dirigidas às pessoas ou ao seu habitat, são gerenciadas e implementadas por pessoas e, quando isso ocorre, são avaliadas também por pessoas. Ora, as pessoas ou os grupos de pessoas que animam as políticas, fazem-no segundo seus valores, seus interesses, suas opções, suas perspectivas, que não são consensuais, nem muito menos unânimes, como sabemos. Ao contrário, o campo onde florescem as políticas e programas pode ser pensado como um campo de força, de embates, de conflitos, que se sucedem e se "resolvem" ao longo do tempo.

Draibe (2001, p. 17) também propõe uma diferenciação de acordo com o grau de abrangência entre política, programa e projeto. Utilizando essas categorias para o presente estudo depreende-se, segundo Krause, Balbim, Lima Neto (2013), que a política habitacional do governo federal é posta pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e presente no Plano Nacional de Habitação (PlanHab). E a partir disso algumas ações seriam

feitas como programas dessa política, entre tais ações, por exemplo: o PMCMV e o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e urbanização de Favelas.

A partir daí parece haver um arranjo *sui generis* entre política, plano e programa, distinto daquele comumente empregado no planejamento e na gestão das políticas públicas, que define uma hierarquia que associa, do mais geral ao mais particular, políticas a planos, esses a programas e, por fim, aos projetos específicos. (KRAUSE; BALBIM; LIMA NETO, 2013, p. 7)

Apesar de ser constituído como um programa integrante de uma política habitacional o mesmo foi elevado à categoria de política pública em vista da sua centralidade no contexto da política habitacional atual.

[...] o MCMV passou a encabeçar a atuação do governo federal na provisão habitacional, promovendo, em sua esteira, mudanças no próprio marco do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Uma das mudanças mais importantes foi que o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), o principal instrumento de efetivação do SNHIS, mantido com recursos do Orçamento Geral da União (OGU), praticamente deixou de apoiar a provisão pública de habitação de interesse social. [...] verifica-se, dessa maneira, que o SNHIS, expressão da política habitacional, instrumentalizado pelo PlanHab e pelo FNHIS assim como por planos e fundos locais de habitação, passou a ter, a partir de 2009, um direcionamento quase que exclusivo para ações de urbanização de assentamentos precários, incluindo o apoio a ações já em andamento no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), enquanto a provisão habitacional passou a ser executada por intermédio, também quase que exclusivo, do Programa MCMV. (KRAUSE, BALBIM, LIMA NETO, 2013, p. 7)

Trata-se, portanto, de um programa elevado à política pública responsável por elaborar as regras e legislações pertinentes, além de controlar o orçamento. E é focalizada por eleger seus beneficiários conforme a renda familiar mensal.

Pretendeu-se neste tópico apresentar os principais conceitos que envolvem política pública e inserir o PMCMV contextualizando-o como tal, conforme já tratado anteriormente. Passemos ao próximo capítulo com a descrição do déficit habitacional, da habitação de interesse social, um breve histórico das políticas habitacionais realizadas no Brasil, além do descritivo do desenho de implementação do referido programa no município de Ribeirão Preto.

CAPÍTULO 2. ‘Predinhos’ e ‘casinhas’: soluções para habitação de interesse social

2.1 Déficit habitacional

O estudo feito pela Fundação João Pinheiro a partir de dados das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD) 2013-2014 feitas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) estimou que em 2014 havia um déficit habitacional nacional de 6,068 milhões de unidades. Desse total, 87,6% corresponde ao déficit habitacional urbano. A região Sudeste concentra 40% do déficit habitacional do país, o que corresponde a 2,425 milhões de unidades. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2016, p. 29).

Para compor o déficit são utilizadas quatro categorias que assim se descrevem:

1. Domicílios precários (soma dos domicílios improvisados e dos rústicos);

Conceito de domicílios improvisados engloba todos os locais e imóveis sem fins residenciais e lugares que servem como moradia alternativa (imóveis comerciais, embaixo de pontes e viadutos, barracas, carcaças de carros abandonados e cavernas, entre outros), o que indica a carência de novas unidades domiciliares. [...] tradicionalmente, os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 15)¹⁷

2. Coabitação familiar, ou seja, “famílias conviventes com intenção de constituir domicílio exclusivo” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 16);

3. Ônus excessivo com aluguel urbano: “Ele corresponde ao número de famílias urbanas com renda de até três salários mínimos que moram em casa ou no apartamento (domicílios urbanos duráveis) e que despendem 30% ou mais de sua renda com aluguel.” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 18);

4. Adensamento excessivo de domicílios alugados “caracterizada pelo número médio de moradores por dormitório acima de três (3). O número de dormitórios corresponde ao total de cômodos que servem de dormitório em caráter permanente e apenas para os moradores do domicílio.” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013, p. 19).

¹⁷ Para este trabalho foram considerados os dois últimos estudos acerca do déficit habitacional publicados pela Fundação João Pinheiro. A publicação de 2013 trata de forma detalhada o déficit municipal com base nos dados do censo demográfico de 2010. Já a publicação de 2016 toma por base as Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD) que selecionam algumas unidades da Federação e Regiões Metropolitanas com representatividade estatística. A metodologia para cálculo do déficit foi mantida nas duas publicações, portanto julgou-se pertinente utilizar ora dados mais atualizados da publicação de 2016, ora definições conceituais da publicação de 2013.

Royer (2009, p. 152) faz uma observação sobre o fato do déficit habitacional ser orientador e motivador de políticas públicas habitacionais. A respeito do conceito de necessidades habitacionais utilizado pela Fundação João Pinheiro a autora disserta que

Há muitas críticas ao conceito de déficit habitacional. A principal delas é a simplificação que o conceito econômico de déficit transmite do objeto da política habitacional. Ao reduzir o direito à moradia a um número, o conceito dá a ideia de que o objeto da política é um produto de prateleira, similar a qualquer outra mercadoria produzida pelo sistema. A fundação João Pinheiro, em documento recente, aponta que o termo déficit 'induz equivocadamente à expectativa de enfrentar o problema da moradia de forma setorial. Além disso, camufla uma complexa realidade, por meio de uma quantificação padronizada, atemporal e neutra.' Já o conceito de necessidades habitacionais, desenvolvido pela Fundação no começo dos anos 90 e consubstanciado em um documento de 1995, parece-nos mais adequado para analisar a parte mais visível da urbanização brasileira. O dimensionamento das Necessidades Habitacionais engloba não apenas a necessidade de produção de novas unidades, mas também a adequação, a melhoria, a qualificação das unidades existentes, incorporando dessa forma uma dimensão urbana, ainda que restrita, à moradia [...].

Considerando as categorias que compõem o déficit habitacional, Royer (2009) observa que se há variadas necessidades habitacionais, há que se ter variadas soluções para o enfrentamento do problema habitacional.

Afinal a política pública que visa construir uma unidade para repor um domicílio rústico que muito provavelmente se encontra em um 'aglomerado subnormal', como discrimina o IBGE, é muito distinta da política pública destinada a promover o incremento de estoque habitacional para uma família oriunda de uma coabitação familiar forçada. São distintas realidades sociais que demandam distintas tipologias habitacionais [...]. (ROYER, 2009, p. 152).

A metodologia utilizada para calcular o déficit habitacional considera a necessidade de construção de novas moradias e também a adequação de algumas. Disso decorre que as políticas públicas habitacionais não precisam se pautar unicamente em um modelo de novas moradias, visto que existe demanda por tratar inadequações também.

Há também que se considerar números relativos aos domicílios vagos. Em 2014, segundo a Fundação João Pinheiro (2016, p.39), o Brasil possuía 6,354 milhões de domicílios vagos em condições de serem ocupados. E 79% dessas moradias encontram-se em área urbana.

É contraditório a existência de moradias desocupadas ao mesmo tempo em que há tantas pessoas sem ter onde morar. Apesar de suscitar questionamentos, apontou-se como um

limitador o pouco detalhamentos dessas unidades como localização, estado de conservação e padrão de construção.

Domicílios em condições de serem ocupados ou em reforma constituem o estoque do mercado, uma vez que representam as unidades prontas e aquelas com potencial para serem habitadas no futuro próximo. Seria essencial poder identificar a que público as unidades vagas estão direcionadas, uma vez que o déficit habitacional atinge com maior intensidade as famílias de renda mais baixa. Especula-se que muitas dessas moradias não sejam adequadas ao perfil do consumidor que realmente precisa ser atendido. (FUNDAÇÃO JOAO PINHEIRO, p.41).⁴

Isso impossibilita traçar o perfil desses domicílios e, conseqüentemente, qual seria o público a ser direcionado para esse tipo de moradia.

2.2 Habitação de interesse social

Neste tópico pretende-se fazer um retrospecto sintético da política habitacional para a habitação de interesse social. Para tanto retoma-se ao processo de urbanização entre o final do século XIX e início do século XX ocorrido no Brasil, assim descrito por Maricato (2002, p. 17),

Considerando o universo das Américas, o Brasil já apresentava cidades de grande porte desde o período colonial, mas é somente a partir da virada do século XIX e das primeiras décadas do século XX que o processo de urbanização da sociedade começa realmente a se consolidar, impulsionado pela emergência do trabalhador livre, a proclamação da república e uma indústria ainda incipiente que se desenrola na esteira das atividades ligadas à cafeicultura e às necessidades básicas do mercado.

Bonduki (2011) analisa as origens da habitação de interesse social no município de São Paulo discutindo questões relativas a intensa e acelerada urbanização verificada entre os séculos XIX e XX provocada pela industrialização. A vinda em massa de trabalhadores para as cidades expandiu e criou necessidades de locomoção, saneamento básico e moradia. Mas, as respostas a tal expansão dadas pelo município de São Paulo e pelo Estado naquela época não se mostravam preocupadas em atender a demanda de déficit habitacional e ampliação dos serviços urbanos e sim continham um esforço em maquiagem e embelezar os grandes centros reservando a periferia aos trabalhadores que podiam financiar suas casas. Diante do esforço pelo embelezamento, as favelas colocavam em contradição a modernização de São Paulo, pois, a pobreza era até então encoberta por cortiços e áreas periféricas distantes. Por conta disso esta demanda social foi tratada com repressão e muitas vezes remoção para alojamentos provisórios criados pela prefeitura. As ações do Estado nesse momento eram resumidas a "[...] controle sanitário das habitações; a da legislação e códigos de postura, e a da participação direta em

obras de saneamento das baixadas, urbanização da área central e implantação da rede de água e esgoto" (BONDUKI, 2011, p. 29).

A retrospectiva construída pelo autor demonstrando soluções precárias e rápidas para a habitação de interesse social nos auxilia a compreender porque o problema perdura até os dias de hoje. Segundo Bonduki (2011, p. 315), “aprofundar o conhecimento dos processos que geraram o atual quadro das cidades brasileiras é importante para repensar as políticas urbanas e habitacionais”.

Maricato (2013) faz uma análise retrospectiva, assim como Bonduki (2011), a respeito da urbanização excludente e suas implicações. O Brasil como país de capitalismo periférico possui uma herança pesada de construção de um país voltada para exploração e não necessariamente ao desenvolvimento. “A desigualdade social, uma das maiores da América Latina, e a escravidão vigente até pouco mais de um século atrás são características que se somam a um Estado patrimonialista e à universalização da ‘política do favor’.” (MARICATO, 2013, p. 34).

Os maiores índices de urbanização ocorrem no século XX, mas trazem influências de uma sociedade patrimonialista e clientelista que atrapalhou o desenvolvimento da esfera pública. “A tragédia urbana brasileira não é produto das décadas perdidas [1980 e 1990]¹⁸, portanto. Tem suas raízes muito firmes em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888)” (MARICATO, 2002, p. 23).

Em vista disso, o problema habitacional do Brasil não é recente, mas sim uma questão antiga que vem desde o período colonial perpassando pelo histórico de legislações vagas sobre o acesso à propriedade da terra. (FERREIRA e UEMURA, 2008, p. 11 apud PAZ e TABOADA, 2010, p. 25).

Ao contextualizar a problemática habitacional brasileira foi identificado, segundo Bonduki (2011), um trinômio que caracterizou o processo de urbanização da segunda metade do século XX: precário, autoconstrução e moradia própria. Uma cidade informal foi construída a partir dos assentamentos precários.

O Plano Nacional de Habitação (BRASIL, 2010, p.36) elenca os diversos fatores que contribuíram para a construção desta cidade informal:

[...] a falta de alternativas habitacionais, gerada pelo intenso processo de urbanização, baixa renda das famílias, apropriação especulativa de terra urbanizada e inadequação das políticas de habitação, levou um contingente

¹⁸ Maricato (2002) analisa a recessão da economia brasileira deste período apontando aumento da pobreza e violência a partir de indicadores sociais, tais como salário mínimo.

significativo da população a viver em assentamentos precários e informais. Estes se caracterizam pela informalidade na posse da terra, ausência ou insuficiência de infraestrutura, irregularidade no processo de ordenamento urbano, falta de acesso a serviços e moradias com graves problemas de habitabilidade, construídas pelos próprios moradores sem apoio técnico e institucional.

Conforme Correa (1989, p.29), as famílias de baixa renda precisavam se encaixar em uma cidade que crescia, mas não tinha interesse em comportá-los.

Os grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradia os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade – velhas residências que no passado foram habitadas pela elite e que se acham degradadas e subdivididas -, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra também distantes do centro, e a favela.

A fim de sintetizar o breve histórico das políticas de habitação de interesse social apresenta-se no Quadro 1 uma linha do tempo utilizando autores que se dedicaram a esse retrospecto¹⁹ sem a pretensão de propor linearidade em um contexto complexo como foi o da urbanização brasileira, mas sim, apenas apresentar as principais ações nesse campo.

¹⁹ Brasil (2010), Bonduki (2011), Paz, Taboada (2010).

Quadro 1. Histórico da habitação de interesse social

ANO	EVENTO
1930	A habitação como política de Estado inicia-se no primeiro governo de Getúlio Vargas, pois antes disso a produção de moradias era exclusivamente privada. Nesse período foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP) que destinavam suas produções a trabalhadores de determinadas categorias profissionais.
1942	Neste ano foi criada a Lei do Inquilinato ²⁰ . Esse dispositivo impediu o aumento de aluguéis por dois anos e, segundo Bonduki (2011), desestimulou a produção de moradias voltadas para locação fazendo com que trabalhadores buscassem outras alternativas, como por exemplo, os loteamentos periféricos e a autoconstrução.
1946	Criação da Fundação da Casa Popular, o “[...] primeiro órgão de nível nacional voltado exclusivamente para a provisão de moradias às famílias de menor poder aquisitivo”. (PAZ & TABOADA, 2010, p. 26). Responsável, de acordo com São Paulo (2011), no período de 1946 a 1964, pela construção de cerca de 17 mil moradias. Inicia-se o incentivo do poder público para a construção própria em loteamentos periféricos.
1949	No âmbito do estado de São Paulo, em 1949, criou-se a Caixa Estadual de Casas para o Povo – CECAP que em 1967 alterou-se para Companhia Estadual de Casas Populares. Tornou-se, Companhia de Desenvolvimento de São Paulo – CODESPAULO, em 1981, Companhia de Desenvolvimento Habitacional – CDH, em 1984 e finalmente em 1989, - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU. Além do CDHU, o Estado de São Paulo conta com COHABs regionais que na década de 1970-80 eram responsáveis pela produção de moradia.
1962	É criado o Conselho Federal de Habitação através do Decreto 1281/1962 ²¹ que tinha como objetivo orientar e promover a política de habitação para a população pobre.
1964	Com a Lei 4380/1964 houve a criação do Sistema Financeiro para aquisição da casa própria e do Banco Nacional da Habitação (BNH). Royer (2002, p. 10) ressalta que a política habitacional neste momento atendeu tanto as reivindicações por moradia quanto as demandas do capital. Enquanto consequência há crescente ocupação das periferias das cidades com loteamentos e conjuntos habitacionais voltados a população de baixa renda.

²⁰ BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942**. Dispõe sobre aluguéis e residências e dá outras providências. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 16 jan. 2018.

²¹ BRASIL. **Decreto do Conselho de Ministros nº 1.281, de 25 de Junho de 1962**. Transforma à Comissão Nacional de Habitação em Conselho Federal de Habitação e dá outras providências. Disponível em <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decmin/1960-1969/decretodoconselhodeministros-1281-25-junho-1962-352484-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 14 dez. 2017.

ANO	EVENTO
1973	É criado o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) com programas para famílias com até 5 salários mínimos através da Lei 6.008/1973 ²² . No final da década de 1970 conforme Royer (2002, p. 13), constatou-se que os financiamentos do BNH não tinham atingido a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos. Dessa forma, optou-se por programas de autoconstrução para atendimento das faixas de menor renda de uma forma menos onerosa.
1980	Maricato (2013, p.35) ressalta que apesar da década de 1980 contar com alto desemprego e diminuição das políticas públicas e sociais, foi também nesse período que surgiu uma nova política urbana que passou a considerar a urbanização da cidade ‘ilegal’.
1986	O BNH é extinto e suas atividades substituídas pela Caixa Econômica Federal.
1995	Em 1995 é criada a Secretaria de Política Urbana (SEPURB) e em 1999 a Secretaria de desenvolvimento urbano (SEDU) ambas em esfera federal.
1999	São criados o Programa Habitar Brasil, com público alvo de famílias com até 3 salários mínimos, e Programa de Arrendamento Residencial (PAR)
2003	Criação do Ministério das Cidades.
2005	Lei Federal 11.124/2005 ²³ , que regulamentou o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).
2009	Lançamento do PMCMV.

2.3 Planos Federal, Estadual e Municipal para habitação de interesse social

Em um país que tratou suas necessidades habitacionais de forma imediatista durante um intenso processo de urbanização se faz necessário planos e estratégias a longo prazo. “[...] pois o Brasil não tem uma tradição de planejamento deste setor, tão sujeito a ações imediatistas, de cunho clientelista e/ou assistencialista.” (BRASIL, 2010, p.10).

O Plano Nacional de Habitação (PlanHab) foi formulado em 2010 e estava previsto na Lei 11.124/05 que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. O Plano estabeleceu o ano de 2023 como horizonte temporal e tem o objetivo de formular estratégias e

²² BRASIL. **Lei nº 6.008, de 26 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre a execução, no Distrito Federal, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) e dá outras providências Disponível em <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6008-26-dezembro-1973-357359-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em 14 dez. 2017.

²³ BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005**. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm.. Acesso em: 15 dez. 2017.

ações para resolução dos problemas habitacionais para que todo cidadão brasileiro tenha acesso à moradia digna.

O Planhab buscou desenvolver estratégias em torno de quatro eixos: modelo de financiamento e subsídios, política urbana e fundiária, desenho institucional e cadeia produtiva da construção civil voltada à habitação de interesse social. O desafio do plano é obter soluções habitacionais inseridas na malha urbana que equacionem os altos custos das produções de moradias com a capacidade de pagamento da população de baixa renda.

Considerando dois eixos propostos pelo Planhab, que vislumbrava um modelo de financiamento e subsídios e uma cadeia produtiva da construção civil voltada à habitação de interesse social, considera-se que o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é a implementação disso.

O PMCMV estabeleceu os marcos fundamentais para a estruturação de uma política nacional de subsídios, anteriormente dispersa por meio de vários Programas Habitacionais, cujas diretrizes eram estabelecidas a partir das normas específicas das diversas fontes de recursos disponíveis para o setor. Ao determinar a alocação de orçamento específico e estabelecer subsídios fixos proporcionais à renda familiar dos beneficiários com alavancagem de recursos destinados ao crédito imobiliário, o Governo federal cria condições de acesso para as famílias, conforme sua necessidade, e estimula os investimentos privados e sociais em habitação para a população de baixa renda. (BRASIL, 2010, p. 204).

O Sistema Nacional de Habitação (SNH) é composto pelo Ministério das Cidades – o gestor– e pelo Conselho das Cidades (ConCidades) e por dois subsistemas o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Sistema Nacional de Habitação de Mercado, sendo o primeiro voltado exclusivamente para a faixa de interesse social. Essa institucionalização prevê ações articuladas entre esferas federais, estaduais e municipais.

No modelo institucional do SNHIS, definido pela Lei n.º 11.124/2005, a partir da adesão ao Sistema, por meio de celebração de termo de adesão, estados e municípios devem constituir fundo Local de Habitação de Interesse Social (fLHIS), Conselho Gestor do fundo (CGfLHIS) e Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), conforme modelo e diretrizes nacionais. (BRASIL, 2010, p. 47).

O marco institucional iniciado com a criação do Ministério das Cidades e a elaboração do Plano Nacional de Habitação contribuiu para integração de estados e municípios em uma política de habitação que também elaboraram seus planos e metas para a habitação de interesse social.

O quadro institucional para o desenvolvimento do Plano Estadual é muito oportuno para a condução de uma política integrada e de corresponsabilidade dos agentes públicos e privados, engajados no ciclo do desenvolvimento

urbano. O governo federal, com a criação do Ministério das Cidades em 2003, e com base na Lei Federal nº 11.124/2005 que criou o SNHIS - Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, instaura um processo de compartilhamento entre os entes federados, Estados e Municípios, definindo suas atribuições nesse processo. É igualmente importante o marco metodológico do 1º PLANHAB – Plano Nacional de Habitação, divulgado em 2008, como instrumento orientador dos demais planos regionais e locais. (SÃO PAULO, 2011, p. 5).

Assim como o Plano Nacional de Habitação, o Estadual busca solucionar dois desafios: prover por meio da Habitação de Interesse Social (HIS) novas moradias para população de baixa renda que não têm acesso ao mercado formal e solucionar questões advindas do crescimento intenso e precário da urbanização.

O Plano Estadual baseia-se em duas frentes de atuação: produção de novas moradias e regularização de inadequações habitacionais. Para atendimento às situações de inadequação habitacional podem ser citadas as seguintes ações dentre outras que o Plano elenca.

- Programa São Paulo de Cara Nova²⁴

- Programa ‘Cidade Legal’ que iniciou suas operações em 2009 com “iniciativas voltadas à agilização da aprovação e à criação de condições favoráveis para a regularização de empreendimentos de interesse social em todo o Estado” (SÃO PAULO, 2011, p.15).

O Plano habitacional do município de Ribeirão Preto foi elaborado em 2010 e possui também como horizonte temporal o ano de 2023. No documento encontram-se os Programas Habitacionais existentes na cidade que vão de encontro ao que o Plano Estadual estabelece prevendo a produção de novas unidades com recursos provenientes do FGTS e fundos relacionados ao Minha Casa Minha Vida e CDHU, a urbanização de assentamentos precários e a regularização fundiária.

Como plano de ação, além dos Programas em andamento já citados anteriormente, o município diagnostica que existe um total de 3.728.713,82 m² de áreas públicas livres disponíveis, sendo 1.446.160,42 m² de áreas públicas municipais; 2.270.468,23 m² de áreas públicas estaduais; e 12.085,00 m² de áreas públicas federais.

A existência dos Planos Habitacional Nacional, Estadual e Municipal, além do Sistema Nacional de Habitação, demonstra uma institucionalização do setor que apesar de tardia é ainda

²⁴ SÃO PAULO. **Decreto nº 53.846, de 19 de dezembro de 2008.** Autoriza a Secretaria da Habitação a representar o Estado de São Paulo na celebração de convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa São Paulo de Cara Nova. Disponível em <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2008/decreto-53846-19.12.2008.html>>. Acesso em 18 dez. 2017.

necessária para planejamento e implementação das políticas habitacionais, visto que as ações já realizadas ainda não sanaram o déficit habitacional.

2.4 Programa Minha Casa Minha Vida

O Brasil passou por uma urbanização intensa no transcorrer do século XX que gerou uma série de novas demandas nas cidades que cresciam de forma vertiginosa. As soluções informais em relação as demandas por novas moradias, como por exemplo, a autoconstrução em lotes irregulares, em conjunto com ações desarticuladas do poder público e voltadas, na sua maioria, para famílias com renda média, fez agravar o quadro do déficit habitacional existente no país.

Para enfrentar este déficit o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é a principal política pública de habitação de interesse social atualmente. Instituído pela Lei 11.977/2009, que tem como objetivo o desenvolvimento urbano e acesso à moradia tanto no meio urbano quanto no rural.²⁵

Ele foi anunciado em março de 2009 com o objetivo de criar condições de ampliação do mercado habitacional para atendimento das famílias com renda de até 10 salários-mínimos. Estabelecendo um patamar de subsídio direto proporcional à renda das famílias, o Programa buscava claramente aquecer o mercado imobiliário de unidades novas e, assim, impactar a economia através dos efeitos multiplicadores gerados pela indústria da construção civil. (CARDOSO; ARAGÃO; JAENISCH, 2017, p.29).

Segundo Amoré (2015) a Primeira Fase do Programa iniciou-se em abril de 2009 e durou até junho de 2011. A Segunda Fase começou em junho de 2011 e se estendeu até dezembro de 2014. Atualmente o Programa está na sua Terceira Fase, ainda em andamento. Além disso, o PMCMV possui três faixas que dividem as famílias beneficiárias por sua renda conforme Quadro 2.

²⁵ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em 12 set. 2018.

Quadro 2. Faixas de renda do PMCMV²⁶

FASE	FAIXA	RENDA FAMILIAR BRUTA MENSAL
FASE 1	FAIXA 1	Até 1.395,00 reais
	FAIXA 2	De 1.395,01 a 2.790,00 reais
	FAIXA 3	De 2.790,01 a 4.650,00 reais
FASE 2	FAIXA 1	Até 1.600,00 reais
	FAIXA 2	De 1.600,01 a 3.100,00 reais
	FAIXA 3	De 3.100,01 a 5.000,00 reais
FASE 3	FAIXA 1	Até 1.800,00 reais
	FAIXA 1,5	De 1800,01 a 2.350,00 reais
	FAIXA 2	De 2.350,01 a reais a 3.600,00
	FAIXA 3	De 3600,01 a reais a 6.500,00

Fonte: Elaborado pela autora a partir de Amoré (2015, p. 20) e BRASIL. Ministério das cidades. **Programa Minha Casa, Minha Vida.** Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>>. Acesso em: 17 mai. 2017.

As diferentes faixas de classificação dos beneficiários implicam em diferentes fontes de financiamento. Considerando valores da Primeira e Segunda Fases do Programa Rolnik (2015, p. 304) descreve

²⁶ Destaca-se que, conforme Macedo, Bijos, Santos (2017, p.12), a Lei 12424/2011 prevê a atualização dos valores elencados no Quadro 2.

A primeira faixa (até 1,6 mil reais de renda familiar) oferece um produto quase totalmente subsidiado, construído por empresas privadas, mas distribuídos pelos governos locais. Os beneficiários são definidos pelos governos locais com base em seus próprios cadastros de demanda. Os moradores são obrigados a pagar uma taxa mensal – que corresponde a 5% da renda familiar – para a Caixa, responsável por comprar as unidades da empresa encarregada da construção. A diferença entre o custo da unidade e quantia total paga pelos moradores é coberta por recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), um fundo alimentado pelo orçamento federal. Os subsídios representam, portanto, a quase totalidade do custo da unidade. A segunda faixa (famílias com renda mensal entre 1,6 mil reais e 3,1 mil reais) também é beneficiada por subsídios, mas em menor grau. [...] os benefícios da terceira faixa (renda familiar até 5 mil reais) são apenas crédito mais barato e garantia do FGHab.

Ou seja, não apenas a fonte de financiamento se diferencia, mas também a forma de pagamento. No caso das famílias pertencentes a faixa 1 não se trata de um crédito imobiliário, pois, não há aprovação de crédito. O critério, nesse caso, é o valor da renda mensal familiar conforme demonstrado no Quadro 2.

Em relação ao número de unidades entregues por faixa de beneficiários têm-se os seguintes dados, conforme Quadro 3:

Quadro 3. Unidades entregues pelo PMCMV por faixa de beneficiários

Unidades entregues pelo PMCMV (Posição 31/12/2016)

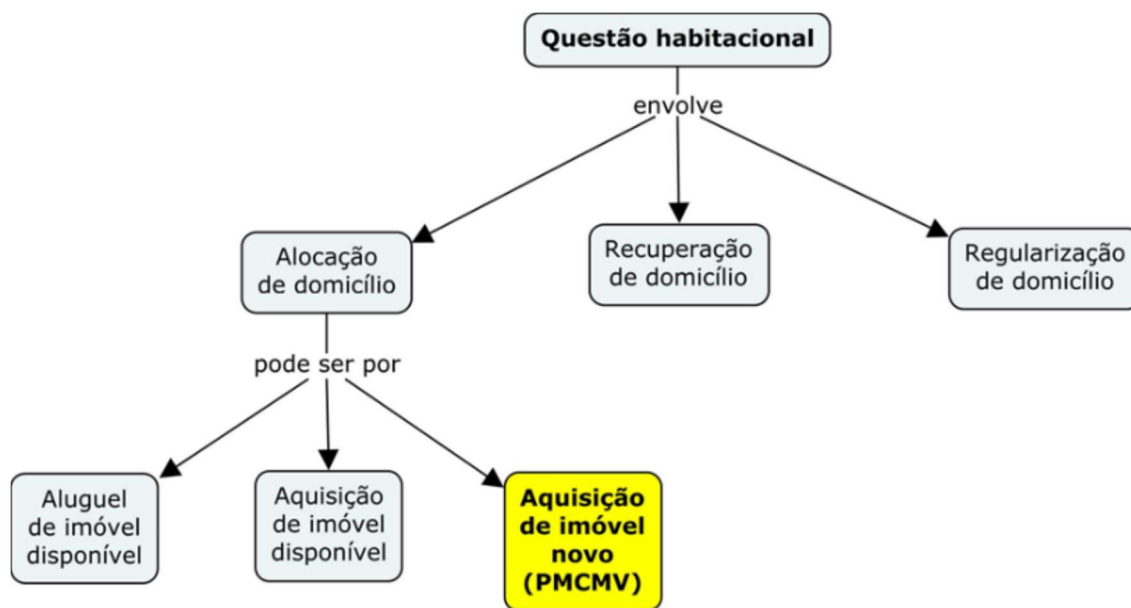
ANO	FAIXA 1	FAIXA 2	FAIXA 3	TOTAL GERAL
2009	67	66.367	10.499	76.933
2010	9.340	233.736	35.851	278.927
2011	113.060	177.108	16.856	307.024
2012	174.572	200.530	24.939	400.041
2013	162.920	272.021	46.703	481.644
2014	217.076	314.712	45.692	577.480
2015	202.330	163.880	24.579	390.789
2016	258.182	392.573	85.079	735.834
Total	1.137.547	1.820.927	290.198	3.248.672

Fonte: MACEDO; BIJOS; SANTOS (2017, p. 24)

A justificativa dada pelo Governo Federal para a implementação de tal Programa pauta-se em um contexto de déficit habitacional elevado que se concentra em famílias de baixa renda. Destaca-se aqui uma importante característica do Programa já evidenciada no primeiro artigo da Lei, que é a produção de imóveis. Ou seja, para que o imóvel se enquadre no PMCMV

precisa ser obrigatoriamente **novo** ou com data de emissão do Habite-se com até 180 dias. Na Figura 1 evidencia-se tal característica.

Figura 1. Posição do PMCMV dentro da questão habitacional



Fonte: MACEDO; BIJOS; SANTOS (2017, p. 6)

Pelo fato de se propor a reduzir o déficit habitacional e aumentar o investimento na construção civil, além de gerar novos empregos, para Amoré (2015) tratou-se antes de mais nada de uma medida econômica.

O Minha Casa Minha Vida é, na origem, um programa econômico. Foi concebido pelos ministérios de “primeira linha” – Casa Civil e Fazenda – em diálogo com o setor imobiliário e da construção civil, e lançado como Medida Provisória (MP 459) em março de 2009, como uma forma declarada de enfrentamento da chamada crise dos subprimes americanos que recentemente tinha provocado a quebra de bancos e impactado a economia financeirizada mundial. (AMORÉ, 2015, p. 15).

Conforme a Lei 11.977/2009 os recursos do Programa provem dos seguintes fundos: Fundo de Arrendamento Residencial – FAR; Fundo de Desenvolvimento Social – FDS; Orçamento Geral da União – OGU; Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS; Fundo Garantidor da Habitação Popular – Fghab.²⁷

²⁷ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de

O PMCMV com fonte de recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) possui dois momentos. Primeiro ocorre a aquisição e produção dos imóveis, nessa etapa o público alvo são as empresas do ramo da construção civil interessadas em executar os empreendimentos habitacionais.²⁸ O segundo momento é a alienação dos imóveis já concluídos e o público alvo passa a ser as famílias pertencentes à Faixa 1 residentes na área de atuação do Programa.²⁹

Segundo dados disponibilizados no site da Caixa Econômica Federal³⁰, agente operador e financeiro do PMCMV, o Programa conta com os seguintes participantes e suas respectivas funções:

Caixa Econômica Federal – Instituição financeira responsável pela definição dos critérios e expedição dos atos necessários à operacionalização do Programa, bem como pela definição dos critérios técnicos.

Ministério das Cidades – Responsável por estabelecer diretrizes, fixar regras e condições, definir a distribuição de recursos entre as Unidades da Federação, além de acompanhar e avaliar o desempenho do Programa.

Ministério da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão – Em conjunto com o Ministério das Cidades, poderá rever anualmente os limites de renda familiar dos beneficiários e, ainda, fixar a remuneração da CAIXA pelas atividades exercidas no âmbito do Programa.

Distrito Federal, Estados e Municípios ou respectivos órgãos das administrações direta ou indireta, que aderirem ao Programa – Têm sua participação estabelecida por meio de assinatura de Termo de Adesão com a CAIXA. Visam assegurar a sua colaboração nas ações em prol do desenvolvimento de fatores facilitadores à implementação dos projetos, destacando-se a indicação das áreas prioritizadas para implantação dos projetos, isenção de tributos, aporte de recursos, indicação da demanda, indicação de solicitantes para a venda dos empreendimentos e execução do Trabalho Técnico Social junto aos beneficiários dos empreendimentos implantados.

Empresas do setor de Construção Civil – Participam na apresentação de propostas e execução dos projetos aprovados para aquisição de unidades habitacionais na forma estabelecida pelas normas do Programa e realizam a guarda dos imóveis pelo prazo de 60 dias após a conclusão e legalização das unidades habitacionais.

Público-Alvo – Famílias com rendimento bruto mensal de até R\$1.600,00.

maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em 12 set. 2018.

²⁸ Isso pode ser observado no empreendimento objeto do estudo demonstrado na matrícula 135.503 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, conforme anexo A.

²⁹ No caso dos beneficiários do presente estudo foi a Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto (COHAB-RP) que providenciou seleção dos mesmos. Houve sorteio utilizando o cadastro de pessoas que estavam inscritas que por conta da baixa renda aguardavam a moradia por meio de ações voltadas para habitação de interesse social. Houve também remoções de áreas de risco de três favelas do município.

³⁰ Caixa Econômica Federal. **Recursos FAR**. Disponível em <http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Recursos_FAR.pdf>. Acesso em 23 de nov. de 2017.

O valor das prestações mensais pagas pelos beneficiários após a entrega das unidades é estabelecido de acordo com a renda familiar bruta mensal.³¹

Nos casos em que ocorrer inadimplência a Lei prevê o seguinte

§ 9º Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, em virtude do não pagamento da dívida pelo beneficiário, o FAR e o FDS, na qualidade de credores fiduciários, ficam dispensados de levar o imóvel a leilão, devendo promover sua reinclusão no respectivo Programa habitacional, destinando-o à aquisição por beneficiário a ser indicado conforme as políticas habitacionais e regras que estiverem vigentes. (Incluído pela Lei nº 13.043, de 2014). (BRASIL, 2009).

O contrato tem um prazo máximo de 120 meses e é formalizado preferencialmente em nome de mulheres.³²

Outra modalidade dentro do Programa é o PMCMV- entidades, regulamentada pela Instrução Normativa nº 14, de 22 de março de 2017, que também atende às necessidades da população de baixa renda, mas o diferencial é que o financiamento é concedido diretamente aos beneficiários pessoa física ou à Entidade Organizadora (EO) pessoa jurídica, podendo ser uma cooperativa habitacional, associação ou entidade privada sem fins lucrativos que reúne os beneficiários e utilizam recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS)³³. Nesse caso os beneficiários devem possuir cadastro no Cadastro Único (CADUNICO).³⁴

Conforme a Instrução Normativa 14/ 2017 os regimes de construção permitidos nessa modalidade são os seguintes:

6. REGIMES DE CONSTRUÇÃO 6.1 SOB AUTOGESTÃO 6.1.1 É a utilização exclusiva de meios próprios para a gestão da produção das UH,

³¹BRASIL. **Medida Provisória nº 529 de 07 de Abril de 2011**. Regulamenta dispositivos da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Disponível em <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/1027338/medida-provisoria-529-11#par-10--art-8>>. Acesso em 12 set. 2018.

³² BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em 12 set. 2018.

³³ Caixa Econômica Federal. **Minha Casa Minha, vida: entidades**. Disponível em <http://www1.caixa.gov.br/gov/gov_social/municipal/programas_habitacao/entidades/entidades.asp> Acesso em 23 de nov. 2017.

³⁴ “O Cadastro Único é um conjunto de informações sobre as famílias brasileiras em situação de pobreza e extrema pobreza. Essas informações são utilizadas pelo Governo Federal, pelos Estados e pelos municípios para implementação de políticas públicas capazes de promover a melhoria da vida dessas famílias.

Quem deve estar inscrito no Cadastro Único: Devem estar cadastradas as famílias de baixa renda: Que ganham até meio salário mínimo por pessoa; ou Que ganham até 3 salários mínimos de renda mensal total.” Caixa Econômica Federal. **Cadastro único**. Disponível em <http://www.caixa.gov.br/cadastros/cadastro-unico/Paginas/default.aspx>. Acesso em 23 de nov. 2017.

conjugadas ou não com a contratação de profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários, nos seguintes regimes construtivos, de forma exclusiva ou conjugados: a) autoconstrução: cada beneficiário produz sua UH; b) mutirão ou ajuda mútua: todos os beneficiários produzem todas as UH; c) administração direta: a EO, com a anuência da CAO, contrata profissionais ou empresas para execução parcial dos serviços necessários. (BRASIL, 2017).

Em relação aos valores dos imóveis, esses variam conforme a localidade de acordo com o Quadro 4 a seguir

Quadro 4. Limite de valor dos imóveis, de acordo com localização, da modalidade entidades do PMCMV.

		Valor Máximo (R\$ 1,00)				
		DF, RJ, SP	SUL, ES, MG	Centro Oeste (Exceto DF)	Norte, Nordeste	
Capitais classificadas pelo IBGE como metrópoles	Apartamento e casa sobreposta	96.000	88.000	82.000	82.000	
	Casa	93.000	85.000	79.000	79.000	
Demais capitais estaduais, municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e RIDE de Capital com população maior ou igual a 100 mil habitantes, capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população maior ou igual a 250 mil habitantes	Apartamento e casa sobreposta	95.000	82.000	80.000	80.000	
	Casa	92.000	79.000	77.000	77.000	
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes e municípios das RM das capitais estaduais, de Campinas, da Baixada Santista e das RIDE de Capital com população menor que 100 mil habitantes e capitais regionais, classificadas pelo IBGE, com população menor que 250 mil habitantes	Apartamento e casa sobreposta	88.000	80.000	78.000	78.000	
	Casa	85.000	77.000	75.000	75.000	
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 250 mil habitantes	Apartamento e casa sobreposta	84.000	75.000	73.000	73.000	
	Casa	81.000	72.000	70.000	70.000	
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes	Apartamento e casa sobreposta	73.000	70.000	68.000	68.000	
	Casa	70.000	67.000	65.000	65.000	
Demais municípios	Apartamento e casa sobreposta	-	-	-	-	
	Casa	64.500	63.500	62.500	62.500	

Fonte: Instrução Normativa nº 18, de 24 de abril de 2017. (BRASIL, 2017).

A terceira modalidade é o PMCMV – Recursos FGTS, que objetiva a produção ou aquisição de unidades novas vinculadas ou não a empreendimentos financiadas pela Caixa. Nessa modalidade são atendidas as faixas II e III de beneficiários, por meio de financiamento imobiliário.

De acordo com a Instrução Normativa nº 11, de 7 de março de 2017, poderão participar dessa modalidade beneficiários com renda familiar bruta de até 7.000 reais sendo que aqueles que possuírem o máximo de 4.000,00 reais de renda terão prioridade na aquisição do crédito.

O imóvel a ser financiado nessa modalidade precisa se enquadrar conforme Quadro 5.

Quadro 5. Limite de Valor para os imóveis conforme localização na modalidade recursos FGTS

RECORTE TERRITORIAL	LIMITES DE VALOR DE VENDA OU INVESTIMENTO DO IMÓVEL (R\$ 1,00)			
	DF, RJ E SP	SUL, ES E MG	CENTRO-OESTE, EXCETO DF	NORTE E NORDESTE
CAPITAIS ESTADUAIS CLASSIFICADAS PELO IBGE COMO METROPOLES	240.000	215.000	190.000	190.000
Demais capitais estaduais e municípios com população maior ou igual a 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional. Municípios com população maior ou igual a 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das Regiões Integradas de Desenvolvimento - RIDE de capital.	230.000	190.000	180.000	180.000
Municípios com população igual ou maior que 100 (cem) mil habitantes. Municípios com população menor que 100 (cem) mil habitantes integrantes das Regiões Metropolitanas das capitais estaduais, de Campinas/SP, da Baixada Santista e das RIDE de capital. A16 - municípios com população menor que 250 (duzentos e cinquenta) mil habitantes classificados pelo IBGE como capital regional.	180.000	170.000	165.000	160.000
Municípios com população maior ou igual a 50 mil habitantes e menor que 100 mil habitantes.	145.000	140.000	135.000	130.000
Municípios com população entre 20 e 50 mil habitantes. 11 0 . 0 0 0 105.000 105.000 100.000	110.000	105.000	105.000	100.000
Demais municípios.	95.000	95.000	95.000	95.000

Fonte: Instrução Normativa nº 18 de 24 de abril de 2017. (BRASIL, 2017).

Sobre as especificações técnicas das unidades habitacionais urbanas existem uma série de requisitos a serem atendidos, conforme Portaria 269/2017.³⁵

³⁵ Ver Anexo C – Especificações Mínimas das Unidades Habitacionais.

O PMCMV contempla também o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR destinado a agricultores e trabalhadores rurais, divididos por grupos (I, II e III) conforme sua renda para construção ou reforma de moradias na área rural.³⁶

Há a exigência de realização de um trabalho social em empreendimentos que possuem público alvo famílias provenientes de ações de remoção de áreas de risco. Neste caso específico, trata-se de um projeto desenvolvido junto às famílias alvo de remoção com ações inclusivas, de caráter sócio educativas, voltadas para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais. De acordo com Paz, Taboada (2010, p.50) “a partir de 2003, a exigência do trabalho social estende-se a todos os Programas em que o Ministério das Cidades concedesse recursos a fundo perdido e naqueles obtidos através de empréstimos a Estados e Municípios.”

Uma análise crítica sobre o Programa feita por Rolnik (2015) evidencia que na sua forma inicial o PMCMV não possuía todas as modalidades. Entende que o Programa foi, antes de tudo, uma medida econômica de enfrentamento da crise internacional.³⁷

Em um primeiro momento apenas empresários preocupados com as consequências de uma crise internacional motivadas pela crise hipotecária e financeira dos Estados Unidos é que negociavam medidas para implementação de um Pacote Habitacional.

As negociações iniciais entre os empresários do setor e o Ministério da Fazenda se deram sem a participação do Ministério das Cidades ou da equipe que estava formulando o Plano Nacional de Habitação, sem nenhuma interlocução com o Conselho das Cidades ou com o Conselho da Habitação, e sem diálogo com o SNHIS e seu fundo recém-regulamentado. (ROLNIK, 2015, p. 300).

Ainda segundo Rolnik (2015, p. 301), quando o Pacote é apresentado ao presidente Luiz Inácio Lula da Silva, a meta inicial de construção de 200 mil casas torna-se 1 milhão, além de aumentar a parcela de recursos destinada a setores de baixa renda.

A ideia de acrescentar uma faixa, totalmente subsidiada e por fora do crédito hipotecário, para a baixíssima renda, a chamada ‘faixa 1’, para a qual prefeitos e governadores indicariam os beneficiários, já constava de propostas para o ‘pacote’ trazidas pela Caixa. Há alguns anos a Caixa já operava o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) com modelo operacional semelhante, porém ainda sem esses grandes subsídios. (ROLNIK, 2015, p. 301).

³⁶ BRASIL. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

Disponível em < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm>. Acesso em 12 set. 2018.

³⁷ Royer (2009, p. 27) descreve a chamada crise do subprimes.

Já em 2009 as linhas básicas do Pacote são estabelecidas e o mesmo passar a ser tratado como Programa. Segundo Rolnik (2015), movimentos sociais de reivindicação de moradia passam a se mobilizar e reivindicar propostas a serem incluídas no Pacote, pelo fato de não terem participado da elaboração desse Programa. O resultado de negociações entre esses movimentos e o então presidente Luiz Inácio Lula da Silva, juntamente com a então ministra da Casa Civil Dilma Rousseff, foi a inclusão das modalidades Minha Casa Minha Vida Entidades que se baseia em construções por autogestão e o PNH – rural, voltado para construção de casas para pequenos produtores rurais.

Após o lançamento e implementação do Programa Rolnik (2015), apoiada por dados econômicos e nos preços das ações das incorporadoras na Bolsa de Valores, destaca a importância do PMCMV para o setor imobiliário e seus investidores ao impulsionar o valor de suas ações e diminuir efeitos da crise internacional no país. Além disso cumpriu a proposta inicial de gerar empregos e contribuir para o crescimento econômico e evidentemente teve impacto positivo na dimensão política, pois fortaleceu a candidatura de Dilma Rousseff à Presidência da República.

De acordo com o desenho do PMCMV, aos municípios ficou relegado apenas a função de indicar os beneficiários da Faixa 1, realizada por meio de um cadastro atualizado. “Ao delegar essa indicação da demanda ao município, o MCMV permite a manutenção das velhas gramáticas políticas de interação entre poder público e eleitores no plano local, segundo a qual a distribuição de benefícios constitui importante ativo para atrair capital político.” (ROLNIK, 2015, p. 308).

O sucesso do Programa nos campos político e econômico fez com que além de continuar a ser implementado em mais duas fases passou de ‘Pacote’ para salvar a economia para a principal política habitacional do país.

De pacote de salvamento de incorporadoras financeirizadas, o MCMV transformou-se na política habitacional do país, baseada no modelo único de promoção da casa própria, acessada via mercado e crédito hipotecário. Abortou-se, assim, a incipiente construção de uma política habitacional diversificada, aderente às especificidades locais e sob controle social, aposta dos movimentos sociais e dos militantes da reforma urbana no início do governo Lula. (ROLNIK, 2015, p. 309).

Uma crítica comumente feita ao PMCMV é a respeito da discrepância entre o investimento entre as faixas do Programa, encontrada na bibliografia que trata do assunto e também comentada por Amoré (2015). Apesar de Macedo, Bijos, Santos (2017, p.8) considerarem que a produção do Programa está de acordo com o que o déficit habitacional

demonstram que “o desenho do PMCMV mostra-se coerente com esse perfil de demanda, visto que, [...], as operações se voltam em sua quase totalidade a viabilizar a construção e aquisição de moradias para famílias com até 6 salários-mínimos de renda.” Esta afirmação pode ser refutada quando se analisa somente a produção para a Faixa I e constata-se que do total de unidades entregues (3.248.672), 1.137.547 foram destinadas a faixa I, ou seja, 35% do total. Enquanto que para a faixa II há o total de 1.820.927 compondo pouco mais de 56% da produção e a faixa III com um número de 290.198 alcançando quase 9% da produção.

Ora, quando se soma a produção da Faixa I e II de fato há a expressiva porcentagem de 90% da produção total. Mas quando se analisa de forma separada a Faixa I e II depreende-se que a produção para a faixa II é expressivamente maior compondo 56% destes 90%. Em contrapartida, o déficit habitacional está concentrado em famílias com até três salários mínimos que são as que compõe a Faixa I.

Conforme reportado pela Fundação João Pinheiro (2016), o deficit habitacional quantitativo no Brasil está mais concentrado na faixa de renda de até 3 salários-mínimos. Em 2014, o deficit nessa faixa de renda correspondeu a 83,9% do deficit habitacional urbano nacional. Já a faixa com mais de 3 até 5 salários-mínimos concentrou, no mesmo ano, apenas 9,7% do déficit habitacional urbano no Brasil. (MACEDO; BIJOS; SANTOS; 2017, p. 7).

O conceito de uma moradia digna ultrapassa a posse somente de uma unidade habitacional e sim abarca o acesso a outros direitos sociais. (ROYER 2009, p. 42). Financiamento habitacional e o acesso ao crédito, seja por meio de subsídios ou juros mais baratos, não contempla por si só acesso a moradia.

Ainda que se deva compreender o conceito de habitação como moradia digna, que engloba serviços, infraestrutura, acessibilidade e transporte, segurança jurídica da posse, habitualidade, custos acessíveis, reforçando o aspecto urbano e de inclusão social contido no direito à moradia consignado na constituição federal, o termo ‘habitacional’ no financiamento tende a considerar apenas e tão somente o bem físico da ‘casa’. Talvez seja por isso que a quantificação do número de financiamentos concedidos no âmbito de determinada política habitacional seja um poderoso indicador de atendimento dessa política, ainda que outros fatores devam ser considerados para indicar o sucesso de uma política habitacional. (ROYER, 2009, p. 42).³⁸

A respeito de se caracterizar como uma política feita em âmbito federal existem algumas consequências não previstas, mas que devem ser consideradas para que o Programa possa agir de forma sustentável.

³⁸ Em nota Royer (2009) cita sobre a luta política pela inserção desse conceito de moradia digna na Constituição Federal como direito social e sugere consulta ao PLANHAB (Plano Nacional de Habitação) e SAULE jr., Nelson. **A proteção jurídica da moradia nos assentamentos irregulares**. São Paulo: Sérgio Antônio Fabris editor, 2004.

Na modalidade atual, o governo federal decide unilateralmente o desenho da intervenção e atribui aos governos municipais encargos e condições que, muitas vezes, não guardam aderência com a realidade financeira e administrativa desses entes. Sem a devida implementação de infraestrutura urbana e regularização fundiária nos empreendimentos construídos, o combate ao déficit quantitativo acaba tendo por efeito alimentar o déficit habitacional qualitativo. (MACEDO; BIJOS; SANTOS, 2017, p. 8).

Raquel Rolnik (2015) avalia que o PMCMV enquanto política habitacional tanto quanto as anteriores não foram capazes de produzir um lugar para viver e sim apenas um lugar com serventia ao capital. No entanto, nas suas duas primeiras Fases avança em relação a políticas implementadas anteriormente, como os financiamentos do BNH (Banco nacional da Habitação), por conceder subsídios para as famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos que são a maioria da composição do déficit habitacional já demonstrado acima com os dados da fundação João Pinheiro (2016).

2.5 O município de Ribeirão Preto e o Programa Minha Casa Minha vida

Ribeirão Preto, situada no nordeste do estado de São Paulo, possui área de 650,92 km² de extensão territorial e está a 315 km da capital do estado. Possui população de 661.997 mil habitantes em um estado que conta com 43.674.533 habitantes e apresenta o seguinte perfil sócio econômico (Quadro 6).

Quadro 6. Perfil do município de Ribeirão Preto comparado com Estado de São Paulo

	Ano	Ribeirão Preto	Estado de São Paulo
Grau de Urbanização (Em %)	2017	99,72	96,37
Taxa Geométrica de Crescimento Anual da População - 2010/2017 (Em % a.a.)	2017	1,32	0,83
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM	2010	0,800	0,783
PIB (Em mil reais correntes)	2014	28.087.396,98	1.858.196.055,22
Participação no PIB do Estado (Em %)	2014	1,511541	100,000000
Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - IDHM	2010	0,800	0,783
PIB (Em mil reais correntes)	2014	28.087.396,98	1.858.196.055,22
Participação no PIB do Estado (Em %)	2014	1,511541	100,000000

Fonte: FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. Disponível em: <<http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#!/perfil>> Acesso em: 03 set. 2017.

Ao elaborar suas ações o Plano Nacional de habitação (PLANHAB) classificou os municípios conforme tipologias, em função de “número de habitantes, importância metropolitana, polarização regional, variáveis socioeconômicas, níveis de pobreza etc.” (BRASIL, 2010, p. 15). Ribeirão Preto foi classificado da seguinte forma

[...] regiões metropolitanas e principais aglomerações e capitais do Centro-Sul. Metrôpoles, aglomerações urbanas e capitais situadas em regiões de alto estoque de riqueza e grande importância funcional na rede de cidades. São consideradas cidades pólo em suas respectivas regiões. (BRASIL, 2010, p. 15).

A metrópole anunciada e sonhada desde os anos 1960, conforme Walker; Barbosa (2000), enfim passa existir conforme Lei Complementar 1.290/2016, que cria a Região

Metropolitana de Ribeirão Preto sendo composta por 34 municípios e abarcando uma área de 14.787,93 km² com população de 1.625.752 mil habitantes, representada na Figura 2.

Figura 2. Região Metropolitana de Ribeirão Preto



Fonte: EMLASA. Região Metropolitana de Ribeirão Preto. Disponível em: <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMRP>. Acesso em: 03 set. 2017.

O sonho e a ideia sempre presentes nos debates políticos desde a década de 1960 de tornar Ribeirão Preto um centro metropolitano possui fundamento histórico e econômico. A cidade além de ser importante no sistema cafeeiro acompanhou e em alguns momentos superou a média nacional em relação às migrações internas. Trata-se de uma cidade do interior que também se viu em meio ao processo de urbanização intenso, mas sem planejamento. Atribuiu a si enquanto cidade do interior todas as novidades de São Paulo, capital do estado, e também suas mazelas. Como um espelho da capital, era mais um município crescendo de forma desmedida.

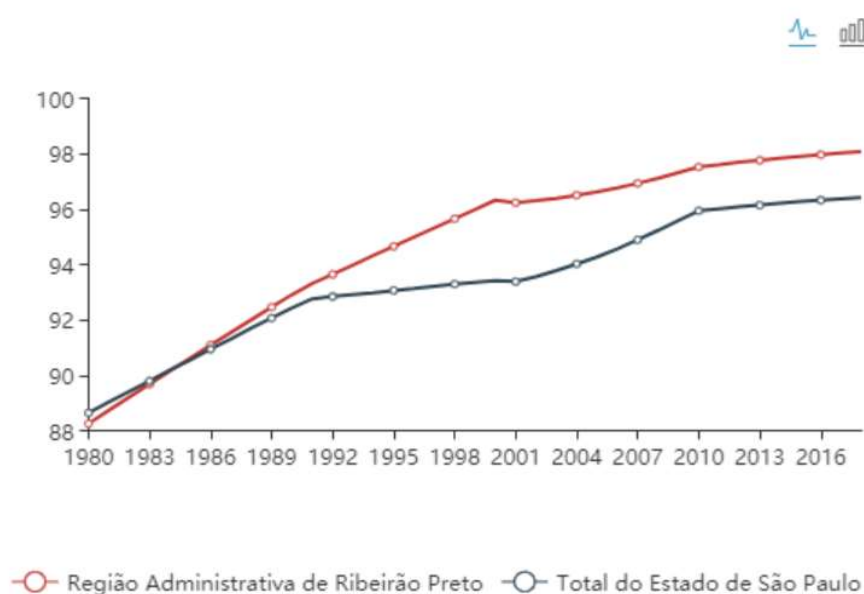
A partir de um resgate histórico considerando as décadas de 1960 a 1990 o Brasil consolida-se como industrial e moderno ampliando a sua urbanização. Os deslocamentos populacionais ocorreram de forma intensa e rápida provocando problemas de infraestrutura nas cidades que ainda não estavam prontas para absorver essa demanda. Considerando a década de

1960 com 54,9% da população vivendo em área rural e a comparando com a década de 1990 quando 75,47% viviam em zona urbana percebe-se que a predominância do urbano sobre o rural ocorreu em poucas décadas, como aponta Walker e Barbosa (2000, p. 165).

Ribeirão Preto seguiu a média estadual e também vivenciou deslocamentos das áreas rurais expressivos, conforme Figura 3.

Figura 3. Grau de urbanização em Ribeirão Preto e Estado de São Paulo

i Grau de Urbanização (Em %) - 1980-2018



Fonte: Fundação SEADE. Disponível em: <http://www.perfil.seade.gov.br/>. Acesso em: 11 set. 2018.

Havia um clima de otimismo em volta da ideia de metrópole e do seu desenvolvimento. A cidade vivenciou as mudanças ocorridas em âmbito nacional afirmando a possibilidade de uma metrópole distante das capitais, com a economia pautada na agroindústria e no setor de serviços. Porém os problemas das grandes cidades também passaram a se expressar como trânsito, insuficiência de serviços, poluição, etc.

No centenário da cidade, em 1956, jornais locais³⁹ esforçavam-se para passar a ideia de otimismo e progresso constante de Ribeirão Preto ainda que o resto do país estivesse em recessão, conforme Figura 4, e essa ideia continua a ser defendida nos próximos anos, pois a cidade beneficia-se do “Milagre Econômico” (1969 – 1973) e duplica sua média de construções diárias alterando dia a dia seu espaço físico. (WALKER; BARBOSA, 2000).

³⁹ O jornal “A cidade” em sua edição especial comemorando o centenário da cidade de Ribeirão Preto possuía diversas homenagens ao município.

Figura 4. Homenagem ao centenário de Ribeirão Preto - Jornal A Cidade



Fonte: A cidade on. Disponível em: < <http://blogs.acidadeon.com/blogs/arquivo-a-cidade/files/2016/06/ccc.jpg>>. Acesso em: 29 jan. 2018.

O sonho da metrópole no interior carregava também seus problemas de infraestrutura para atender às novas demandas. O crescimento é desordenado, visto que a cada gestão seguia-se um novo caminho descontinuado em relação ao anterior.

Um ritmo tão intenso de desenvolvimento sem planejamento adequado resultou, assim como nas grandes metrópoles, em problemas urbanos crônicos. Um deles, inversamente proporcional ao entusiasmo demonstrado pela vultuosa expansão das construções da cidade, foi a questão da falta de

moradias. Já em 1965, o diário da manhã acusava um ‘déficit de 2.100 residências por ano na cidade de ribeirão preto e em 1966 voltava a enfatizar que ‘o déficit residencial é cada vez maior’. Contradições da metrópole! Obviamente o compasso agitado em que se processava a expansão da área construída local não vislumbrava o atendimento à necessidade social de moradia, mas, ao investimento de capital em empreendimentos comerciais ou industriais, em imóveis destinados ao estabelecimento de serviços, que buscavam acompanhar o crescimento da cidade, e, como era de se esperar de uma metrópole, destinados à especulação imobiliária. (WALKER; BARBOSA, 2000, p.177).

Sobre o processo de verticalização do município, Villa (2008) aponta que em Ribeirão Preto houve um desenvolvimento econômico na década de 1920 fazendo com que a cidade extrapolasse seu quadrilátero inicial e novos bairros foram criados. Apesar do primeiro edifício ser construído na década de 1930⁴⁰ até a década de 1960 a cidade ainda era predominantemente horizontal. Mas é a partir da década de 1980 que o morar em apartamentos passa a fazer parte do contexto de Ribeirão Preto.

A modalidade habitacional em edifício de apartamento será efetivamente incorporada à dinâmica urbana da cidade de Ribeirão Preto somente na segunda metade da década de 1980. Segundo Migliorini, 1997, a partir de 1950 o número de edifícios altos cresce aos poucos, sofrendo queda no período de 1965 a 1974, retomando progressivamente o seu crescimento após 1975, culminando na segunda metade da década de 1980 com a construção de 87 edifícios [...]. Ainda indica a autora que até a década de 1960 era muito pequeno o número de apartamentos de fins residenciais construídos no quadrilátero central, havendo um claro predomínio das edificações comerciais e de uso misto. Na década de 1960 ocorre um sensível aumento na oferta de apartamentos residenciais, que cai um pouco na primeira metade da década de 1970 e volta a subir a partir de 1975, atingindo uma média de 40 unidades por edifício na década de 1990. (VILLA, 2008, p. 55)

A seguir a Quadro 7 mostra a evolução de construção de apartamentos no município de Ribeirão Preto. Nota-se um salto a partir da metade do ano de 1985, pois o número de apartamentos apresentado ultrapassa o dobro dos cinco anos anteriores.

⁴⁰ Edifício Diederichsen que contava com uso misto entre residências e salas comerciais, conforme Villa (2008, p.54).

Quadro 7. Edifícios verticalizados do quadrilátero central de Ribeirão Preto (1930-1996)

Período	Nº de edifícios	Área construída	Nº de apartamentos	Pop estimada acrescida por período (residentes)
1930 – 1939	1	10.789.10	99	415.80
1940 – 1949	1	6.734.00	0	-
1950 – 1954	5	9.875.00	0	-
1955 – 1959	5	11.612.59	28	117.60
1960 – 1964	17	97.844.34	352	1.478.40
1965 – 1969	9	46.686.28	222	932.40
1970 – 1974	12	67.052.07	296	1.243.20
1975 – 1979	27	162.219.14	777	3.263.40
1980 – 1985	33	162.557.95	775	3.255.00
1985 – 1989	86	445.054.46	2436	10.231.20
1990 – 1996	62	367.859.67	2439	10.243.80
TOTAIS	258	1.388.293.60	7424	31.180.80

Fonte: Villa, 2008, p. 58

Esse crescimento da cidade no tocante a apartamentos acompanha o crescimento populacional. O Quadro 8 abaixo nos fornece dados que demonstram que a população dobrou nos últimos quarenta anos e a demanda por novas moradias certamente acompanhou tal crescimento.

Quadro 8. Evolução da População de Ribeirão Preto 1980 -2017 (Número de habitantes)

Década	População
1980	316.918
1990	422.386
2000	504.162
2010	603.774
2017	661.997

Fonte: Fundação SEADE – IMP – 2017. Disponível em <http://www.perfil.seade.gov.br/>. Acesso em 29 jan 2018.

Ribeirão Preto possui um déficit habitacional urbano, apresentado pela Fundação João Pinheiro com base no censo demográfico de 2010, de 21.677 moradias distribuídas conforme Quadro 9.

Quadro 9. Déficit Habitacional Urbano em Ribeirão Preto por categoria e faixa de renda

Faixa de renda	Ônus excessivo com aluguel	Domicílios Precários Urbano	Coabitação Familiar Urbano	Adensamento excessivo de domicílios alugados Urbano	Déficit Habitacional Urbano (soma dos quatro componentes).
Sem rendimento	284	57	48	0	389
0-3 salários mínimos	9079	508	1500	768	11855
3-6 salários mínimos	0	236	1986	941	3163
6-10 salários mínimos	0	327	3578	286	4191
10 ou mais salários mínimos	0	389	1679	11	2079
TOTAL	9363	1517	8791	2006	21677

Fonte: FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (2013)

Percebe-se que há uma concentração nas categorias ‘coabitação familiar’ e ‘ônus excessivo com aluguel’ com 41% e 43% do total, respectivamente. Enquanto que se for considerado somente os números relativos a faixa de renda de 0 a 3 salários o percentual concentra-se na categoria de ônus excessivo com aluguel com 77% do total.

Já em relação aos domicílios inadequados, imóveis que não possuem todas as condições básicas de uma moradia, ou seja, carentes de pelo menos um serviço de infraestrutura como “iluminação elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo.” (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2016, p. 20). A inadequação de domicílios urbanos em Ribeirão Preto comporta-se conforme Quadro 10.

Quadro 10. Inadequação de domicílios urbanos em Ribeirão Preto

Faixa de renda	Inadequação de domicílios urbanos (pelo menos um componente)	Inadequação Abastecimento de água	Inadequação Esgotamento sanitário	Inadequação Iluminação elétrica	Inadequação Destino do lixo	Inadequação Banheiro exclusivo
Sem rendimento	273	16	45	196	0	23
0-3 salários mínimos	3075	477	923	934	80	98
3-6 salários mínimos	1406	274	509	281	65	39
6-10 salários mínimos	1028	331	144	113	4	19
10 ou mais salários mínimos	781	675	46	65	0	0
TOTAL	6562	1772	1667	1589	149	179

Fonte: Fundação João Pinheiro (2013).

O Quadro 10 demonstra que mesmo nesta categoria do déficit habitacional que não considera a necessidade de construção de novas moradias e sim adequação, os números também se concentram para famílias que possuem de zero a três salários mínimos de renda mensal.

Um conceito comumente contraposto ao déficit habitacional é o de domicílios vagos. Neste momento não é possível analisar ou sugerir que o problema do déficit habitacional possa ser resolvido a partir desses domicílios porque a variável não é composta somente por aqueles que realmente estão desocupados.

(i) domicílios fechados: domicílios particulares permanentes cujos moradores estavam ausentes no período de coleta do censo; (ii) domicílios de uso ocasional: domicílios particulares que servem ocasionalmente de moradia (casas de campo, de final de semana, férias entre outros); (iii) domicílios vagos: unidades que se encontravam efetivamente desocupadas na data de referência do censo. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2016, p. 69).

Em Ribeirão Preto o número de domicílios nesta categoria, segundo a Fundação João Pinheiro (2013), é de 15855. É uma variável com um número expressivo que evidentemente não resolveria o problema habitacional, mas não pode ser omitida ou desconsiderada pelo poder público ao se analisar a política pública habitacional no município.

Sobre as ações do município em relação ao déficit habitacional pode-se citar a COHAB-RP. Fundada em fevereiro de 1970, é uma sociedade de economia mista vinculada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto como uma entidade da administração indireta.

Com a finalidade de enfrentar o problema habitacional no Brasil, foram criadas as Companhias de Habitação Popular - COHABs - em 1.964, como integrante do Sistema Financeiro de Habitação, o SFH, apresentando uma estrutura que tinha como base o Banco Nacional da Habitação, o BNH (órgão gestor que operava regionalmente através do que se convencionou chamar Agentes Financeiros e Promotores).⁴¹

Os primeiros empreendimentos entregues na cidade promovidos pela COHAB datam do ano de 1977, período esse em que ainda havia atuação do BNH.

Em uma visão retrospectiva, todos os programas federais eram implementados de acordo com a seguinte linha institucional: o BNH era gestor dos recursos do FGTS, composto por 8% dos salários do mercado formal de trabalho. A implementação dos programas era feita pelos chamados agentes promotores empresas como COHABs em nível municipal, intermunicipal ou estadual, e pelos governos estaduais e municipais. Tais agentes gerenciavam o processo produtivo, englobando financiamento, promoção e comercialização. (ROYER, 2002, p. 16).

A partir da lista de todos os empreendimentos sob responsabilidade da COHAB-RP e conforme consulta ao Sistema de Informações ao Cidadão⁴², das 29.615 unidades construídas em Ribeirão Preto, apenas os conjuntos habitacionais D. Manoel da Silveira D'Elboux I e D. Manoel da Silveira D'Elboux II, que compõe um total de 1776 unidades, são apartamentos.

A respeito dos empreendimentos vinculados a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), empresa criada em 1975 pela Lei 905/1975, Royer (2002, p. 179) delimita

Acenando ao setor privado com recursos públicos voltados ao financiamento da construção de unidades habitacionais e assumindo o discurso da moradia como política social, a política de habitação que tem origem no modelo de 1964 nasce sob o signo do atendimento efetivo das reivindicações do capital e da apropriação simbólica das demandas dos trabalhadores. Este duplo aspecto, que amarra interesses distintos na questão habitacional, vai acompanhar toda a evolução da questão nos últimos 40 anos, permanecendo com vigor nas atuais políticas promovidas pelo Estado. Assim também em relação às políticas estaduais de habitação e à empresa responsável por sua execução no Estado de São Paulo, a CDHU.

⁴¹RIBEIRÃO PRETO. Cohab. Administração indireta. **Histórico**. Disponível em: <<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/cohab/i08historico.php>>. Acesso em: 22 nov 2017.

⁴² Dados retirados do Sistema de Informação ao Cidadão da Prefeitura de Ribeirão Preto, conforme Protocolo 813 respondido em 20 de novembro de 2017.

Sobre a produção da CDHU, em Ribeirão Preto existem 6997 unidades produzidas entre os anos de 1967 e 2017. Desse total, 2745 foram construídas com a tipologia casa⁴³. A contrário da COHAB, a tipologia apartamento é predominante nesse caso.

Os dados do Anexo D demonstram a permanência da predominância de unidades habitacionais com a tipologia apartamento na implementação do PMCV no município de Ribeirão Preto contrapondo a produção da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), visto que a tipologia ‘apartamento’ não foi predominante entre os anos que implementou as políticas públicas habitacionais.

Villa (2008) estuda o processo de verticalização da cidade de São Paulo comparando com Ribeirão Preto. Assim como Caldeira (2000), identifica o esforço dos empreendedores entre os anos 1920 e 1950 em retirar a imagem negativa que apartamentos carregavam sendo comparados a cortiços. As motivações para o interesse em produzir apartamentos ligam-se, segundo Villa (2008, p. 25), à produção habitacional ser inserida no modo de produção capitalista.

Vários foram os motivos que levaram à produção de apartamentos durante as oito décadas de sua existência no Brasil. Segundo HOESEL E SOMEKH, 2001, as hipóteses explicativas de seu surgimento passam, necessariamente, pelo campo da produção da habitação que inserida no modo de produção capitalista, obedece às mesmas condições inerentes a produção de uma mercadoria qualquer se tornando, a partir desta abordagem, o produto objeto do mercado imobiliário. O produto imobiliário, termo utilizado na linguagem do setor imobiliário, é concebido com o intuito mercadológico no qual a rápida circulação da mercadoria, bem como a expansão constante dos mercados consumidores são os pontos-chave. Neste mecanismo, o marketing tem papel decisivo, ao buscar transformar desejos em necessidades. Em outras palavras: produzem-se apartamentos e vende-se “status” e “qualidade de vida”.

Considerando a literatura sobre a verticalização conforme apresentado e a tese de Villa (2008) sobre a transformação do apartamento em mercadoria, teremos uma verticalização apoiada na lógica do mercado, inclusive em Ribeirão Preto. Essas informações sugerem que a política habitacional não fica fora desse contexto e os empreendimentos voltados à população com baixa renda buscam ser uma solução barata e lucrativa com a multiplicação do solo. E no caso do PMCMV, a responsabilidade pela localização e desenho do projeto ficam a cargo dos agentes privados.

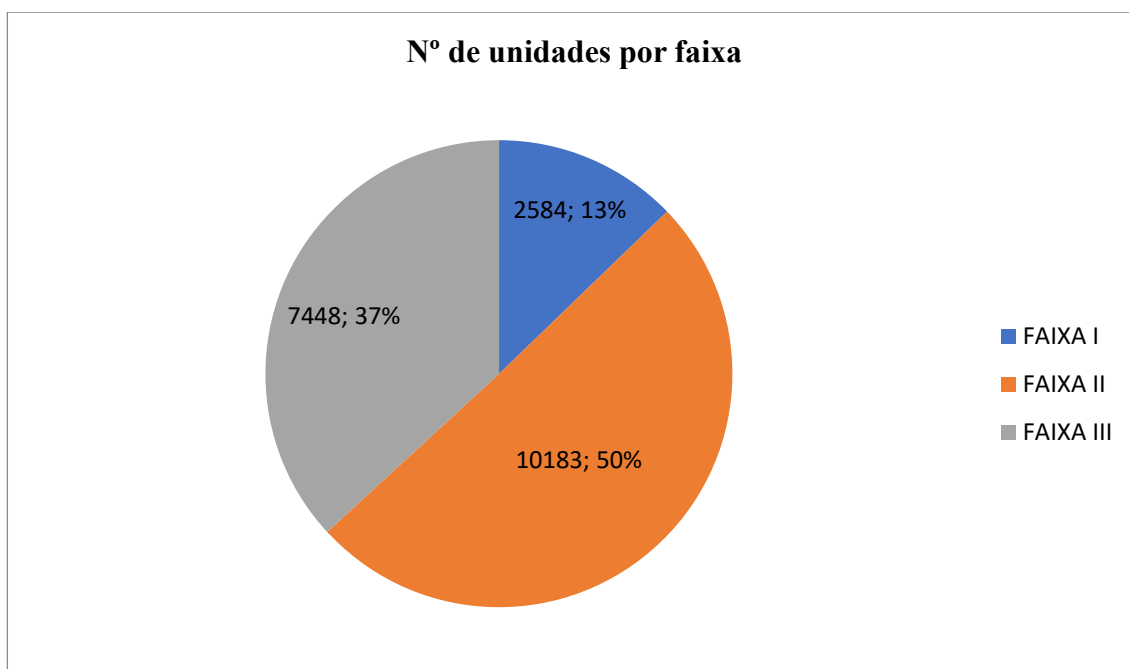
⁴³ Dados obtidos do Sistema de Informação ao Cidadão do estado de São Paulo, conforme Protocolo sic nº 440151718870 respondido em 24 de novembro de 2017 e tabela de produção habitacional disponível em <http://www.cdhu.sp.gov.br/producaonew/producaohabitacional.asp?Pag=producaohabitacional&DestHab=1&municipio=412&Nome=RIBEIRAO%20PRETO>. Acesso em 28 de nov. de 2017.

Mesmo no caso da faixa 1, em que o papel de incorporador é formalmente atribuído ao FAR, as empresas privadas são as verdadeiras responsáveis por encontrar e adquirir a terra e por elaborar projetos. No entanto, o critério para orientar as decisões desses agentes não pode ser outro senão o da rentabilidade. (ROLNIK, 2015, p.310).

Ou seja, essa produção racional de unidades habitacionais nas mínimas metragens possíveis, com redução de custo e obras aceleradas utilizada pelo PMCMV vai de encontro ao processo de verticalização sofrido pelas metrópoles nos últimos anos.

Em relação ao PMCMV no município de Ribeirão Preto, em 2014 há um total de 20.215 unidades contratadas. Sendo estas divididas entre Faixa 1: 2.584 unidades; Faixa 2: 10.183 e por fim, Faixa 3 7.448. Abaixo, conforme Figura 5, a representação dos percentuais dos números citados. Nota-se que a concentração da produção está na faixa II seguindo a média nacional.

Figura 5. Porcentagem de unidades construídas em Ribeirão Preto até 2014 por faixas



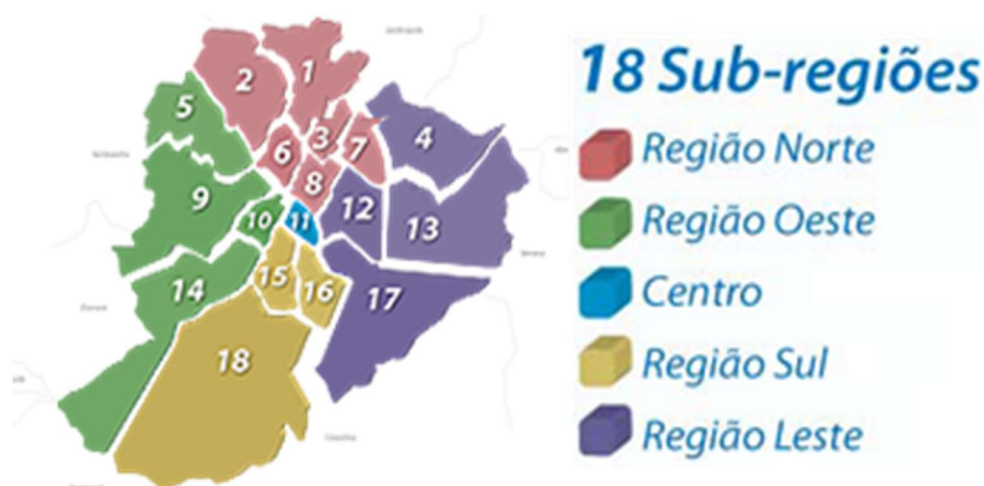
Fonte: Elaboração própria (2016), com base em informações retiradas da Plataforma de Indicadores do Governo Federal.

A literatura sobre o tema aponta o fato do PMCMV perpetuar a questão da propriedade e relegar ao mercado decisões importantes sobre onde e como construir. O gráfico demonstra que no caso de Ribeirão Preto, mesmo com um déficit habitacional concentrado em famílias com renda de zero a três salários mínimos (faixa 1), a concentração do Programa se deu nas faixas 2 e 3. Ou seja, houve moradia para aqueles que foram aptos a conseguir uma carta de crédito junto a uma Instituição Financeira e a puderam comprar.

No mundo fático, o que existe é tão somente o direito de moradia sendo exercido à custa (no sentido de ‘em razão de’) do direito de propriedade, seja em casos de moradia por aluguel (alguém mora por que outro alguém é dono e aluga) seja pela aquisição do título de proprietário (por exemplo, por meio do PMCMV). Não obstante, é possível pensar, em virtude da autonomia dada ao direito à moradia tanto pela Constituição quanto por documentos normativos internacionais, na promoção de políticas de moradia pela moradia, e não pela propriedade. (ZACCARA, MASTRODI, 2016, p. 868).

No município existem 1464 unidades habitacionais construídas no âmbito da Fase 1 do PMCMV que foram destinadas aos grupos com renda mensal familiar de até 1.395,00 reais. Segundo consulta ao Ministério das Cidades e à COHAB – Ribeirão Preto (2016), resumidas no Quadro 11. As unidades estão distribuídas, conforme Figura 6, pelo Conjunto Habitacional Residencial José Wilson Toni com 704 unidades (bairro Jardim Paiva sub-região 05); 224 unidades no condomínio Itajubá (bairro Ipiranga sub-região 09); 224 unidades no Condomínio Residencial das Américas (Jardim das Américas sub-região 06) e por fim 312 unidades habitacionais no Condomínio Palmiro Bim (Parque dos Pinus, sub-região 02).

Figura 6. Mapa de Ribeirão Preto dividido em sub-regiões



Fonte: Ribeirão Preto (2016). Disponível em: <<http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/gbairros/i99regioes.php>>. Acesso em: 09 de jun. 2016.

Quadro 11. Programa Minha Casa, Minha Vida 1 - Faixa1 - Ribeirão Preto/SP

 MINISTÉRIO DAS CIDADES Secretaria Nacional de Habitação Setor de Aterragens Sul – SAUS, quadra 01 – Lote 1/6, Bloco H – 11º andar – Brasília - DF CEP 70070-010 Tel. (61) 2108-1912 – snh@cidades.gov.br				
Programa Minha Casa, Minha Vida 1 - Faixa1 - Ribeirão Preto/SP				
				Posição em 30/06/2016
Faixa	Nome do Empreendimento	Endereço	Número de Unidades Contratadas	Número de Unidades Entregues
Faixa 1	CONDOMÍNIO ITAJUBA	RUA ITAJUBA 1865	224	224
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 01	RUA MARIA A RIZZO RUIZ QDRA 1, LT 1 A 20	72	72
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 02	RUA CEL JOSE RUIZ QDRA 2 LT DE 01 A 20	72	72
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 03	RUA JOAO DINIZ ALVIM- QDRA 3 LOTE 1 A 32	120	120
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 04	R:DR. GALDOZ ANGULO- QDRA 4 LT 1 A 32	120	120
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 05	RUA MARIA CELINA BIN ROSA QDRA 5, LOTE DE 1 A 24	88	88
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 06	RUA ANTONIO YOUSSEF ISSA- QDRA 4- LT 1 A 26	96	96
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL QUADRA 07	R. MARIA CELINA BIN ROSA- QDRA 7- LTE 01 A 36	136	136
Faixa 1	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PALMIRO BIM	RUA PALMIRO BIM 435	312	312
Faixa 1	EDIFÍCIO BAHAMAS	RUA RAPHAEL FRANCISCO LIPPI 626 QUADRA 1 LOTE 4	32	32
Faixa 1	EDIFÍCIO CANADA	RUA PASCHOAL SANTA MARIA 626 QD 3 LT 3	32	32
Faixa 1	EDIFÍCIO EL SALVADOR	RUA RAPHAEL FRANCISCO LIPPI QUADRA 4 LOTE 1	32	32
Faixa 1	EDIFÍCIO ESTADOS UNIDOS	RUA RAPHAEL FRANCISCO LIPPI QUADRA 3 LOTE 2	32	32
Faixa 1	EDIFÍCIO GUATEMALA	RUA PASCHOAL SANTA MARIA 574 QUADRA 4 LOTE 10	32	32
Faixa 1	EDIFÍCIO GUIANA	RUA RAPHAEL FRANCISCO LIPPI QUADRA1 LOTE 5	32	32
Faixa 1	EDIFÍCIO MEXICO	RUA RAPHAEL FRANCISCO LIPPI 661 QD 3 LOTE 1	32	32
Total			1.464	1.464

Fonte: Ministério das Cidades (2016), Protocolo 80200000851201619, Órgão/Entidade: Ministério das Cidades, disponível em < <https://esic.cgu.gov.br/sistema/Pedido/ConsultaPedido.aspx> > Acesso em 30 de jun. de 2016.

Com exceção do Residencial José Wilson Toni e Itajubá, que se encontram na zona oeste, todos os outros são pertencentes à zona norte da cidade. Quanto à localização todos os residenciais estão inseridos em bairros periféricos da cidade.⁴⁴

⁴⁴ O conceito de periferia empregado no texto vai além do seu sentido geográfico, conforme será tratado posteriormente.

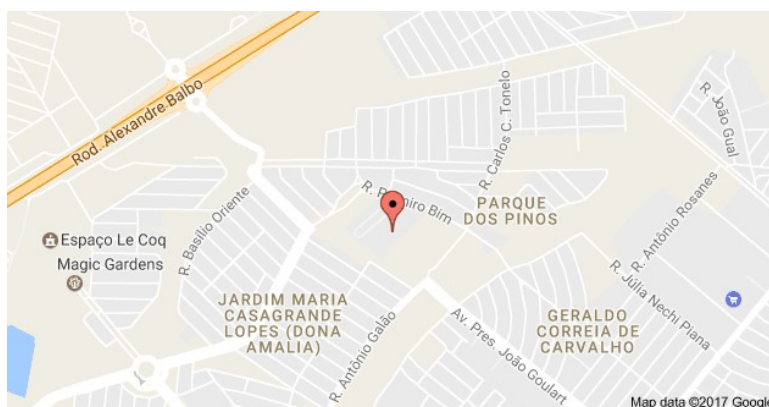
CAPÍTULO 3. Minha Casa, Minha Vida?

3.1 O Residencial Palmiro Bim

O Residencial Palmiro Bim possui uma área de 15.386,29 metros quadrados e sua construção foi averbada em dezembro de 2012. O terreno foi adquirido pelo Fundo de Arrendamento Residencial – FAR representado pela Caixa Econômica Federal (CEF) em agosto de 2010 pelo valor de R\$ 800.000,00. O valor total do empreendimento após as edificações foi de R\$ 13.319.974,77.⁴⁵ As unidades foram vendidas aos beneficiários pelo valor de R\$ 46.674,25 através de financiamento a ser pago em 120 parcelas.⁴⁶ O imóvel foi dado em garantia através da alienação fiduciária.⁴⁷

O residencial fica na zona norte da cidade próximo à Rodovia Alexandre Balbo e cerca de 10 quilômetros do centro em um bairro predominantemente voltado para habitação de interesse social, conforme Figura 7.

Figura 7. Localização do Condomínio Palmiro Bim



Fonte: GOOGLE IMAGENS. Disponível em: <<https://www.google.com.br/#q=Rua+Palmiro+Bim+435,+ribeir%C3%A3o+preto>>. Acesso em: 17 mai. 2017.

⁴⁵ Dados retirados da matrícula 135.503 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, Anexo A.

⁴⁶ Parte desse valor foi pago pelo FAR e as parcelas foram calculadas de acordo com o valor de 5% renda familiar bruta dos beneficiários com um valor mínimo de 25,00 reais conforme Decreto 7499/2011.

⁴⁷ As unidades habitacionais são alienadas fiduciariamente por meio de venda direta e o pagamento parcelado em 120 meses, sendo a prestação mínima de R\$ 80,00 e máxima de R\$ 270,00, [...]. Ressalte-se que as pessoas e famílias que assinaram contrato de aquisição da moradia até 30/06/2016 a prestação varia de R\$ 25,00 a R\$ 80,00, conforme dispõe a Portaria Interministerial 99/2016. (Caixa Econômica Federal, 2017). **Fonte:** Caixa Econômica Federal. Disponível em:

<http://fundosde governo.caixa.gov.br/sicfg/fundos/FAR/detalhe/sobre/>. Acesso em 24 de set de 2017.

A entrega das chaves ocorreu em janeiro de 2013 com a presença da então prefeita Darcy Vera, conforme Figura 8. Rolnik (2015, p. 308) destaca que a inauguração de empreendimentos tal como o Palmiro Bim são fatos políticos que aumentam a visibilidade dos governos.

As inaugurações contam não só com a presença dos chefes do Executivo local, como também, muitas vezes, de membros do Executivo e do Legislativo federal. Cada unidade produzida vale para duas contagens, ou seja, o capital político gerado serve tanto para o município quanto para o governo federal, além de deputados integrantes da base aliada.

Figura 8. Entrega das chaves Condomínio Palmiro Bim



Fonte: JORNAL DA REGIÃO SUDESTE. Prefeitura de Ribeirão Preto entrega chaves dos 392 apartamentos do condomínio Palmiro Bim. Disponível em: <http://www.jornaldaregiaosudeste.com.br/noticias/prefeitura-de-ribeirao-entrega-chaves-dos-392-apartamentos-do-condominio-palmiro-bin>. Acesso em 25 de nov de 2017.

São 312 apartamentos distribuídos ao longo de 39 blocos cada um com 8 (oito) unidades compostas por 1 pavimento térreo e 3 pavimentos superiores, com 2 apartamentos por andar. O condomínio possui área externa de uso comum que engloba os acessos e circulação de pedestres e de veículos, guarita, uma lixeira, abrigo para botijões de gás, 312 vagas de garagem descobertas e de uso comum.⁴⁸

⁴⁸ Dados retirados da matrícula 135.503 do 1º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, conforme cópia que consta no Anexo A.

Um dos primeiros problemas enfrentados pelos beneficiários foi o condomínio ser entregue com apenas uma lixeira para ser utilizada pelas 312 famílias, gerando críticas conforme Figura 9. Atualmente o problema foi minimizado e o condomínio conta com cerca de 5 lixeiras.

Figura 9. Lixeira única do condomínio Palmiro Bim



Fonte: G1. **Conjunto habitacional em Ribeirão Preto é entregue com problemas estruturais.** Disponível em: <http://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/2013/01/conjunto-habitacional-em-ribeirao-e-entregue-com-problemas-estruturais.html>. Acesso em 14 de set de 2017.

O espaço destinado ao estacionamento de carros não possui garagens marcadas e exerce dupla função: a sua original e espaço de lazer, servindo de local para crianças brincarem e adultos conversarem.

Cada apartamento possui área de 42,21 metros quadrados com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, cozinha e área de serviço sendo as últimas acopladas.⁴⁹

O trajeto do bairro ao centro do município utilizando transporte público dura cerca de 50 a 65 minutos. Existem duas linhas que atendem o bairro: Heitor Rigon e Palmiro Bim, sendo esta última criada depois que o condomínio foi entregue. O ponto de ônibus fica atualmente na mesma rua do condomínio, a menos de 200 metros, e atende duas linhas de ônibus.

⁴⁹ Ver fotos das plantas dos apartamentos que constam no Anexo B.

Vale ressaltar que o referido ponto de ônibus foi instalado após a entrega do condomínio Vitta que fica ao lado do Condomínio Palmiro Bim. Este condomínio também faz parte do Programa Minha Casa Minha Vida, porém foi destinado às faixas II e III, ou seja, famílias com renda familiar de a partir de três salários mínimos. Antes da entrega do Vitta os moradores relatam que a Rua Palmiro Bim era perigosa e escura, com muito mato no terreno onde se encontra o Vitta atualmente. Por conta disso, alguns moradores fizeram uma segunda portaria no condomínio de forma informal no lado oposto da portaria original.

É aqui tem outra passagem, tá vendo? Arrancaram essa grade coisa que não era para fazer. Tá vendo lá na frente aquele casinha? Era salão de festa, também não existe mais. Vandalismo também. Aí muitos moradores reclamavam de fechar aqui porque a passagem ali onde está o Vitta era mato, era terra, era escuridão, ali. Esse prédio que veio para cá do Vitta melhorou. Tem iluminação, é asfalto, ônibus, tem ponto de ônibus ali. Então já é mais um motivo da gente fechar ali. Não tem mais sentido. Porque muitos moradores reclamavam de ter que passar por lá. (Beneficiário 3, 2017).

Conforme dados emitidos pela prefeitura de Ribeirão Preto e pelo Governo do Estado de São Paulo através do Sistema Integrado de Informações ao Cidadão (SIC) as escolas que atendem o condomínio são: CEI (Centro de Educação Infantil) Laurivaldo Fidelis para crianças de 0 a 3 anos a cerca de 1 quilometro de distância; EMEI (Escola Municipal De Educação Infantil) Henilla Godoy Salvador para crianças de 4 a 5 anos a cerca de 1 km de distância; EMEF (Escola Municipal De Educação Fundamental) Nelson Machado para crianças de 6 a 14 anos a cerca de 900 metros; Escola Estadual Jardim Orestes Lopes de Camargo que atende o Ensino Fundamental anos finais (6º ao 9º ano) e o Ensino Médio com distancia de cerca de 1,3 quilômetros.⁵⁰

A região também possui uma Unidade de Saúde Da Família (USF) "Doutor Luiz Gonzaga Olivério" que atende três bairros e fica a cerca de 1,3 quilômetros de distância do condomínio.⁵¹

A Lei 12.424/2011 garante prioridade de atendimento às famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar. Os dados dos beneficiários do condomínio objeto desse

⁵⁰ Protocolo 73722179878, Órgão/Entidade: Secretaria Estadual da Educação. Disponível em: <<http://www.sic.sp.gov.br/BuscaProtocolo.aspx>> Acesso em: 10 set. 2017 e e-mail enviado pela secretaria municipal de Ribeirão Preto.

⁵¹ A USF possui uma população estimada em 2010 de 7.529 habitantes segundo dados do IBGE que constam no site da prefeitura municipal RIBEIRÃO PRETO USF "Doutor Luiz Gonzaga Olivério. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/ssaude/rede/norte/i16hrigon.php> Acesso em: 10 set. 2017.

estudo evidenciam tal preferência, visto que dos 312 beneficiários, 259 são mulheres e 53 homens figuram como titulares do contrato.⁵²

A população do condomínio foi composta por beneficiários que possuíam cadastro na COHAB e foram sorteados (demanda aberta) e por aqueles que foram alvo de ação da prefeitura em remover famílias de favelas (demanda fechada). Conforme informações prestadas pela Secretaria Municipal e Assistência Social da Prefeitura de Ribeirão Preto, as remoções foram realizadas com pessoas residentes em favelas, sendo parte do Jardim Itaú (região oeste da cidade), parte da Fepasa (Linha do Trem), Vila Mariana (zona norte da cidade) e pessoas residentes em uma favela do Bairro “Maria Casagrande Lopes”, próximo ao condomínio.⁵³

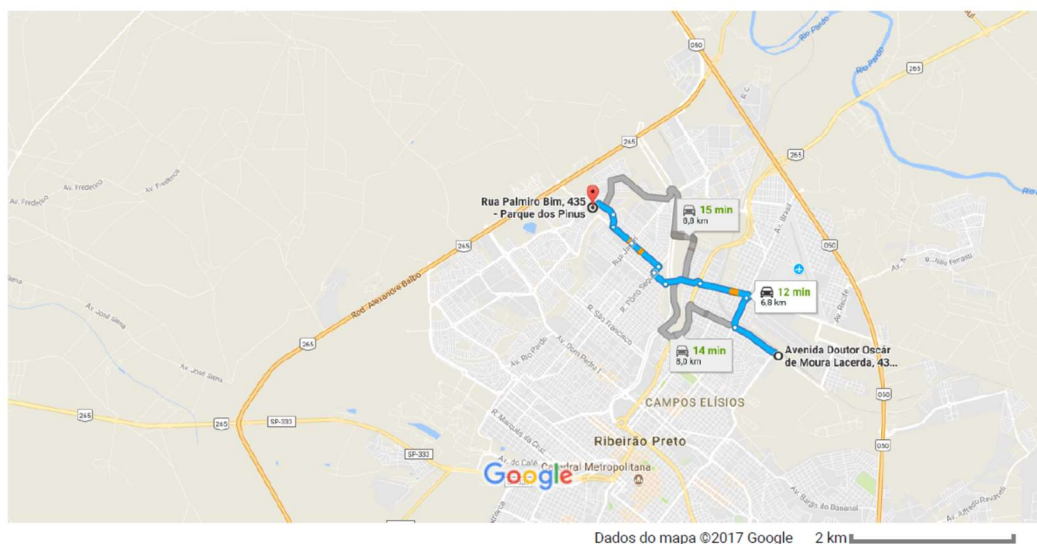
A localização das favelas em relação ao condomínio Palmiro Bim é apresentada nas Figuras 10 e 11.

Figura 10. Localização da favela da Linha do Trem (FEPASA) em relação ao Condomínio Palmiro Bim (percurso em veículo particular e distancia em Km)

28/11/2017 de Av. Dr. Oscar de Moura Lacerda, 43-1163 - Independência, Ribeirão Preto - SP, 14076-510 a R. Palmiro Bim, 435 - Parque dos Pinus - ...

Google Maps

de Av. Dr. Oscar de Moura Lacerda, 43-1163 - De carro 6,8 km, 12 min
Independência, Ribeirão Preto - SP, 14076-510 a R. Palmiro Bim, 435 -
Parque dos Pinus



Fonte: GOOGLE MAPS. Disponível em: <https://www.google.ca/maps/dir/-21.1527283,-47.7796952/R,+Palmiro+Bim,+435+-+Parque+dos+Pinus,+Ribeir%C3%A3o+Preto+-+SP/@-21.1342698,-47.8178883,14z/data=!3m1!4b1!4m8!4m7!1m0!1m5!1m1!1s0x94b99593710b440d:0xc80eb1b05c6d90a7!2m2!1d-47.8209536!2d-21.1219752>. Acesso em: 28 nov. 2017.

⁵² Conforme Planilha BENEFICIARIOSMCMV2017.xlsx disponibilizada em: <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>. Acesso em: 23 nov. de 2017.

⁵³ Protocolo 824, Órgão/Entidade: Secretaria Municipal e Assistência Social. Disponível em: <http://www.sic.sp.gov.br/BuscaProtocolo.aspx> Acesso em: 28 nov. 2017.

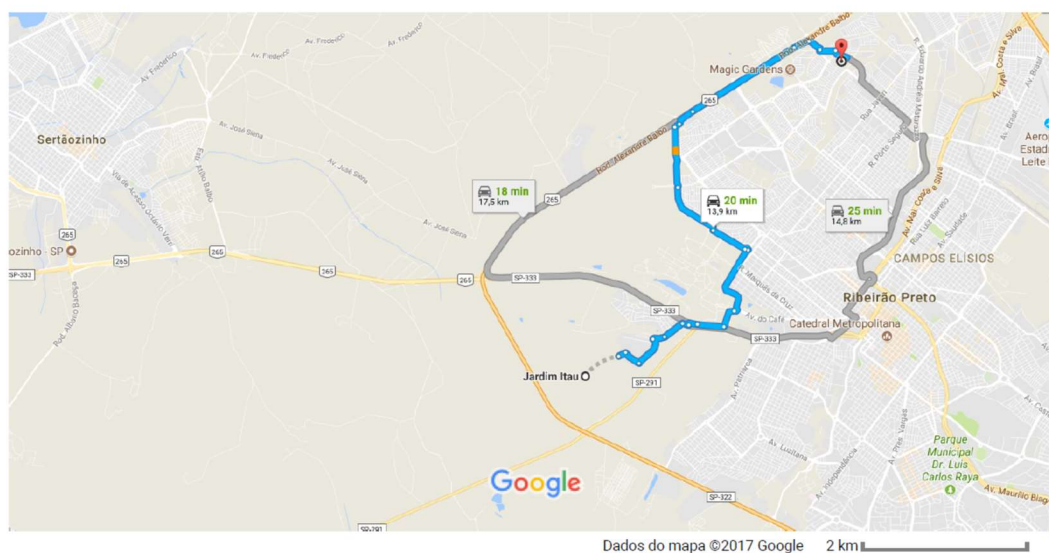
Figura 11. Localização da favela do Jardim Itau em relação ao Condomínio Palmiro Bim (percurso em veículo particular e distancia em Km)

28/11/2017

de Jardim Itau, Ribeirão Preto - SP a R. Palmiro Bim, 435 - Parque dos Pinus - Google Maps

Google Maps

de Jardim Itau, Ribeirão Preto - SP a R. Palmiro Bim, 435 - Parque dos Pinus De carro 13,9 km, 20 min



Fonte: GOOGLE MAPS. Disponível em:
 <[A favela do bairro Maria Casagrande fica a cerca de 800 metros do condomínio. As famílias que vieram desse núcleo tiveram suas casas queimadas em um incêndio que ocorreu em setembro de 2011, conforme a Figura 12. Trata-se de um núcleo de famílias que vieram do estado do Paraná conforme dados retirados das entrevistas.](https://www.google.ca/maps/dir/Jardim+Itau,+Ribeir%C3%A3o+Preto+-+SP/R.+Palmiro+Bim,+435+-+Parque+dos+Pinus,+Ribeir%C3%A3o+Preto+-+SP/@-21.1650105,-47.8881304,13z/data=!4m14!4m13!1m5!1m1!1s0x94b9bdad95cfd305:0xcddd66f41845674c!2m2!1d-47.8773175!2d-21.1864833!1m5!1m1!1s0x94b99593710b440d:0xc80eb1b05c6d90a7!2m2!1d-47.8209536!2d-21.1219752!5i1!>. Acesso em 28 nov. 2017.</p>
</div>
<div data-bbox=)

E como era o lugar que você morava antes de mudar aqui para esse apartamento? Era longe daqui?

Não... Era aqui perto. Porque eu não tinha como pagar aluguel. Aí fizeram uma favela ali no Maria Casa Grande. Tinha uma sobrinha lá. Aí fizemo uma casinha... tal... Aí punheram fogo lá... aí a prefeita foi lá e jogaram nós aqui. (Beneficiário2, Residencial Pallmiro Bim, Ribeirão Preto – Setembro de 2017).

Figura 12. Notícia do incêndio na favela Maria Casagrande

Incêndio deixa 50 pessoas desalojadas

Fabio Melo

Fogo atingiu favela no Maria Casagrande Lopes; famílias não querem ir para o Cetrem

Um incêndio destruiu dois terços de uma favela do bairro Maria Casagrande Lopes, na madrugada de ontem, na Zona Norte de Ribeirão Preto.

O fogo começou por volta das 3 horas e atingiu 14 barracos, de um total de 21. De acordo com a Guarda Civil Municipal (GCM), um morador que estaria embriagado ateou fogo no barraco onde residia e o incêndio se alastrou para outras áreas da favela. Ninguém se feriu. Cerca de 50 pessoas ficaram desalojadas.

A prefeita Dárcy Vera (DEM) esteve no local ontem pela manhã e ofereceu abrigo às famílias no Centro de Triagem e Encaminhamento ao Migrante, Itinerante e Morador de Rua (Cetrem), mas a maioria não aceitou. "Lá não é lugar para quem tem família. Prefiro ir para a casa de amigos que ofereceram ajuda", afirmou a dona de casa Zenaide de Oliveira Rosa, que morava no local com cinco filhos e o marido.

Segundo a Secretaria de Assistência Social, hoje será definido o local para onde as famílias serão enviadas.

Catorze barracos foram destruídos



CONFUSÃO

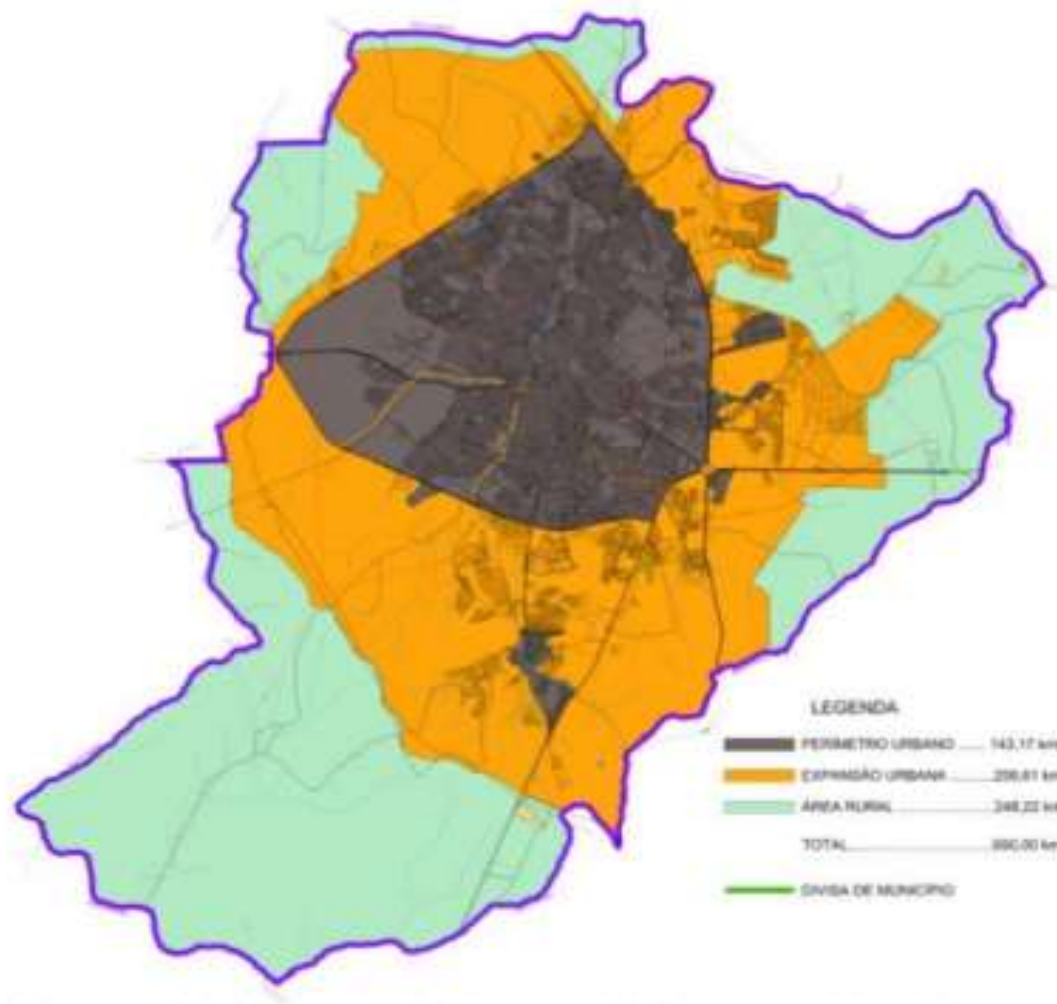
O juiz aposentado e pré candidato à Prefeitura de Ribeirão pelo PT, João Agnaldo Donizete Gandini, também esteve no local. "O Cetrem seria uma saída provisória até que essas pessoas tenham para onde ir", disse.

A presença de Gandini gerou desconforto em uma assessora da Prefeitura, que comentou em voz alta que o ex-juiz estaria no local "fazendo campanha política em cima da desgraça dos moradores". Gandini se irritou com o comentário e repreendeu a servidora. "Pare de falar bobagens. Eu estive aqui na sexta-feira para conversar com os moradores. Quem de vocês (Prefeitura) veio aqui antes do incêndio?", questionou. (ALJ)

Fonte: MOVIMENTO PRÓ MORADIA E CIDADANIA. **Incêndio em favela da zona norte deixa 60 desabrigados.** Disponível em: <<http://movimentopromoradiaeccidadania.blogspot.com.br/2011/09/incendio-na-favela-no-maria-casa-grande.html>>. Acesso em 10 de set. 2017.

A área em que se encontra o condomínio é considerada periférica, mas este aspecto de precisa ser discutido. Ribeirão Preto vem crescendo e ampliando suas áreas residenciais nos últimos anos, conforme Figura 13.

Figura 13. Expansão urbana de Ribeirão Preto



Fonte: PLANEJAMENTO URBANO DE RIBEIRÃO PRETO. **Crescimento urbano de Ribeirão Preto.** Disponível em: <https://planejamentourbanoribeiraopreto.wordpress.com/2015/06/15/crescimento-urbano-de-ribeirao-preto-plano-diretor/> Acesso em 10 set. 2017.

É visível pela Figura 13 a expansão da cidade tanto ao norte quanto ao sul. Pelo raciocínio geográfico os novos condomínios de luxo situados próximo ao shopping Iguatemi (último shopping inaugurado na cidade), na zona sul, estão em área periférica tanto quanto condomínios situados na zona norte voltados para a habitação de interesse social.

O conceito de periferia deste trabalho não considera somente a questão geográfica e posição cartográfica, até porque tem sido cada vez mais comum, em Ribeirão Preto, a construção de condomínios de luxo na periferia da cidade, em termos geográficos, especialmente na zona sul.

Uma nova cidade vem sendo construída em volta do último shopping center inaugurado. Mas, essa cidade que se constrói na zona sul é diferente da cidade que cresce nas outras áreas periféricas da cidade. Para fim deste trabalho a periferia se remete a “áreas de segregação socioterritorial, onde seus habitantes vivem a condição de subcidadania enquanto moradores urbanos.” (FERNANDES, 2004, p. 47).

Não é preciso muita observação, caminhada ou uma pesquisa empiricamente densa para notar isso. Uma simples comparação dos canteiros existentes já diz muita coisa. Em bairro perto de shopping center voltado para classe alta os coqueiros já vêm crescidos. Em bairro voltado para interesse social não se vê intervenção estética desse tipo. O que se vê é o matagal espontâneo e resistente.

Movimento semelhante ocorreu no da avenida João Fiúza, próxima ao Ribeirão Shopping. Villa (2008) quando analisa o processo de verticalização de Ribeirão Preto, aponta o início de construções de edifícios próximo ao shopping valorizando cada vez mais esta área da cidade que hoje é voltada exclusivamente para a elite da cidade, possuindo condomínios residenciais e uma série de serviços e comércios.

No cenário da produção de edifícios de apartamentos na cidade a partir dos anos de 2000 destaca-se o desenvolvimento de uma região verticalizada conhecida por Fiúsa. Segundo Garrefa, 2002, a avenida João Fiúsa, localizada a aproximadamente quinhentos metros do Ribeirão Shopping, foi fruto de uma operação entre empreendedores do Shopping Santa Úrsula e a Congregação das Irmãs Ursulinas, proprietárias do terreno. A congregação cedeu sua escola no centro da cidade – que foi demolida para a construção deste shopping -, e em troca recebeu toda a infra-estrutura necessária ao loteamento e comercialização de suas terras e ainda um moderno e amplo colégio construído na nova área. (VILLA, 2008, p. 115).

Considerando o entorno do shopping Iguatemi e do Ribeirão Shopping é destacado infinitos panfletos comerciais que vendem apartamentos argumentando estar próximos a essas áreas, o que demonstra que são de fato extremamente valorizadas, apesar de periféricas.

A respeito desse fenômeno, Raquel Rolnik (1988) comenta sobre o desenvolvimento urbano de São Paulo quando passa de cidade escravocrata para cidade industrial. Nessa transição de um Estado imperial escravocrata para República do trabalhador assalariado, o espaço urbano também se reconstituiu para atender a nova ordem social. Com os novos grupos sociais, há uma nova definição de lugares na cidade.

Isto fica cristalino quando examinamos o processo de redefinição dos "lugares" da cidade, que ocorreu exatamente neste momento de transição para o trabalho livre. Antes de mais nada, ele não habita mais a casa do patrão como

fazia o escravo. Efetivamente, com exceção dos empregados domésticos, que continuaram nas senzalas, os demais trabalhadores passaram a pagar aluguel por uma moradia separada geograficamente da moradia do patrão e geralmente próxima ao local de trabalho: regiões específicas e separadas para cada grupo social, novidade da virada do século em São Paulo. [...] Este movimento é fruto de uma das faces dos conflitos urbanos gerados na cidade capitalista: a segregação sócio territorial. Os espaços da cidade são política e socialmente diferenciados de acordo com os grupos sociais que nela habitam, de tal modo a definir "territórios" distintos. *Grosso modo*, os pobres amontoam-se em bairros precários e os ricos espalham-se em espaços monumentais. (ROLNIK, 1988, p. 3).

Conforme a cidade se constrói há uma imposição de um padrão de vida, especialmente em relação ao morar, que atinge desde famílias com zero de renda até famílias com renda alta. Tal imposição pode ser sentida de forma mais leve pelos últimos ou de forma mais pesada pelos primeiros. Pois, enquanto condomínios de luxo oferecem verdadeiros clubes de lazer para seus moradores, condomínios voltados para o interesse social oferecem problemas e dificuldades com a administração pública, dívidas e quase nenhum lugar de lazer, que é geralmente substituído pelas ruas destinadas ao estacionamento para os proprietários beneficiários.

Villa (2008), quando analisa o início da verticalização no município de São Paulo, pontua a crescente valorização das áreas coletivas dos condomínios e de que forma isso ocorre de maneira desigual entre condomínios voltados para alta renda e baixa renda.

Esta valorização das esferas coletivas pode ser notada na grande maioria dos edifícios de apartamentos lançados no Brasil, em medidas diferentes dependendo da classe social a que se destina. Nos apartamentos destinados às classes mais altas da sociedade a profusão e o requinte dos equipamentos chega ao desnecessário. Na medida em que o nível social, atrelado ao valor do imóvel, vai diminuindo, tais equipamentos são menos frequentes nos edifícios de apartamentos. Importante é mencionar que os edifícios de apartamentos das classes mais altas se manifesta no cenário imobiliário como a grande referência de qualidade para os extratos médios e baixos da sociedade, indicando tendências e servindo como uma espécie de modelo ideal. (VILLA, 2008, p. 27).

A partir dessas desigualdades apontadas, o problema habitacional certamente não pode ser resolvido com imposição de padrões.

Além de um recorte de classe, raça ou faixa etária, a segregação também se expressa através da separação dos locais de trabalho em relação aos locais de moradia. A cena clássica cotidiana das grandes massas se deslocando nos transportes coletivos superlotados ou no trânsito engarrafado são a expressão mais acabada desta separação – diariamente temos que percorrer grandes distâncias para ir trabalhar ou estudar. Com isto, bairros inteiros das cidades ficam completamente desertos de dias, os bairros – dormitórios, assim como

algumas regiões comerciais e bancárias parecem cenários ou cidades fantasmas para quem percorre à noite. (ROLNIK, 2004, p.40).

O objetivo do trabalho não é comparar condomínios voltados para classe alta e condomínios voltados para habitação de interesse social e por isso não se tem dados sobre o primeiro caso. Mas, as falas sobre o espaço destinado ao lazer das crianças do condomínio Palmiro Bim explicitadas adiante revelam o quão distante está do que comumente se preconiza no mercado imobiliário em relação as áreas comuns voltadas para lazer.

A construção de condomínios fechados que Caldeira (2000) intitula como construção de uma ‘cidade de muros’, mais afastados do centro são um novo tipo de segregação social nas cidades.

Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. Os enclaves fortificados incluem os conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. (CALDEIRA, 2000, p. 258)

E essa ‘cidade de muros’ como novo modelo de construção, inclusive destinado a pobres, traz uma série de desafios a serem considerados. Alguns itens são claramente transpostos do novo modo de viver da classe média alta com portões eletrônicos e interfones. Mas o cotidiano do condomínio revela que esta transposição não é fácil com tais itens quebrados sem manutenção ou o fato do condomínio ter sido entregue sem muros.

A forma do condomínio fechado e murado, obrigatória para conjuntos verticais do programa, reproduz enclaves fortificados sobre um tecido urbano-das periferias consolidadas – fragmentado e desconexo, não contribuindo para transformá-lo ou qualificá-lo. (ROLNIK, 2015, p.314).

Além disso, no caso das novas fortalezas criadas para classe média alta há uma opção em criar seus próprios espaços de lazer, comércio, trabalho. Ou seja, é reproduzido dentro dos muros um espaço privado que antes era público. No caso dos pobres essa reprodução não é feita.

3.2 Análise das expectativas e percepções dos beneficiários

Neste tópico pretende-se apresentar os dados produzidos pelas entrevistas etnográficas, alcançando o objetivo geral de analisar as expectativas e percepções dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida que residem no Conjunto Residencial Palmiro Bim. É neste momento que a perspectiva da pesquisa focaliza o beneficiário, dando voz ao mesmo. Os apartamentos do condomínio em questão foram entregues em janeiro de 2013 e desde então aquele espaço foi ocupado e merece ter sua história contada e analisada já que é resultado da implementação de uma política pública. Os autores Beaud e Weber (2014, p. 10) sintetizam a importância de se considerar outros pontos de vista.

De certa forma, realizar a pesquisa de campo vem a ser fazer justiça, por vezes reabilitar práticas ignoradas, mal compreendidas ou desprezadas. A Sociologia cultural (GRIGNON & PASSERON [90]) ensinou-nos que as práticas dos “dominados” são, quase sempre, captadas através do olhar dos “dominantes”. São vistas de cima, quiçá desvalorizadas, quiçá idealizadas (populismo). A etnografia, graças a imersão do pesquisador no meio pesquisado, reconstitui as visões da base mais variadas do que se imagina; permite o cruzamento de diversos pontos de vista sobre o objeto, torna mais clara a complexidade das práticas e revela sua densidade.

A primeira vez em que de fato entrei no condomínio foi no final de 2016 no mês de dezembro. Em um primeiro momento, quando apenas estava verificando o endereço do condomínio objeto do estudo, decidi ir até a portaria para conseguir nomes de moradores que representassem o condomínio e, portanto, potenciais elementos chave. Mas, a portaria estava fechada e fui informada por uma moradora que havia porteiro apenas em dias úteis, no horário comercial.

Tanto o portão de acesso para carros quanto o portão para pedestre estavam abertos. Mas, conquistar a confiança do funcionário e de moradores, em especial o síndico, pareceu desde o início o caminho mais fácil para conseguir beneficiários que se dispusessem a participar da pesquisa. Por isso, houve um novo retorno ao residencial em um dia e horário que fosse possível conversar com funcionários na portaria.

Neste primeiro contato buscava apenas o nome do síndico e informações de como encontrá-lo. Havia dois funcionários na portaria que quando questionados, de antemão forneceram o nome de dois moradores e, na sequência, tão rápido quanto os nomes, também disseram que esses moradores poderiam ser encontrados apenas após às 18h00. Naquele momento de um lado havia a estudante sentindo-se pouco recepcionada e de outro a desconfiança traduzida em questionamentos feitos pelos funcionários sobre o que eu gostaria

de tratar com o síndico. E pelo diálogo curto, com pouca informação, foi fácil perceber que a resposta que explicou em linhas gerais que se tratava de uma pesquisa para uma universidade pouco esclareceu ou convenceu.

Um misto de desapontamento por ter um primeiro contato com pouco ou nenhum diálogo e sem abertura misturou-se com o otimismo, pois havia a informação de dois nomes de moradores identificados como síndicos. A confiança ainda poderia ser conquistada, pois o condomínio, de forma literal, não estava com a porta de entrada fechada.

Na seguinte tentativa a rua e o interior do condomínio estavam agitados com muitas pessoas circulando. Crianças na rua da frente soltando pipa e adultos sentados pelas calçadas e estacionamento demonstravam que ali era o espaço destinado ao lazer. Ao estacionar o carro havia um morador sentado próximo ao portão e saber de antemão o nome de quem procurava talvez tenha sido um diferencial, visto que foi encontrado no próprio estacionamento do condomínio o morador identificado como síndico.

Houve uma rápida apresentação e o morador nos informou que não era mais síndico. Pareceu de fato uma função estressante e trabalhosa. Bastou uma frase sobre do que se tratava a pesquisa e uma enxurrada de falas tanto do morador quanto de outros que estavam ao seu redor mostraram o descontentamento latente e alguns problemas do condomínio. Foram comuns falas que caracterizavam o condomínio como um lugar abandonado e com muitas dívidas, inclusive uma alta dívida de água, por conta da troca constante de administradoras.

O termo ‘favelados’, ‘desfavelamento’ e ‘área de risco’ foram muito citados, além do fato de que pessoas provenientes de área de risco não possuem o perfil para morarem em condomínio seja por conta do tamanho do apartamento comparado às necessidades das famílias, seja por conta dos gastos que um condomínio exige. Um dos moradores caracterizou o condomínio como uma ‘favela legalizada’. Apartamentos usados por terceiros, seja por meio de compra ou aluguel, pareceu algo bem comum, ainda que proibido, diante das falas daqueles moradores que contavam como foi após a entrega das chaves e a forma como muitas famílias nem sequer se mudaram para as unidades.

A conversa foi franca, aberta e senti que de fato o portão do condomínio estava aberto. E não foi colocado nenhum empecilho à presença futura e em relação as abordagens que seriam feitas a outros moradores. Mas ainda assim, já que o morador que manteve contato não era mais o síndico, insisti em ir conhecer a síndica atual para pedir-lhe permissão e deixá-la ciente.

No primeiro contato com a mesma, houve de antemão uma negativa em relação a poder realizar a pesquisa. Mas, conforme ia respondendo aos questionamentos e explicando do que

se tratava, houve a permissão desde que não batêssemos de porta em porta e as entrevistas fossem realizadas nos espaços de uso comum.

Além dos problemas já relatados pelos moradores anteriores, foi exposta uma tensão existente entre síndico e alguns moradores que “querem mandar em tudo” (Beneficiário 1, 2017). Também foi relatado uma situação com comerciantes que, provavelmente em grande número, pediam permissão para comercializar dentro do condomínio. E, portanto, isso estava se tornando um problema. Um dos moradores relata que até mesmo durante a tarde é possível ser incomodado com comerciantes vendendo ‘planos funerários’. A necessidade de resolver inúmeros problemas foi traduzida no “quero colocar ordem aqui” (Beneficiário 1, 2017) e explicou o porquê da negativa que nos foi dada primeiramente. Mas, após as devidas negociações do que seria permitido ou não saí com o aval e com muita vontade de conhecer sobre a experiência de morar naquele espaço e todos os conflitos que isso envolve.

Conforme conselho dado pela síndica as entrevistas ocorriam durante a semana, no final da tarde. Algumas ocorreram aos finais de semana conforme proposto inicialmente na metodologia elaborada para o projeto de pesquisa, mas verificou-se que o condomínio era mais movimentado e agitado durante a semana do que aos finais de semana. Como a técnica de seleção “Bola de neve” (VINUTO, 2014), só funcionava quando o beneficiário indicava alguém que já estava por perto, pois não tínhamos permissão para abordar os moradores em suas casas, era necessário que as ruas do condomínio estivessem movimentadas. E de fato sempre havia muitos moradores ora nas escadas de entrada dos prédios, ora sentados na rua, ou nos abrigos de botijão de gás olhando os filhos brincarem e conversando com outros vizinhos.

Logo nas primeiras entrevistas foi possível identificar qual a visão dos moradores em relação aos elementos escolhidos como chave (o ex síndico e a síndica atual). O primeiro, apesar de não ser mais síndico, foi considerado elemento chave por manter respeito dos outros moradores em relação a ele, conforme fora observado. Mas, no primeiro dia designado para a coleta das entrevistas o mesmo estava de mudança e decidiu não participar mais da pesquisa. Quando questionei sobre a possibilidade de ele indicar alguém para a realização da pesquisa, apontou moradores que estavam próximos para participar. Um dos moradores indicados por ele confirma em suas falas o respeito que era perceptível em relação ao ex síndico. “Não sei o que vai virar isso. Ele colocava ordem aqui.” (Beneficiário 2, 2017).

Já em relação a síndica atual também foi possível identificar nos primeiros contatos com os beneficiários qual é uma das visões que os mesmos possuem dela. Uma das ações dela para conter moradores inadimplentes em relação ao condomínio foi levar esses casos para o judiciário. Tal ação causou incômodo e tensão entre alguns moradores e ela. Quando eu iniciava

a entrevista citando que havia aprovação da síndica as reações eram imediatas. “Vish... você não precisa ir atrás dela não. Ela é louca e tá botando todo mundo na justiça. Mas ninguém tá vendo melhoria nenhuma no condomínio. ” (Beneficiário 3, 2017). Por outro lado, ainda que a opção por levar alguns casos ao judiciário tenha causado incômodo, foi recorrente o tema da inadimplência em relação ao condomínio como um problema.

Ou seja, à primeira vista acreditou-se que os grupos em conflito em busca de poder, tal como proposto por Elias e Scotson (2000)⁵⁴ em ‘estabelecidos’ e ‘*outsiders*’, eram beneficiários sorteados a partir do cadastro da COHAB e beneficiários alvo de remoção de áreas de risco e favelas. Mas, os moradores também se dividiam conforme adimplentes e inadimplentes.

Jogaram nós aqui e largaram. Agora eu pago tudo certinho. Tudo tudo eu tenho que pagar certinho. Pago meus impostos certinho. IPTU, pago tudo certinho. Porque eu gosto das minhas coisas certo. Eu não quero que cheguem cuspiando na minha cara. Comigo não! Entendeu? Tudo certinho... agora muitos reclamam. Geralmente quem não paga. Quem vive reclamando geralmente é quem não paga. Não preciso falar mais nada... (Beneficiário 2, 2017).

Mas nem todo mundo aqui tem salário. Porque muita gente aqui você sabe que eles trouxeram da favela então não tinha renda. Eu por exemplo... eu vim com salário mas já não é um salário. Eu ganho quinhentos conto porque eu tenho um monte de empréstimo. Se for ver você vai pagar luz, água e condomínio e a prestação então da quase a metade do que eu ganho. Ai você não paga mais nada. Ai como tava esses problemas do condomínio com a água eu parei com tudo. (Beneficiário 6, 2017).

É perceptível a desconfiança dos moradores ao entrar uma não moradora no condomínio querendo falar com eles. Muitos questionaram se eu era assistente social, funcionária da prefeitura ou da Caixa Econômica Federal. Diante dos questionamentos direcionados a mim percebeu-se que minha posição perante os pesquisados era a de alguém que ou iria os prejudicar por conta de estar lá para verificar possíveis ilegalidades no uso dos apartamentos, ou alguém para beneficiar identificando adimplentes. Alguns entrevistados, inclusive, citaram que muitos acham que a prefeitura irá verificar quem está adimplente e irá

⁵⁴ Os estabelecidos e os *outsiders*: sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade trata de um estudo feito por Norbert Elias e John L. Scotson em um povoado industrial intitulado com o nome fictício Winston Parva nos anos 1950. O objetivo era descobrir por que alguns grupos desse povoado tinham mais poder que os outros na medida em que indicadores sociais apresentavam uma comunidade homogênea. Dessa forma identificou-se um grupo como estabelecidos e que se reconheciam como superiores por morarem em Winston Parva há muito mais tempo que o outro grupo, os *outsiders*, relacionados a violência, delinquência, não adeptos a boa moral e costumes, etc.

remanejar essas pessoas para casas também voltadas para interesse social. Nesse contexto, o remanejamento para uma casa colocado como recompensa pela adimplência sugere que entre casa e apartamento a primeira tipologia é vista como algo melhor pelos moradores.

Esse desafio de ser categorizado pelo grupo a ser estudado vai de encontro com o que Heye (1980) vivenciou no início de seu trabalho de campo ao estudar uma favela (Mata Machado) do Rio de Janeiro. A autora explicita em seu texto as categorias possíveis que os moradores utilizavam para justificar a presença dela naquele lugar.

A barreira que as pessoas em Mata Machado encontravam em relação à minha presença era a ambiguidade desta presença – eu não estava ali para ostensivamente ‘ajudar’ (e potencialmente ‘prejudicar’) como o pessoal da Codesco [...], nem para declaradamente ‘prejudicar’, podendo potencialmente ‘ajudar’, como a polícia. Mas, durante quatro anos, volta e meia estava lá – atravessando os estágios do rito de passagem. (HEYE, 1980, p. 135).

Uma das moradoras que já havia se negado a participar da pesquisa nas vezes em que a abordei nas áreas comuns do condomínio demonstrava desconfiança e ao mesmo tempo interesse. Apesar de não querer responder as perguntas sentou-se próxima enquanto acontecia uma entrevista com outra moradora e questionou porque eu estava fazendo aquela pesquisa. Esse questionamento foi feito diversas vezes por outros moradores e em todas as vezes buscou-se esclarecer o máximo possível e demarcar a minha posição de pesquisadora interessada em saber sobre a história do condomínio e sobre o que significa habitar aquele espaço.

Para a construção desse estudo considerou-se a especificidade do trabalho do antropólogo, tal como nos remete Oliveira (2000), ao articular a pesquisa empírica e interpretação de resultados. E para a composição dessa articulação o autor enfatiza três momentos que envolve a coleta de dados e depois a análise dos resultados que são: olhar, ouvir e escrever.

De meu lado, ou do ponto de vista de minha disciplina- a antropologia -, quero apenas enfatizar o caráter constitutivo do olhar, do ouvir e do escrever, na elaboração do conhecimento próprio das disciplinas sociais, isto é, daquelas que convergem para a elaboração do que Giddens, muito apropriadamente, chama "teoria social", para sintetizar, com a associação desses dois termos, o amplo espectro cognitivo que envolve as disciplinas que denominamos ciências sociais. (OLIVEIRA, 2000, p.18).

O olhar em campo é informado pelos esquemas teóricos apreendidos anteriormente e sofisticada a observação. No caso deste estudo os objetivos específicos de compreender, em termos teóricos, os principais conceitos que envolvem políticas públicas e habitação de interesse social, além de descrever o Programa Minha Casa Minha Vida e a implementação da

Primeira Fase no município de Ribeirão Preto foram essenciais para informar o olhar utilizado em campo, ou seja, no condomínio.

Além de ser informado pela teoria pertinente o olhar é específico enquanto método. Marconi e Lakatos (2003, p. 191) definem que a observação direta intensiva é feita a partir da observação e da entrevista.

A observação ajuda o pesquisador a identificar e a obter provas a respeito de objetivos sobre os quais os indivíduos não têm consciência, mas que orientam seu comportamento. Desempenha papel importante nos processos observacionais, no contexto da descoberta, e obriga o investigador a um contato mais direto com a realidade. É o ponto de partida da investigação social.

Assim como o olhar é específico também é o ouvir. Este também está preparado tal como o olhar informado pela teoria social, afim de eliminar excedentes ou ruídos, como nomeia o autor. O contexto da entrevista, que é o que gera essa matéria prima para o pesquisador, ouvir apresenta-se como dois mundos conversando. E o desafio é criar uma relação de igualdade com seu informante para que o mesmo não expresse somente o que espera que é certo ou que irá agradar o pesquisador.

No ato de ouvir o "informante", o etnólogo exerce um poder extraordinário sobre o mesmo, ainda que pretenda posicionar-se como observador o mais neutro possível, como pretende o objetivismo mais radical. Esse poder, subjacente as relações humanas - que autores como Foucault jamais se cansaram de denunciar -, já na relação pesquisador/informante desempenhará uma função profundamente empobrecedora do ato cognitivo: as perguntas feitas em busca de respostas pontuais lado a lado da autoridade de quem as faz - com ou sem autoritarismo -, criam um campo ilusório de interação. A rigor, não há verdadeira interação entre nativo e pesquisador, porquanto na utilização daquele como informante, o etnólogo não cria condições de efetivo diálogo. A relação não é dialógica. Ao passo que transformando esse informante em "interlocutor", uma nova modalidade de relacionamento pode - e deve - ter lugar. (OLIVEIRA, 2000, p. 23).

Essa relação é criada entre informante e pesquisador a fim de reduzir o conflito e produzir um diálogo entre iguais, ou seja, um encontro etnográfico, como define Oliveira (2000). Essa dificuldade foi percebida quando algumas questões do roteiro de entrevista eram pouco desenvolvidas - tema como violência, por exemplo. Quando questionados sobre episódios de violência dentro do condomínio pouco era dito e, inclusive, alguns moradores afirmam nunca ter presenciado episódios de violência. Isso contrasta com falas de outros moradores que disseram que é comum a presença de viaturas policiais dentro do condomínio, briga entre moradores, etc.

Seu filho consegue ter lazer aqui dentro?

Não... aqui eu não deixo porque vem gente assim com carro roubado, moto roubada. Aí a polícia entra com tudo aqui não respeita... eles podem passar

aqui atirando e pode acertar um morador e ninguém vai responder por isso, entendeu? Então eu não deixo mesmo. Só deixo se eu estiver aqui. (Beneficiário 3, 2017).

Escrever é a terceira etapa da construção do conhecimento posterior ao olhar e ouvir. Nesse momento é que o texto etnográfico se coloca como algo singular.

Quais os pontos que poderíamos assinalar como condutores a questão central do texto “etnográfico? Texto, aliás, que bem poderia ser sociocrático, se pudermos estender, por analogia, para aqueles mesmos resultados a que chegam os cientistas sociais, não importando sua vinculação disciplinar. Talvez o que tome o texto etnográfico mais singular, quando o comparamos com outros devotados a teoria social, seja a articulação que busca entre o trabalho de campo e a construção do texto. George Marcus e Dick Cushman, chegam a considerar que a etnografia poderia ser definida como “a representação do trabalho de campo em textos”. (OLIVEIRA, 2000, p. 28).

Nesse sentido, o trabalho do antropólogo é de natureza interpretativa. E como define Velho (1980, p. 18), “o antropólogo lida e tem como objeto de reflexão a maneira como culturas, sociedades e grupos sociais representam, organizam e classificam suas experiências.” A antropologia busca, portanto, a visão de mundo, sistemas de classificação e discurso do universo e ao fazer isso cria uma interpretação do seu objeto.

Dito isso, a amostra foi composta por 20 beneficiários que moram no condomínio, de um total de 312. Do total da amostra são 13 mulheres e 7 homens dos quais, 10 beneficiários possuem o estado civil de casados, 8 solteiros e 2 divorciados. Residentes no térreo são 8 beneficiários, no primeiro andar são 4, no segundo andar são 3 e no último andar são 5. A grande maioria (17 beneficiários) não morava perto do condomínio que hoje residem. Ainda sobre o local que morava anteriormente, 13 beneficiários moravam em área de risco (favelas e assentamentos irregulares). Em relação a renda todas as respostas variaram de 0 a 2 salários mínimos.

Sobre a composição familiar, 5 beneficiários possuem mais de três filhos, 3 beneficiários têm 3 filhos, 6 beneficiários têm 2 filhos e 4 beneficiários têm 1 filho. Dos entrevistados somente 1 não possui filhos. Do total da amostra 4 beneficiários moram com 4 ou mais pessoas no apartamento. 5 beneficiários moram em 4 pessoas, 4 beneficiários moram com 3 pessoas, 5 beneficiários moram em 2 pessoas e 2 beneficiários moram sozinhos. A idade da maioria varia entre 28 e 38 anos, 3 beneficiários estão entre 40 e 60 anos e três dos entrevistados possuem mais de 60 anos. Sobre a escolaridade, 14 possuem Ensino Fundamental Incompleto ou Completo e 6 possuem Ensino Médio.

Em busca desse entendimento e de analisar expectativas e percepções passemos ao sentido da palavra casa obtido através das entrevistas. Quando solicitados para definir casa, alguns beneficiários de imediato atribuíam sentido positivo ao termo.⁵⁵

Bem estar né, conforto... (Beneficiário 8, 2017)

Então... casa é o lugar para descansar né, conforto, tranquilidade.(Beneficiário 9, 2017)

Uma casa? É um quintal, segurança. (Beneficiário 12, 2017)

Casa é assim, tudo certinho, minhas contas tudo certinho em dia. Aí é uma casa. (Beneficiário 15, 2017)

Casa é lugar de paz. Melhor lugar é minha casa. (Beneficiário 16, 2017).

Vish maria. É um lar. Coisa boa. (Beneficiário 17, 2017).

Para mim é o essencial na vida de qualquer pessoa. (Beneficiário 18, 2017).

Casa é tudo. (Beneficiário 19, 2017).

Apesar de não solicitado, algumas respostas sobre a definição de ‘casa’ continham uma comparação da expectativa de ‘casa’ para o beneficiário e o apartamento em que reside atualmente.

Casas? Ah, uma casa que tinha um quintal, né? Dava para lavar roupa direito porque aqui é meio difícil, complicado. Não tem onde secar, tem que secar dentro de casa. E a água era mais barata do que aqui. Porque aqui é muito caro. Na onde eu morava que eu tinha a minha casa era muito mais barato do que aqui. A prestação não, o preço é normal, mas a água tá muito caro aqui. (Beneficiário 5, 2017).

Uma casa? É um quintal, segurança. Bom, aqui como é um condomínio deveria ter no mínimo uma segurançazinha. (Beneficiário 12, 2017).

Quando vem a palavra casa, eu imagino a minha casa, não esses apartamentos assim. (Beneficiário 20, 2017).

Quando questionados sobre o momento em que decidiram que precisavam tornar-se proprietários de uma casa os motivos remetem-se em sua maioria ao momento em que se casam e ou passam a ter filhos.

Quando eu fiquei grávida do meu segundo filho. Aí eu falei, não, agora tem que, né. Não dá para ficar pagando aluguel o resto da vida, né. (Beneficiário 5, 2017)

⁵⁵ O termo casa foi tanto neste texto quanto no roteiro de entrevista empregado no sentido de moradia tal como o próprio nome do Programa utiliza e não tipologia de construção.

Depois que tive uma família. Aí precisa ter uma casa mesmo. (Beneficiário 6, 2017)

Assim que eu casei. Assim que eu casei eu já queria uma casa já. (Beneficiário 9, 2017).

Uma das perguntas do roteiro de entrevista foi essencial para que se pudesse classificar os moradores acerca da sua origem. Quando questionados sobre como ficou sabendo sobre o PMCMV as respostas alternavam-se em dizer que era morador de área de risco e a prefeitura procurou e realizou o cadastro (demanda fechada). Ou o beneficiário explicava que anteriormente moravam em uma casa alugada e decidiu fazer a inscrição junto a COHAB para que pudesse fazer parte dos próximos sorteios (demanda aberta).

Por causa da onde que eu morava era área de risco. E aí a assistente social passou e fez o cadastro de todo mundo, né, para gente ganhar uma casa, um apartamento. (Beneficiário 5, 2017).

Eu como morava em casa de aluguel me falaram para fazer cadastro na COHAB. Deu um mês fui sorteada. (Beneficiário 19, 2017).

Sobre as expectativas dos sorteados acerca do lugar em que iam morar foi frequente o descontentamento com a tipologia ‘apartamento’. Isso foi evidenciado a partir do questionamento sobre como imaginavam que seria o lugar que iriam morar.

Eu esperava casa, e não um apartamento. (Beneficiário 8, 2017).

Eu não perdia nenhuma das reuniões que tinha aqui. Não pensava que era apartamento, pensava que era casa. (Beneficiário 10, 2017).

Eu no mínimo imaginava que seria igual da minha mãe. Porque o da minha mãe era casa mesmo. A hora que eu vi que era prédio eu desanimei um pouco. E a hora que eu mudei e estava tudo sujo, aquele monte de criança na rua, aí que eu desanimei de vez. (Beneficiário 12, 2017).

Eu achava que ia ser uma casa igual casa de COHAB. (Beneficiário 13, 2017).

Eu imaginei que era casa. (Beneficiário 17, 2017).

Falaram para gente que ia ser casa. Eu imaginava só que seria um lugar melhor. (Beneficiário 18, 2017).

E também foi frequente a expectativa de mudanças que a nova moradia poderia causar, ainda que o beneficiário soubesse que a tipologia era apartamento.

Eu sabia que era apartamento quando eu fui sorteada eu sabia que era apartamento. Eu achei que eu ia estar no paraíso. Me senti realizada porque eu trabalhava em dois locais para mim poder pagar meu... porque meu aluguel era caro... e tinha água, tinha luz, tinha comida. Aí quando eu fiquei sabendo o valor da prestação eu falei graças a Deus que eu vou realizar o sonho de ter o meu canto pagando pouco sem depender de ninguém sem aquela

preocupação o dono da casa chegar aí eu quero a casa porque vai para (...) porque seu aluguel é tanto. Ou porque eu vou vender a casa... então eu me senti realizada quando... o dia do sorteio...eu sai da cava do bosque chorando de alegria...para dizer...para te falar a verdade. (Beneficiário 1, 2017).

Eu esperava uma coisa melhor, uma administração melhor, você entendeu? É o que nós espera. (Beneficiário 2, 2017).

Eu sabia que era apartamento, né. Sei lá eu não ficava pensando muito não. Só queria ter logo o meu lugar que onde eu morava chovia muito na minha casa, era barro e tal. Aí eu ficava assim, não vejo hora de ter meu apartamento logo, sabe? Sossegado e tal. Mas depois aí quando a gente mudou teve essa bagunça da administração e tudo acaba decepcionando um pouco né. Mas não é culpa da gente, assim. (Beneficiário 5, 2017).

Que ia ser fechado, ninguém ia cobrar mais do que o outro, entendeu? Porque é o seguinte, depois que nós viemos pra cá, é o jeito que você tá vendo aí óh... (Beneficiário 7, 2017).

Eu achava que ia mudar tudo. (Beneficiário 15, 2017).

Eu imaginava que o condomínio seria melhor. (Beneficiário 19, 2017).

Para dar início as perguntas relativas as percepções dos beneficiários sobre as três esferas de análise considerando apartamento, condomínio e bairro questionou-se se os mesmos concordavam com o nome do Programa com a seguinte pergunta: Você concorda com o nome do Programa Minha Casa Minha Vida? Sua casa é sua vida? Os sentidos positivos ora atribuídos a palavra casa entendida de uma maneira geral anteriormente retornaram. Mas, quando o beneficiário se remetia a casa atual algumas respostas eram negativas.

Não. Minha casa meus problemas. (Beneficiário 1, 2017).

É... é onde é o seu lar. Isso. Concordo. (Beneficiário 3, 2017).

Minha casa é minha vida. É minha vida. Com certeza e eu não troco, não vendo. Mesmo a hora que pegar o contrato, já vou passar direto para o nome dos meus filhos que pelo menos um dia se eu chegar a faltar meus filhos já tem onde ficar, já tem a casa deles. (Beneficiário 5, 2017).

O Programa até é bom, até combina. A minha casa minha vida. Tem que ser assim mesmo mas não tá sendo esse nome pra nossa vida né. Minha casa meu pesadelo. (Beneficiário 6, 2017).

Ah, concordar eu concordo. Mas pra fazer isso aí pra uma pessoa de baixa renda não tem condições. (Beneficiário 7, 2017).

Não...Porque não condiz com o que fala o nome né. (Beneficiário 8, 2017).

É. Tá bom demais, graças a deus eu fui sorteada porque eu fiquei doente e pagava aluguel. E eu não sou aposentada. Só recebo o benefício doença. (Beneficiário 10, 2017).

Não. Aqui não. Porque aqui você não vive, fica presa. Eu fiquei doente aqui dentro. (Beneficiário 11, 2017).

Ah o certo seria minha casa minha vida, mas aqui não é não. (Beneficiário 12, 2017).

Não. Desse jeito aqui não. (Beneficiário 20, 2017).

Por uma parte sim porque aqui querendo ou não é melhor do que onde eu morava. Porque aqui é uma casa com banheiro, quarto. Lá não. Lá era um barraco. Era diferente. Então por uma parte sim. (Beneficiário 16, 2017).

Percebe-se que as escalas são avaliadas de forma diferente. Sobre o ‘apartamento’, ressaltadas as recorrentes reclamações em relação a infraestrutura e qualidade da construção, este tem um sentido positivo, enquanto que ‘condomínio’ e ‘bairro’ colocam-se como esferas negativas.

Essa oposição entre as escalas nos remete a Damatta (1997) quando caracteriza a sociedade brasileira a partir da oposição entre casa e rua. A questão da má administração do condomínio que envolve dívidas, falta de limpeza e manutenção, é pontuada por todos os beneficiários entrevistados, e alguns colocam seu apartamento frente essa condição como uma oposição a situação do condomínio.

Lá dentro da minha casa somos nós que moramos lá. Eu e minha família. Se aqui fora está desorganizado está suave porque lá dentro está tudo organizado, tudo certo. (Beneficiário 16, 2017).

A respeito desse aspecto negativo dado ao condomínio observou-se a constante queixa sobre a administração, seja personificando o problema na figura da síndica atual, seja comentando sobre possíveis enganos sobre a cobrança das taxas de água. Isso gera desgaste e inadimplência por aqueles que se julgam injustiçados.

Você acha cara as taxas do condomínio? Água, luz?

Não, condomínio até que para mim está dentro 65 reais. Mas assim eu acho caro porque nós não temos essa prestação de serviço. Porque aqui na escada não tem uma lâmpada. Essa porta não fecha. Eles não procuram saber...eles querem saber de que a gente paga o condomínio, mas prestar o serviço ninguém presta. As escadas se você não limpa ninguém limpa. Só vê a pessoa varrer aí fora. Sábado ninguém trabalha, domingo ninguém trabalha. Feriado ninguém trabalha. Então quer dizer...eu trabalhava em condomínio e trabalhava sábado até meio dia. Agora eu tô parada, mas eu sempre trabalhei em condomínio sabe. Sempre trabalhei em condomínio até meio dia. Aqui não tem isso. (Beneficiário 4, 2017).

Porque tem síndico bom. Aqui o síndico também não vale nada, só quer saber de estragar as pessoas, falar mal dos outros. Vem preço muito caro de água, de luz. De água minha veio 600 conto. Três meses de água veio 600, depois veio 300 e até agora não falou nada desses valores altíssimos. Tá tudo enrolado. Aí quem não pagou ela levou na justiça, aí o juiz tirou da justiça porque tava ilegal mas tá enrolado aqui. (Beneficiário 6, 2017).

Esse conflito entre administração e moradores também foi observado por Velho (1987) quando o autor estudou um condomínio de classe média do Rio de Janeiro, cabendo também no contexto do presente estudo.

A administradora era uma entidade que pairava sobre a vida das pessoas. Muitas diziam abertamente que ela roubava, era desonesta etc. era personificada, passando a ter vida própria. “Foi a administradora”, “É ordem da administradora” etc., era frases que justificavam mudanças, erros, desacertos etc. [...] uma reclamação a respeito de um erro na cobrança de uma conta poderia arrastar-se durante meses, num clima kafkiano. Vários indivíduos narravam suas experiências de meses, as vezes anos, de insistência para esclarecer um caso desses. (VELHO, 1987, p.138).

Sobre o aspecto negativo dado ao apartamento no quesito qualidade da construção, os beneficiários entrevistados citam problemas de infiltração, pisos, vazamentos, rachaduras, entupimento de ralos, etc. Os dados coletados confirmam auditorias realizadas pela Controladoria Geral da União conforme exposto abaixo.

Por amostragem, a CGU fiscalizou 195 empreendimentos, distribuídos em 110 municípios, em 20 estados da federação. As informações obtidas constam do “Relatório de Avaliação da execução de Programas de Governo nº 65, Integralização de Cotas ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR (PPA 2011/2015). [...] Inferência, com 95% de nível de confiança, de que, em pelo menos 48,9% dos empreendimentos fiscalizados (336 de 688), houve algum problema ou incompatibilidade nas unidades habitacionais em relação às especificações e quantitativos previstos nos respectivos projetos. As incompatibilidades mais frequentes foram trincas e fissuras, infiltração e vazamentos. [...] Em relação aos problemas das unidades habitacionais e dos empreendimentos, constatação de que na percepção dos beneficiários, 55,9% (422 dentre 754) das falhas relatadas disseram respeito a infiltração, trincas e fissuras, vazamentos e problemas com cobertura. Registra-se que essa percepção dos usuários corrobora as constatações dos auditores da CGU em inspeções físicas nos empreendimentos. (MACEDO, BIJOS, SANTOS, 2017, p.25).

Esse relatório demonstra que problemas referentes a qualidade da construção dos apartamentos não é realidade apenas do Conjunto Residencial Palmiro Bim.⁵⁶

Durante a entrevista quando, questionado sobre a organização dos cômodos, o fato de não haver lavanderia separada da cozinha é visto como algo negativo.⁵⁷

⁵⁶ MACEDO; BIJOS; SANTOS (2017) ressaltam que por conta destas constatações feitas em auditorias, foi implementado pelo Ministério das Cidades e a CAIXA o programa De Olho na Qualidade que consiste em uma central de telefone que recebe reclamações sobre as condições físicas dos imóveis produzidos no âmbito do PMCMV. As reclamações são enviadas aos construtores que devem resolver o problema apresentado ou emitir um laudo de contestação. Caso seja comprovado vícios de construção o construtor, sócios, responsável técnico ficam impedidos de realizar novas operações de crédito junto a caixa econômica federal até que os problemas apontados sejam resolvidos. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/de-olho-na-qualidade/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 02 jan. 2018.

⁵⁷ Ver planta do apartamento no Anexo B.

Tinha que ter uma lavadeira separado. É junto com a cozinha. Acho que o que falta é uma lavanderia. O tamanho da casa para mim tá ótimo porque eu moro sozinha. (Beneficiário 1, 2017)

Porque a cozinha é junto com a...é tudo junto. Eu mudaria assim...faria área de serviço né. Um lugarzinho para você estender a roupa. (Beneficiário 4, 2017).

Só faltava um lugar pra pôr as roupas. O resto tudo tá bom. Só faltava um lugarzinho pra pôr as roupas pra secar, mais nada. (Beneficiário 5, 2017).

O tamanho dos apartamentos foi algo citado como negativo especialmente para famílias com mais de um filho.

Eu tenho três filhos, num quartinho desse tamanhozinho de nada não tem jeito. Tem gente aqui que tem cinco, seis filhos. Como eles entrega pra uma família que tem cinco, seis filhos? Aí vai dormir na onde? Vai dormir na sala. (Beneficiário 6, 2017).

Bom não tá não. Mas tá bom. Dois quartos e a sala e cozinha. É pequeno né. (Beneficiário 10, 2017).

Não. Muito pequeno, tudo pequeno. (Beneficiário 13, 2017).

É pequeno. O quarto você põe uma cama de casal você não consegue andar dentro do quarto. (Beneficiário 20, 2017).

O apartamento para que tem uma família assim 3 filhos. Tipo assim, são dois quartos. Para que tem uma família pequena não é ruim. Agora tem família ali que tem nove moradores porque lá são sete filhos conta ela e o marido chega a nove. Aí como que pode uma assistente social tirar essa família de uma favela e botar aqui? Ou poderia pegar botar numa casa, já que é minha casa minha vida então vai. Como fizeram lá no aeroporto. Fizeram isso tiraram o que estava invadindo a parte do aeroporto ali. Botaram numa de casa. Só que muita gente também vendeu e foram embora e tão lá. Aí por isso que eu te falo, eu não sei que critérios que a assistente social vê que distribui esses apartamentos, essas casas assim. Eu acho que tinha que ir mais profundo, vê realmente como é que vai. (Beneficiário 3, 2017).

Por outro lado, aqueles que moravam sozinhos ou no máximo em três pessoas o tamanho do apartamento não foi evidenciado como um problema.

Isso não tem como eu questionar. Coube todos os meus filhos aqui dentro. (Beneficiário 11, 2017).

Atende. Para mim, sim porque sou eu e meus dois meninos. Mas, quem tem mais gente de jeito nenhum. (Beneficiário 12, 2017).

Atende, porque lá em casa somos três. (Beneficiário 14, 2017).

O condomínio foi entregue com uma área para salão de festas e uma churrasqueira. Mas, atualmente os locais estão degradados e não são utilizados como espaço de lazer por todos os

moradores. Existe um grupo específico que acessa os locais agora associados por alguns moradores como área de bagunça, sujeira e voltados para uso de drogas.

Não tem... você vai ali... salão de festa. Oh como é má administração. Era salão de festa...arrancaram tudo...fecharam as portas... acabaram com tudo. Tem uma salinha para fazer churrasco... tá ali oh...

Vocês fazem churrasco ali?

Que jeito? Uma carniça ali dentro...eu não tô caguetando...eu nem vou lá. também nem coloca meu nome aí... se você for lá dá uma olhada...ontem ela brigou...e eu falei você me respeita. Sou velho, sou de idade. Chega dessas porcarias aqui senão eu vou tomar providência. (Beneficiário 2, 2017).

Existe um grande número de crianças moradoras daquele espaço podendo ser constatado com uma breve caminhada perto das 17h00, horário em que estão saindo da escola e voltando para a casa. Além disso os dados da amostra mostram que 8 beneficiários possuem no mínimo três filhos e apenas 1 não possui filhos. O local reservado para essas crianças era apenas um pequeno parquinho, que segundo moradores não durou muito tempo após a entrega do condomínio.

Nossa, era tudo em ordem. Tinha cerca tudo certinho, não era aberto assim. Ali era uma casa de festa. Tá virando mais uma casa de pombo. Aqui o que você vê de pombo, mas tem muito pombo aqui que mora aqui dentro. De doença, de pensar que tem piolho... Era bem bonitinho, a segurança aqui era 24 horas o porteiro. Ficava fechado. O controle abria e fechava, a gente saia tinha mais segurança. Agora tudo abandonado. Não tem uma casa de festa aqui mais. Aí tiraram o parquinho, desmontaram, venderam as peças. Não tem nem parquinho mais aqui. (Beneficiário 6, 2017).

No primeiro mês rancaram tudo do parquinho levaram para o ferro velho e venderam. (Beneficiário 17 2017).

Não, não tem lugar pra elas brincar, não tem salão de festa. (Beneficiário 20, 2017).

Não tem. Aqui não tem. Tinha um parquinho aqui e sumiram com o parquinho. Tinha serragem... sumiram com tudo. (Beneficiário 2, 2017).

Não tem. Deu seis horas tem que colocar todo mundo para dentro. Porque é a hora que o povo tá chegando e eu tenho medo de ficar aqui. Eu praticamente fico mais lá dentro. (Beneficiário 11, 2017).

Eles brincam mais na rua, né. Mas é perigoso porque sempre em polícia passando aqui perseguindo bandido em fuga. (Beneficiário 16, 2017).

Jacobs (2014, p. 20) nos traz um evento ocorrido em um bairro voltado para habitação de interesse social, utilizado como campo de pesquisa para a autora, que nos auxilia a refletir sobre tais áreas subutilizadas no condomínio.

No East Harlem de Nova York há um conjunto habitacional com um gramado retangular bem destacado que se tornou alvo da ira dos moradores. Uma assistente social que está sempre no conjunto ficou abismada com o número de vezes que o assunto do gramado veio à baila, em geral gratuitamente, pelo que ela podia perceber, e com a intensidade com que os moradores o detestavam e exigiam que fosse retirado. Quando ela perguntava qual a causa disso, a resposta comum era: “Para que serve?” ou “Quem foi que pediu o gramado?” Por fim, certo dia uma moradora mais bem articulada que os outros disse o seguinte: “Ninguém se interessou em saber o que queríamos quando construíram este lugar. Eles demoliram nossas casas e nos puseram aqui e puseram nossos amigos em outro lugar. Perto daqui não há um único lugar para tomar um café, ou comprar um jornal, ou pedir emprestado alguns trocados. Ninguém se importou com o que precisávamos. Mas os poderosos vêm aqui, olham para esse gramado e dizem: “Que maravilha! Agora os pobres têm de tudo!”

Sobre as percepções dos moradores sobre o bairro em que o condomínio Palmiro Bim está inserido percebe-se que se trata de um bairro prioritariamente voltado para o uso residencial com pouco ou nenhum espaço de lazer para os moradores, ou seja, exprime a monotonia criticada por Jacobs (2014). E em relação a acesso a serviços públicos como escolas ou postos de saúde as respostas foram em sua maioria positivas pois de fato há esses equipamentos perto do condomínio. Quanto a outros serviços percebeu-se também a facilidade de acesso desde que utilizando transporte público. Apenas pontuou-se o fato do ônibus demorar cerca de uma hora para chegar ao centro da cidade. No geral, quando os moradores querem de divertir ou precisam ter acesso a serviços isso é feito fora do bairro.

Tem, tem um clube bem famoso que é o Magic Garden aqui perto. Tem posto de saúde, tem escolas. Tem tudo aqui. É um bairro bom.

Aqui no bairro o que você faz quando não tá trabalhando?

No bairro eu não faço nada. Eu saio do bairro. (Beneficiário 3, 2017)

Você vai comer é tudo droga. Pra cá é tudo droga, tudo viciado, tudo gente drogado. Você tem que sair, pegar um ônibus, um *uber* e sair pra outro lugar. (Beneficiário 20, 2017).

Não. Só tem um clube, mas você tem que ser sócio e também é longe. Só vai quem tem carro porque nem ônibus que passa lá não tem. (Beneficiário 1, 2017).

Nadinha. Não tem uma lanchonete, não tem uma sorveteria perto. Não tem uma praça, não tem nada. (Beneficiário 12, 2017).

Não, não tem. Se você quiser levar seu filho em um parque você tem que sair daqui e levar seu filho em outros parques de outros bairros. (Beneficiário 14, 2017).

Não tem. Tem um espaço ali perto do Vitta que o povo tá jogando entulho. (Beneficiário 18, 2017).

Em um dado momento era questionado se havia diferença entre o Condomínio Vitta e o Palmiro Bim e caso a resposta fosse positiva era solicitado que fosse explicada a diferença. Esse questionamento foi incluído após as primeiras conversas com o ex síndico e a síndica atual em que tanto um quanto o outro pontuaram que se tratava de condomínios opostos. Julgou-se pertinente analisar essa questão porque os condomínios partilham o mesmo entorno, visto que foram construídos um ao lado do outro. Além disso, fazem parte da mesma política pública e seguem as mesmas especificações técnicas mínimas de construção exigidas pelo PMCMV. A única diferença é que o Condomínio Vitta foi direcionado para a Faixa II de beneficiários, ou seja, era necessário comprovar renda e possuir a aprovação do crédito junto a Instituição Bancária. Mas, apesar de vizinhos, o Vitta era colocado como um lugar superior ao Palmiro Bim.

Muita diferença! Muita diferença! Em relação assim oh: ao salário... a instrução...sabe? As pessoas trabalham as pessoas têm mais conhecimento, entende mais das coisas. É um outro.... É uma outra...como é que eu vou te falar? É um outro nível. (Beneficiário 1, 2017).

Em relação ao próprio pessoal.... socioeconômica, tipo assim, pessoas que tem mais condições vão para lá, né? E sem falar de cultura, portaria 24 horas, tem normas. Aqui não tem. Aqui a lei aqui é do morador que impõe sua lei. (Beneficiário 3, 2017).

Ah não é né, nós é comunidade né mano, mas falar pra você, agora chega ali o rico, o outro rico, o outro rico. E nós aqui, o povo só... (Beneficiário 8, 2017).

Falas como essa nos levou a incluir esse questionamento utilizando o conceito de estigma proposto por Goffman (1988, p. 6-7)

Observe-se que há outros tipos de discrepância entre a identidade social real e a virtual como, por exemplo, a que nos leva a reclassificar um indivíduo antes situado numa categoria socialmente prevista, colocando-o numa categoria diferente, mas igualmente prevista e que nos faz alterar positivamente a nossa avaliação. Observe-se, também, que nem todos os atributos indesejáveis estão em questão, mas somente os que são incongruentes com o estereótipo que criamos para um determinado tipo de indivíduo. Um estigma, é então, um tipo especial de relação entre atributo e estereótipo, embora eu proponha a modificação desse conceito, em parte porque há importantes atributos que em quase toda a nossa sociedade levam ao descrédito.

Apesar de se supor que as respostas iriam tratar de diferenças somente entre moradores pelo fato de um habitar pessoas oriundas de favelas e o outro não, grande parte dos entrevistados evidenciou também diferenças na organização e administração do Condomínio Vitta.

Toda! A infraestrutura, o lazer, porque no Vitta tem piscina, no Vitta tem playground, tem quadra, tem tudo. Aqui você não vê nada! (Beneficiário 12, 2017).

Muita, totalmente diferente. A organização, a organização é a base. A lei todo mundo cumpre. (Beneficiário 13, 2017).

Vitta é tudo, o sonho. Lá tem portaria não entra quem quer. Lá não entra gente com carro roubado. Outro dia entrou um cara com carro aqui e veio polícia. Saiu até tiro. (Beneficiário 14, 2017).

Eu admiro a organização deles. (Beneficiário 16, 2017).

Eu acho que aqui nunca teve uma administração. Se a nossa administradora fosse para lá ia ser a mesma coisa. (Beneficiário 18, 2017).

O tema inadimplência foi abordado direta ou indiretamente por todos os entrevistados justamente por conta das reclamações acerca da administração do condomínio. As reclamações sobre os problemas do cotidiano perpassam pela gestão condominial. E havia sempre a pergunta se a pesquisa era para saber quem estava inadimplente. Percebia-se uma tensão do beneficiário em ser descoberto como inadimplente. E ao contrário do que foi suposto no início da pesquisa sobre haver uma dicotomia entre os beneficiários pertencentes anteriormente a favelas que sofreram uma remoção e o outro grupo de beneficiários que pagavam aluguel ou moravam com parentes e faziam parte do cadastro da COHAB e foram sorteados, tal suposição não foi completamente evidenciada. A bibliografia acerca de condomínios produzidos no âmbito do MCMV, tal como o Palmiro Bim revela essa tensão provocada pela gestão condominial.

As entrevistas realizadas com moradores do MCMV em cidades do Estado de São Paulo demonstraram que, embora o peso da prestação não seja relevante diante da renda – apesar de poder representar mais de 17% da renda na faixa 1 -, quando se adiciona o valor da taxa condominial o comprometimento médio já dá um primeiro salto, passando para quase 40% da renda nessa faixa. Em muitos dos conjuntos pesquisados, a inadimplência com as taxas condominiais e os conflitos decorrentes de problemas com a manutenção dos conjuntos, a cargo dos moradores\proprietários, já revelam uma perspectiva de possível colapso na manutenção dos empreendimentos em poucos anos. (ROLNIK, 2015, p.314).

Percebeu-se que os dois grupos se socializavam e o que de fato cria uma cisão é o fato de alguns pagarem e outros não. Não havia no instrumento de coleta de dados uma pergunta direta sobre ser adimplente ou não, mas era comum falas a partir de beneficiários, que afirmavam estar em dia com o condomínio e o financiamento, evidenciando que o problema do condomínio era que muitos não pagavam. A partir da pergunta que questionava se o beneficiário gasta mais para viver no Palmiro Bim do que no lugar em que vivia anteriormente as respostas

variavam conforme a origem. Para beneficiários que pagavam aluguel os gastos diminuiram e para beneficiários vindos de favelas os gastos aumentaram.

Outra dicotomia notada foi entre usuários e não usuários de drogas. Ao serem questionados sobre gostar do condomínio, apartamento e vizinhos o tema sobre drogas era recorrente.

Dentro da minha casa eu gosto. Mas eu não gosto fora. Aqui para mim eu não gosto disso. Igual eu cheguei hoje e tinha uma pessoa fumando maconha aqui. Aqui o crime tomou conta. (Beneficiário 3, 2017)

A dificuldade na gestão do condomínio é latente. Os portões de acesso tanto para pedestres quanto para carros ficam abertos o dia todo pois estão quebrados. Inclusive, por conta da abertura feita informalmente na grade do lado oposto dos portões, criou-se uma espécie de atalho por dentro do condomínio. É comum presenciar grupos de crianças estudantes que quando saem da escola incluem em seu trajeto de volta para casa esse percurso por dentro do condomínio, ainda que não sejam moradores do mesmo. Foi comum presenciar moradores lavando as escadas, pois o condomínio possui apenas um empregado que fica na portaria de segunda a sexta das 08h00 às 17h00. Também foi relatado que é frequente encontrar nos apartamentos e nas áreas comuns insetos tais como baratas e escorpiões.⁵⁸

A respeito do questionamento sobre se voltaria a morar no local em que morava antes de se mudar para o condomínio 11 beneficiários responderam de forma positiva dos quais 5 eram oriundos de favela. Eles citam que as casas ou barracos que moravam anteriormente foram frutos de autoconstrução. Supõe-se que em cada favela existe uma história e uma ocupação gradativa com construções conforme as demandas ou possibilidades de cada família, algo que não ocorre nos conjuntos habitacionais, especialmente os verticalizados.

Essa energia despendida pela prefeitura de Ribeirão Preto no sentido de eliminar áreas de risco, ou de forma mais apropriada, favelas e ocupações irregulares do solo justifica-se pela ideia de que favelas são lugares sem lei onde impera a violência. A respeito desse imaginário fortemente construído, Rolnik (2015, p. 316) alerta

Essa ideia termina justificando que, por exemplo, no afã de combater o tráfico, a polícia entre nas casas de moradores de favelas arrebatando tudo, atirando e deixando vítimas pelo caminho. Essa ideia alimenta outra, repetida há pelo menos cinquenta anos: a de que retirar os moradores desses lugares e realocá-los em conjuntos habitacionais murados, formalizados, regularizados e

⁵⁸ Além dos problemas já evidenciados por conta da inadimplência houve também uma troca de administradora de acordo com Ata da Assembleia geral extraordinária do Condomínio Palmiro Bim realizada em 25 de janeiro de 2016. Nesta assembleia foi votado que a empresa ASSEG ACESSORIA seria substituída pela BNT Condomínios. Porém nessa troca de administradoras, os condôminos passaram a receber boletos de cobrança tanto de uma quanto de outra por vários meses gerando desconfiança e descontentamento.

ordenados levaria ao fim da violência. Nem mesmo a experiência desastrosa da Cidade de Deus, no Rio de Janeiro, derrubou esse mito. E continuamos insistindo.

Heye (1980, p. 127) comenta sobre a afetividade que moradores de uma favela possuem com o espaço e o quanto a possibilidade de remoção pode ser uma ameaça. Não são apenas paredes ou tabuas a serem quebradas, mas toda uma rede de relacionamentos.

O espaço foi sendo ocupado gradativamente, a variedade na aparência das casas decorre das necessidades diversas de seus moradores, houve um desenvolvimento orgânico da localidade. Em contraste, nos conjuntos habitacionais (que seriam a outra opção de moradia para estas pessoas) o espaço é planejado por não moradores, a distribuição de casas idênticas, não personalizadas é feita de acordo com critérios alheios às realidades dos *networks* de parentescos dos moradores. Para os moradores de Mata Machado a perspectiva de uma eventual remoção, além de significar a perda do investimento financeiro na construção e reforma das casas, é assustadora também pelo aspecto da perda deste investimento social e da manutenção de laços de parentesco e vizinhança. (HEYE, 1980, p.127).

Algo marcante por conta da frequência que ocorreu, foi o condomínio ser intitulado como o pior do PMCMV. “Nossa moça, você está no lugar certo para estudar porque esse é pior minha casa minha vida que você vai ver.” (Beneficiário 12, 2017). Essa frase foi dita por muitos beneficiários assim que souberam do que se tratava a pesquisa. Havia uma necessidade de expor o não pertencimento ou a vontade de se mudar. Um dos moradores ao ser indicado para ser o próximo a ser entrevistado deixa claro que não pertence mais aquele lugar. “Eu não moro mais aqui não! Tô morando lá do outro lado da cidade graças a Deus”. (Ex morador, 2017).

A respeito das expectativas em relação ao futuro do condomínio e bairro foi interessante notar que as escalas possuem expectativas diferentes para a maioria dos beneficiários. A minoria espera que tanto o bairro quanto o condomínio estejam melhores ou piores. Em relação aos que possuem expectativas positivas em relação ao condomínio, ressaltam que para que isto aconteça algo tem que mudar no tocante a administração. E caso não haja nenhuma mudança em relação ao quadro atual, as expectativas são na sua maioria negativas. Já em relação ao bairro a minoria expressou de forma categórica expectativas negativas. Assim como o condomínio, evidenciou-se que caso haja intervenções, nesse caso do poder público, o bairro pode melhorar. Alguns citaram o fato de novas construções residenciais no bairro o que pode gerar melhorias por conta do aumento de moradores.

As respostas reforçam a preocupação e descontentamento com a administração do condomínio. Os beneficiários entrevistados acreditam que o condomínio não tem futuro caso continue a ser como está. Essa preocupação com a sustentabilidade dos condomínios também

é frequente na literatura sobre o PMCMV e o condomínio Palmiro Bim evidencia que tal preocupação é pertinente.

Falando em relação aos quatro anos e meio se continuar assim vai ser cada dia mais tragédia. Ao invés dele melhorar ele vai piorar. Eu costumo dizer para alguns moradores que do jeito que está aqui a gente pode encher o apartamento inteirinho por dentro de ouro que daqui cinco anos e meio não vai valer 2000 reais. O morador precisa se conscientizar porque é o morador que faz um lugar ser bom para morar. (Beneficiário 1, 2017).

Espero que esteja muito melhor. Que tenha gente pra limpar, que a administração esteja melhor, que as contas regularizem certo, o valor justo. Porque teve gente que veio novecentos reais de agua. Me fala pra mim, num apartamento desse mesmo se eu tivesse uma piscina e enchesse ela todo dia eu não ia pagar a novecentos reais de agua. (Beneficiário 5, 2017).

Ah minha filha. Está tudo trincado viu. Aqui tem apartamento quase caindo. É mal feito isso aqui. Porque o meu tá trincado na minha janela, com rachadura. Tem uma vizinha que tá tudo rachado as paredes. Mas tem gente que não cuida também. Não limpa. (Beneficiário 10, 2017).

Melhor? Não sei... não sei se vai melhorar isso aqui se não melhorou em quatro anos. (Beneficiário 11, 2017).

Se for desse jeito tenho até medo de pensar. Eu torço para que mude para melhor. (Beneficiário 16, 2017).

Pior. Se não tiver alguém que toma conta aqui isso aqui daqui um ano e meio vai tá tudo caindo. Porque é vazamento, é o teto que cai. Igual o banheiro da vizinha de cima tá vazando, até agora não arrumou. O teto do banheiro de casa caiu. (Beneficiário 20, 2017).

O único dado comum a todos os entrevistados foi a resposta sobre se gostaria de se mudar do local onde mora atualmente. Da amostra de 20 beneficiários, todos responderam que gostaria de se mudar.

Eu espero ir embora daqui. Só não vou porque eu não posso vender o apartamento nem alugar. (Beneficiário 1, 2017).

Sim. Já tenho planos. Daqui a dois anos já. Meu marido conseguiu um financiamento de uma casa, como a gente não é casado. A gente não casou no papel para isso, entendeu? Aí ele conseguiu da Pacaembu. (Beneficiário 3, 2017).

Ah eu espero. Vish! (Beneficiário 4, 2017).

Sim. Se eu tivesse condições, igual meu pai tem terras mesmo né, porque ele mora lá no sem terra. Ele falou, se você quiser mudar pra cá, constrói uma casa e muda pra cá. Só que sei lá, não vai ser minha né eu acho assim. Agora se eu tivesse condições de comprar uma casa eu compraria sim, mudaria sim. (Beneficiário 5, 2017).

Com certeza. Eu tava vendo ai de voltar em casa de aluguel mas é duro voltar. Mas aqui eu já tentei vender minha mulher não deixou, ela que me segurou

muito. Vou te falar a verdade, eu desanimei. Tá tudo atrasado, prestação de tudo eles vão vim atrás só quando for fazer negociação. Aí eles entra em contato com você. Antes disso. (Beneficiário 6, 2017).

É bom né...Fizeram isso aqui de qualquer jeito e tem gente formado aqui dentro, tem gente estudado, tem tudo quanto é caso. Tem gente sem leitura mas tem gente que entende. (Beneficiário 9, 2017).

Eu gostaria. Quando eu mudei para cá coloquei as grades sem poder, quase 500 reais as grades. Eu tenho medo. Eu queria arrumar um lugar melhor que esse. (Beneficiário 10, 2017).

Opa! Tá todo mundo achando que eles vão trocar a gente de lugar. (Beneficiário 12, 2017).

No tópico sobre a simbologia da casa foi citado Bachelard (1978) quando este define a casa como nosso canto no mundo sendo a primeira escala do universo de cada um. Contrariando essa noção de pertencimento proposta por Bachelard (1978), uma das respostas sobre o futuro do condomínio foi marcante e significativa para o estudo: “Vai cair, não vai ter mais nada.” (Beneficiário 12, 2017). Isso sugere em parte um não pertencimento ao local desencadeando falta de perspectiva sobre o futuro o que inviabiliza de fato a sustentabilidade do condomínio que fora construído dentro de um *slogan* que se propõe a ser a vida do beneficiário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As soluções costumeiras do início da urbanização que direcionaram famílias pobres para bairros periféricos da cidade, perduram até hoje, pois ainda necessitamos de uma política ampla e continuada que forneça também acesso à cidade, ou seja, serviços públicos e mobilidade, para aqueles que dela foram expulsos no processo de urbanização central e pela criação de loteamentos periféricos. O conhecimento produzido sobre políticas públicas tem o potencial de auxiliar em avaliações, aprimoramento e continuidade das mesmas. Sendo este saber indispensável a uma demanda habitacional que apesar de antiga, não possui soluções que sanaram o déficit habitacional.

Apesar do avanço institucional a respeito das cidades e investimentos crescentes no segundo governo de Luíz Inácio Lula da Silva a partir de 2009 se reproduz de forma pouco inclusiva e até mesmo insustentável. Os Programas Federais voltados ao combate da fome e pobreza contribuíram para fortalecimento do mercado interno. Além disso, houve também investimentos com o PAC - Programa de Aceleração do Crescimento – voltado para obras de infraestrutura. Mas ainda assim a cidade ainda não é acessível para todos, conclui Maricato (2013).

Ainda sobre a questão habitacional, a existência de um déficit e as ações do Estado em relação a isso, Rolnik (2015, p. 12), compreende que há implicações da moradia passar de direito social a mercadoria. Tal transição trata-se de um processo global, segundo a autora, que vem destruindo a ideia de moradia como direito a ser provido pelo Estado, inclusive em países onde a moradia não era uma problemática. Dessa forma a habitação deixa de ser política social.

O Estado privatiza as moradias e deixa de “financiar” esse direito e “vende” a ideia da casa própria. Dessa forma, a política da moradia envolve-se com a política urbana que está submetida ao complexo imobiliário e financeiro. As construções não são feitas exatamente a partir de demandas da cidade ou déficits habitacionais e sim de acordo com o capital e sua escolha de investimento. A produção das cidades está, portanto, submetida aos interesses privados, pois é esse capital que financia os políticos nos processos eleitorais. O lugar não é pensado ou construído para se viver e sim para remunerar o capital. Quem não pode o remunerar não o merece. (ROLNIK, 2015, p. 14).

O protagonismo do PMCMV como atual solução a este problema evidencia-se tanto pelos seus expressivos dados de produção quanto pelo fato de ser elevado à própria Política Habitacional implementada no país atualmente. Considerando o conceito de política pública que engloba diversos atores (SECCHI, 2013) e a existência de conflitos por conta destas

políticas serem planejadas e implementadas por pessoas a fim de provocar intervenções também envolvendo pessoas, considera-se pertinente e urgente dar voz ao beneficiário de uma política pública tanto na sua elaboração quanto na avaliação.

Existem muitos dados quantitativos a respeito do PMCMV disponibilizados pelo Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, porém poucos dados qualitativos produzidos a partir das experiências dos beneficiários. Partindo do levantamento bibliográfico sobre a temática, o estudo pautou-se em um residencial em específico, ou seja, em um microcosmo. Buscou-se enxergá-lo de perto, em um estudo de caso, e avançar na compreensão da realidade social. Além disso, contribuir para o entendimento dos desafios que as políticas públicas de habitação de interesse social enfrentam.

Considerando isso, julgou-se necessário realizar a pesquisa de campo e as entrevistas etnográficas que não deixaram de ser um desafio. A pesquisa de campo envolve negociações em relação a obter ou não autorização para tal, envolve a produção do instrumento de coleta de dados, além da complexa análise de tais dados que deve considerar subjetividades, posição da pesquisadora frente os beneficiários, etc.

Tal análise de dados deve estar de acordo com o seu alcance possível, pois, a pesquisa etnográfica não segue a lógica de amostragem e o que se observa só vale para a população observada de forma direta.

Além dos desafios metodológicos, houve também o desafio da própria proposta da pesquisa em buscar as entrelinhas, o que não é normalmente dito, enfim, um dos significados dos números que o PMCMV mostra. A análise a partir de seus beneficiários é um dos enfoques possíveis e envolveu uma contextualização a respeito do termo cidade, resgate histórico das políticas habitacionais, além da descrição do PMCMV.

Esse entendimento teórico e descritivo foi necessário para a análise dos dados e a visualização de que a cidade que temos hoje é uma das possibilidades. E antes de buscar uma outra cidade possível é preciso evidenciar a cidade oculta, como sugere Fernandes (2004, p. 38).

Assim, a pesquisa qualitativa recupera as representações dos próprios atores sociais sobre suas condições de existência e sobre o poder público da cidade, oferecendo aos gestores das políticas públicas um quadro complexo, através do qual é possível vislumbrar a ‘cidade oculta’, aquela que só se mostra aos olhos de quem realmente se propõe a conhecer a teia das relações sociais no interior das quais se constituem os referidos atores sociais – ou o viver dos sujeitos investigados.

O termo cidade oculta pode ser facilmente alterado para cidade omitida. Evidentemente que a pesquisa buscou as entrelinhas entre as estatísticas sobre a produção de moradias e como

a vida se organiza dentro do condomínio objeto do estudo. E nesse sentido há um oculto a ser revelado. Mas existe também a omissão em relação a problemas estruturais como violência, bairros sem estrutura de lazer, problemas com fornecimento de água, problemas com a má qualidade das construções que não está nas entrelinhas, mas são facilmente perceptíveis em uma simples volta pelo bairro. A análise das entrevistas retornou uma fala comum entre os beneficiários: “Jogaram a gente aqui e esqueceram da gente” (Beneficiário 1, 2017).

Buscou-se também um contraponto entre as expectativas e as percepções dos beneficiários e quais os significados entre esperar algo e ter de fato, considerando para isso as entrelinhas não evidenciadas pelos dados quantitativos.

As políticas públicas de habitação de interesse social e a presença do Estado no mercado habitacional são necessárias em vista do alto custo habitacional comparado com a baixa capacidade de pagamento da maioria das famílias que compõem o déficit habitacional. A recente institucionalização do setor habitacional é de extrema importância visto que as ações nesse setor são marcadas por descontinuidade e fragmentação, voltadas para a camada de renda média não conseguindo abarcar a maior parte da população que se apoiou em soluções informais.

[...] uma parcela significativa da população urbana acabou “resolvendo” o problema através de processos informais, adquirindo lotes clandestinos, precariamente urbanizados, num mercado de terra especulativo ou ocupando terras em assentamentos precários e autoconstruindo suas moradias com materiais adquiridos a juros exorbitantes. (BRASIL, 2010, p. 42).

Quando analisamos o mapa de Ribeirão Preto⁵⁹ dividido por sub-regiões e identificamos que todos os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida que são voltados para famílias de 0 a 3 salários mínimos encontram-se uma determinada região da cidade deparamo-nos com um belo exemplo de diferenciação na organização do espaço já explicitado a partir de Correa (1989) e do que Rolnik (2004, p. 40) chama de cidade como um quebra cabeça.

Podemos dizer que hoje nossas cidades têm sua zona sul e sua baixada, sua “zona”, sua Wall Street e seu ABC. É como se a cidade fosse um imenso quebra-cabeças, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente estrangeiro nos demais. É a este movimento que de separação das classes sociais e funções no espaço urbano que os estudiosos da cidade chamam de segregação espacial.

O PMCMV tem sido a principal resposta ao déficit habitacional, porém, carrega vícios das soluções anteriores.

⁵⁹ Ver Figura 6.

A propósito, e como um primeiro indicativo de resposta às questões colocadas, a partir de 2011, em sua segunda fase, o MCMV foi incluído no PAC, sugerindo que a política habitacional tenha passado a responder mais fortemente às estratégias de alavancagem do desenvolvimento do país – aceleração do crescimento –, sendo a habitação o produto entregue desta política de desenvolvimento, e não necessariamente o contrário, como se poderia esperar.” (KRAUSE, BALBIM, LIMA NETO, 2013, p. 8).

O déficit habitacional engloba quatro categorias e cada categoria possui sua especificidade e necessidade sugerindo que merecem soluções diferentes. No caso do Condomínio Residencial Palmiro Bim, foi possível identificar ao menos três categorias de déficit habitacional. Os beneficiários provenientes das áreas de riscos elencadas pela prefeitura para sofrerem remoção enquadram-se na categoria de domicílios precários; existem também os beneficiários que se inscreveram na COHAB de Ribeirão Preto ora por conta do valor do aluguel que pagavam enquadrando-se em ônus excessivo com aluguel urbano, ora porque ainda moravam com pais ou parentes de acordo com a categoria famílias conviventes. O apartamento no condomínio em questão foi a mesma solução para diferentes categorias de déficit habitacional.

Dito isto e considerando a diversidade desse universo de moradores do conjunto residencial em questão buscou-se compreender quais são as expectativas e percepções dos beneficiários desse Programa residentes no Condomínio Residencial Palmiro Bim. Foi interessante o dado sobre os significados de casa. Para os que descreveram a palavra em um sentido subjetivo casa foi entendida como lugar de paz, tranquilidade e segurança. Já para os que atribuíram um sentido objetivo o significado de casa não condiz com a moradia que possuem atualmente.

E as expectativas sobre como seria sua casa quando se tornaram beneficiários do PMCMV demonstram que esse ideal de casa se contrastou com a tipologia apartamento, mas ainda assim, havia a expectativa de que a nova moradia teria o potencial de mudança na vida do beneficiário. Mas, o descontentamento generalizado em relação a situação atual do condomínio no tocante a sua gestão, além de pertencerem a um bairro predominantemente residencial e com pouco acesso a serviços sem o uso de transporte público, demonstram que as expectativas não foram concretizadas por completo. Essa ideia positiva de casa como um lugar de paz e tranquilidade não é associada ao apartamento seja pelos diversos problemas de construção ou ainda quando comparada com a escala do condomínio e seus problemas de gestão.

Sobre um dos problemas apresentados no descritivo do condomínio que é a deterioração dos três espaços reservados ao lazer dos moradores, é interessante o fato dessas áreas de lazer serem subutilizadas e o questionamento a ser feito é se a questão fundamental trata-se de puro e simples vandalismo por conta de moradores. A construção outrora chamada de salão de festas era somente uma construção oca e vazia, tanto fisicamente como vazia de sentido. Utilizando a reflexão feita por Jacobs (2014) sobre um condomínio estudado pela autora, que continha um gramado que não fazia sentido para seus moradores, podemos pensar sobre as áreas comuns construídas dentro do condomínio Palmiro Bim. Partindo do princípio que a construção se baseia em um modelo aplicado nacionalmente, não foi considerado de que forma aqueles moradores obtinham lazer antes de se mudarem para o condomínio. Tão pouco quais eram suas expectativas sobre ter lazer no local da moradia.

Outro dado que envolve o desafio da sustentabilidade do conjunto residencial é a respeito do desenvolvimento do trabalho social, obrigatório nesse caso. Existiu a obrigação de se desenvolver este trabalho com as famílias que foram alvo de remoções, porém, quando questionados sobre como foram as atividades e se auxiliaram no início pouco se falou a respeito e, inclusive, em alguns beneficiários afirmam não terem participado de nenhuma atividade proposta pela prefeitura. Por conta do recorte no tema não abranger este aspecto a pesquisa não possui dados sobre qual projeto foi desenvolvido e se as atividades foram propostas, porém sem aderência por conta dos beneficiários. Mas, as falas frequentes de que foram ‘jogados’ e ‘esquecidos’ sugere pouco impacto das atividades promovidas pelo trabalho social.

Além disso, o condomínio pode estar absorvendo gastos que seriam do poder público. Do muro para dentro considera-se que as crianças possuem um *playground* tal como consta na matrícula do imóvel, salão de festas e uma área para churrasco. Olhando por cima do muro não há com o que se preocupar em relação ao que o bairro oferece no tocante a espaços de lazer seja para adultos ou crianças, já que o condomínio fechado pode oferecer esses itens. Mas, do muro para dentro verifica-se que o único espaço possível é em áreas destinadas ao estacionamento dos carros.

Ou seja, esses beneficiários possuem um acesso diferenciado às suas casas sem necessidade de uma aprovação de crédito e sem comprometimento alto de sua renda com as prestações. Mas, a tipologia de construção e a lógica de organização seguem os mesmos modelos aplicados a moradias destinadas as famílias da faixa II em diante.

O dado que demonstra que todos os beneficiários participantes desejam se mudar ou voltar a morar no local anterior (mesmo este sendo em alguns casos área de risco e ou favela) revela um não pertencimento aquele espaço. Em certa medida, a omissão do poder público em

relação ao condomínio dos muros para dentro e este depender somente da renda das taxas pagas pelos condôminos causa deterioração do espaço levando a um desconforto e consequente uma sensação de não pertencimento.

Tal dado reforça a justificativa do presente estudo apresentado anteriormente e a importância de se apreender expectativas e percepções de beneficiários não só das políticas habitacionais, mas sim das políticas públicas em geral. O dado coletado é de fato subjetivo e pode estar relacionado a posição que os moradores imputaram a pesquisadora, além de o presente estudo não se propor a avaliar o Programa Minha Casa Minha Vida e sim avaliar expectativas e percepções dos beneficiários do Programa. Mas, ainda que subjetivo é um indicador que demonstra o quanto ainda devemos e podemos avançar no campo de estudos, elaboração, implementação e avaliação sobre políticas públicas.

Damatta (1997, p. 30) faz uma discussão sobre o peso dessas palavras dentro da organização da sociedade. O autor utiliza as palavras e o seu peso e significado dentro da organização ou sistema. Exemplifica com indicações ou orientações dadas a um estrangeiro sobre uma casa que se quer encontrar. É um espaço povoado por significados. E o diminutivo ‘predinhos’ que comumente identifica os conjuntos habitacionais voltados para a habitação de interesse social também carrega um significado. A auto nomeação de ‘favela vertical’ ou ‘favela legalizada’ feitas pelos próprios moradores do condomínio em questão revela que essa visão pejorativa é compartilhada tanto por quem está fora dos muros como por quem está dentro.

A habitação de interesse social ganha destaque com o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que, por ainda estar longe de sanar o déficit habitacional, necessita de reflexões, análises e avaliações. E a replicação de estudos como esse pode contribuir para que políticas públicas habitacionais se desenvolvam e sejam pensadas de fato para seus beneficiários.

Para além dos números e da necessidade de atender o déficit habitacional brasileiro, as políticas públicas e suas análises e avaliações devem abarcar toda a complexidade que lhe compete. Pensar em uma análise que dá a voz para o beneficiário da política pública em questão pode enriquecer todo o processo analítico e ultrapassar as medições quantitativas.

Elias e Scotson (2000, p. 55) citam a tensão existente entre dados quantitativos e dados qualitativos nas Ciências Sociais. Os autores argumentam sobre a necessidade de fundi-los.

Também outros aspectos da pesquisa indicaram que, naquele contexto social, as inferências feitas unicamente a partir da análise estatística das entrevistas seriam de valor limitado, sem o conhecimento adquirido por meio de uma investigação sistemática, feita por um observador participante devidamente preparado. Eis um exemplo. [...] Mas a configuração efetiva, a relação complexa entre essas três zonas, só podia ser satisfatoriamente apresentada e

explicada por símbolos verbais. Sem o uso das palavras como instrumentos de pesquisa, os números ficam mudos.

Conforme dito anteriormente as expectativas e percepções dos beneficiários dos PMCMV é uma das possíveis perspectivas a serem consideradas no estudo da política habitacional. Este estudo de caso sugere avaliações mais amplas e que possam abarcar também a capacidade de intervenção da política pública habitacional e o quanto esta contribui ou não para a construção de uma outra possível cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORÉ, Caio Santo; SHIMBO, Lucia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha casa... e a cidade?:** Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

BACHELARD, Gaston. **A poética do espaço**, trad. de Antônio da Costa Leal e Lídia do Valle Santos Leal. Rio de Janeiro: Livraria Eldorado Tijuca Ltda, s/d, 1978.

BEAUD, Stéphane; WEBER, Florence. **Guia para a pesquisa de campo:** produzir e analisar dados etnográficos. Petrópolis: Vozes, 2014.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no brasil.** Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5.ed. São Paulo: Estação da Liberdade, 2011. 342p.

BRASIL. **Constituição (1988).** Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 14 dez. 2017.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 14 dez. 2017.

BRASIL. **Decreto do Conselho de Ministros nº 1.281, de 25 de junho de 1962.** Transforma à Comissão Nacional de Habilitação em Conselho Federal de Habilitação e dá outras providências. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 04 jul. 1962. Seção 1, p.7246. Disponível em <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decmin/1960-1969/decretodoconselhodeminstros-1281-25-junho-1962-352484-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 14 dez. 2017.

BRASIL. **Decreto nº 7499, de 16 de junho de 2011.** Regulamenta dispositivos da Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e dá outras providências. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/decreto/d7499.htm>. Acesso em: 24 nov. 2017.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de ago de 1942.** Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 21 ago. 1942. n. 58, Seção 1, p.12897. Disponível em <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>. Acesso em: 14 dez. 2017.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 18,** de 24 de abril de 2017. Dá nova redação à Instrução Normativa nº 14, de 22 de março de 2017, que regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 25 abr. 2017. n. 78, Seção 1, p. 44.

BRASIL. **Lei Nº 11.888, de 24 de Dezembro De 2008.** Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse

social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília, 2008. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/111888.htm>. Acesso em: 18 dez. 2017.

BRASIL. **Lei nº 11977, de 07 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm>. Acesso em: 24 nov. 2017.

BRASIL. **Medida Provisória nº 103, de 1º de janeiro 2003.** Dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, e dá outras providências. Brasília, 2003. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/mpv/antigas_2003/103.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 11, de 07 de março de 2017.** Dá nova redação à Instrução Normativa nº 22, de 14 de dezembro de 2015, do Ministério das Cidades, que regulamenta o Programa Carta de Crédito Individual. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 08 mar. 2017. n. 46, Seção 1, p.128.

BRASIL. **Instrução Normativa nº 14, de 24 de março de 2017.** Regulamenta o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 24 mar. 2017. n. 58, Seção 1, p.108.

BRASIL. **Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Brasília: 16 jun. 2005. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm. Acesso em: 15 dez. 2017.

BRASIL. **Lei nº 12424, de 16 de junho de 2011.** Altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, as Leis nos 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 8.212, de 24 de julho de 1991, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil; revoga dispositivos da Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/lei/112424.htm>. Acesso em: 24 nov. 2017.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 28 nov. 2017.

BRASIL. **Lei nº 6.008, de 26 de dezembro De 1973.** Dispõe sobre a execução, no Distrito Federal, do Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP) e dá outras providências. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 28 dez 1973. Seção 1, p.13417. Disponível <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6008-26-dezembro-1973-357359-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 14 dez. 2017.

BRASIL. **lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: 2001. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 28 nov. 2017.

BRASIL. **Lei nº 10.683, de 28 de maio de 2003.** Dispõe sobre a organização da Presidência da República e dos Ministérios, e dá outras providências. Brasília, 2003. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2003/L10.683.htm>. Acesso em: 09 dez. 2017.

BRASIL. Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação. **Plano Nacional de Habitação.** Brasília: 2010. 212 p. Disponível em: <http://bibspi.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/285/Publicacao_PlanHab_Capa.pdf?sequence=1>. Acesso em: 20 jun. 2017.

Brasil. Ministério das Cidades/Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República. **Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida**/editado por Fernando Garcia de Freitas e Érica Negreiros de Camargo – Brasília, DF: MCIDADES; SNH; SAE-PR; IPEA, 2014.

BRASIL. **Portaria nº 269, de 22 de março de 2017.** Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. Brasília: Dou - Diário Oficial Da União, 24 mar. 2017. n. 58, Seção 1, p.119.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Editora 34 Ltda. / Edusp - Editora da Universidade de São Paulo, 2000. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (Org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise.** Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017.

CHOAY, Françoise. **Destinos da cidade européia: séculos XIX e XX.** Revista de Urbanismo e Arquitetura, v. 4, n. 1, 2008.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 1989.

DAMATTA, Roberto. **A Casa & A Rua: Espaço, Cidadania, Mulher E Morte No Brasil.** 5. ed. Rio de Janeiro: Rocco, 1997.

DE LIMA RAMIRES, Júlio Cesar. **O processo de verticalização das cidades brasileiras.** Boletim de Geografia, v. 16, n. 1, p. 97-106, 2011.

DRAIBE, Sônia Miriam Avaliação de implementação: esboço de uma metodologia de trabalho em políticas públicas. In: BARREIRA, Maria Cecília Roxo Nobre; CARVALHO, Maria do Carmo Brant de. (Org.). **Tendências e perspectivas na avaliação de políticas e programas sociais.** São Paulo: Lee/puc-sp, 2001. p. 13-43.

ELIAS, Norbert; SCOTSON, John L. **Os estabelecidos e os outsiders**: sociologia das relações de poder de uma pequena comunidade. Trad. Vera Ribeiro. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, [2000]. Tradução de: *The established and the outsiders: a sociological enquiry into community problems*. 2. ed. Londres: Sage Publications, 1994. (Museu Nacional).

FERNANDES, Maria Esther et al (Org.). **A cidade e seus limites**: as contradições do urbano na "Califórnia Brasileira". São Paulo: Annablume; Fapesp; Ribeirão Preto: Unaerp, 2004. 348 p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2013-2014**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2016. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/docman/cei/informativos-cei-eventuais/634-deficit-habitacional-06-09-2016/file> . Acesso em 06 set. 2017.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2013. Disponível em: <http://www.fjp.mg.gov.br/>>. Acesso em: 06 set. 2017.

FREYRE, Gilberto. *Oh de casa!*: Em torno da casa brasileira e de sua projeção sobre um tipo nacional de homem. Recife: Artenova, 1979.

GOFFMAN, Erving. **Estigma**: notas sobre a manipulação da identidade deteriorada. 4.ed. Trad. Márcia Bandeira de Mello Leite Nunes. Rio de Janeiro: Editora Guanabara Koogan S.A., [1988]. p. 12 et seq. Tradução de: *Stigma - notes on the management of spoiled identity*.)

GOMES, Marcos Antonio Silvestre. Produção Do Espaço, Valorização Diferencial Do Solo E Desigualdade Socioespacial Urbana Em Ribeirão Preto-Sp. **Revista Geografar**, v. 6, n. 2, 2011.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. Espaços públicos: um modo de ser do espaço, um modo de ser no espaço. **Olhares geográficos: modos de ver e viver o espaço**. Rio de Janeiro: **Bertrand Brasil**, p. 19-42, 2012.

GUIMARÃES, Eliane Aparecida; DE ALMEIDA PINTO, Neide Maria. O significado da casa própria para os beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida em Viçosa, MG. **Oikos: Revista Brasileira de Economia Doméstica**, v. 25, n. 1, p. 137-158, 2014.

HEYE, Ana Margarete. A questão da moradia numa favela do Rio de Janeiro ou como ter Anthropological blues sem sair de casa. In: VELHO, Gilberto. **O desafio da cidade**: Novas perspectivas da Antropologia brasileira. Rio de Janeiro: Campus, 1980. p. 117-142.

HÖFLING, ELOISA DE. Estado e políticas (públicas) sociais. **Cadernos Cedes**, ano XXI, nº 55 2001.

HOWLETT, Michael; RAMESH, M.; PERL, Anthony. **Política pública**: seus ciclos e subsistemas: uma abordagem integradora. Rio de Janeiro: Elsevier, 2013. Tradução técnica de Francisco G. Heidemann.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Ribeirão Preto**: panorama. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>. Acesso em: 09 dez. 2017.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: Wmf Martins Fontes, 2014. Tradução de Carlos S. Mendes Rosa.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; LIMA NETO, Vicente Correia. **Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional**. Brasília: IPEA, 2013.

LEFEBVRE, Henri; FORTUNA, Carlos. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, Priscylla Nose de. **Habitação vertical privada e o mercado imobiliário em São Paulo: dois períodos, dois casos dissidentes** Formaespço e Idea! Zervos. 2013. Dissertação (Mestrado em Projeto de Arquitetura) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16138/tde-12072013-113648/pt-br.php>> Acesso em: 18 fev. 2018.

LOPES, Doraci Alves. Casa, despejo e cultura do habitar. **Cadernos CERU**, São Paulo, 2001.

MACEDO, Marcelo de Rezende; BIJOS, Paulo Roberto Simão; SANTOS, Rita de Cássia Leal Fonseca dos (Consultores). **Programa Minha Casa, Minha Vida: subsídios para a avaliação dos planos e orçamentos da política pública**. Brasília: Consultoria de Orçamento e Fiscalização Financeira – Conof (CD); Consultoria de Orçamentos, Fiscalização e Controle – Conorf (SF), 2017. (Estudo Técnico Conjunto nº 1/2017).

MAGNANI, José Guilherme. **Etnografia como prática e experiência**. Horizontes Antropológicos, vol.15, n. 32, p. 129-156, 2009. DOI : [10.1590/S0104-71832009000200006](https://doi.org/10.1590/S0104-71832009000200006). Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-71832009000200006> Acesso em: 25 fev. 2018.

MALINOWSKI, Bronislaw. **Introdução: tema, método e objetivo desta pesquisa**. Argonautas do Pacífico Ocidental. São Paulo, p. 17-34, 1978.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 5. ed. São Paulo: Editora Atlas S.a., 2003.

MARICATO, Ermínia et al. **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil**. São Paulo: Boitempo: Carta Maior, 2013.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Editora Vozes, 2002.

MARICATO Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos avançados**, v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003.

OLIVEIRA, Roberto Cardoso de. **O trabalho do antropólogo**. São Paulo: Editora Unesp, 2000. 220 p.

OLIVEN, Ruben George. A cidade como categoria sociológica. In: GEORGE, Ruben. **Urbanização e mudança social no Brasil**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein, 2010. p. 7-23. Disponível em: <<http://books.scielo.org/id/z439n/pdf/oliven-9788579820014-02.pdf>> Acesso em: 04 nov. 2017.

PAZ, Rosangela Dias Oliveira da; TABOADA, Kleyd Junqueira. **Curso a Distância, Trabalho Social em Programas e Projetos de Habitação de Interesse Social** Brasília: Ministério das Cidades, 2010. 127 p.

PINHEIRO, Maria Lúcia Bressan. Arquitetura residencial verticalizada em São Paulo nas décadas de 1930 e 1940. **Anais do Museu Paulista: História e Cultura Material**, v. 16, n. 1, p. 109-149, 2008.

RIBEIRAO PRETO. COHAB-RP. (Org.). **Plano De Habitação De Interesse Social De Ribeirão Preto**. 2010. Disponível em: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:trylyAlsVUJ:www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/downloads/pehsp/5_encontro_regional_ribeirao_preto_out10_19_2010/municipios_expositores/out19_2010_plhis_ribeirao_preto.pdf+&cd=2&hl=pt-BR&ct=clnk&gl=br>. Acesso em: 18 jul. 2016.

RIBEIRÃO PRETO. **Lei Complementar nº 2157/2007**. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de ribeirão preto. Ribeirão Preto, Disponível em: <<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=21377>>. Acesso em: 18 dez. 2017.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Estatuto da Cidade: função social da cidade e da propriedade. Alguns aspectos sobre população urbana e espaço. **Cadernos Metrópole.**, n. 12, 2004.

ROLNIK, R. São Paulo, início da industrialização: o espaço é político. In: Lúcio Kowarick. (Org.). **As Lutas Sociais e a Cidade**. São Paulo: Paz e Terra / UNRISD, 1988.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

ROSSETTO, Rossella; SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. **Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas - São Paulo - 1945/1964**. 2002. [s.n.], São Paulo, 2002.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. 2009. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-19032010-114007/pt-br.php>>. Acesso em: 25 de nov. de 2017.

ROYER, Luciana. **Política Habitacional no Estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)**. São Paulo: FAUUSP, 2002.

SALES, Teresa. Raízes da desigualdade social na cultura política brasileira. **Revista brasileira de ciências sociais**, v. 25, n. 9, p. 26-37, 1994.

SÃO PAULO. **Lei nº 905, de 18 de dezembro de 1975.** Autoriza o Poder Executivo a adotar a participação do Estado no Plano Nacional da Habitação Popular (PLANHAP), a constituir a Companhia Estadual de Casas Populares - CECAP, a transformar o Fundo Estadual de Financiamento de Habitação - FUNDHAP, a criar o Fundo de Habitação Popular de São Paulo (FUNDHAP-SP), e dá providências correlatas. São Paulo, Disponível em: <<http://www.cdhu.sp.gov.br/download/lei/lei-criacao-cdhu.pdf>>. Acesso em: 28 nov. 2017.

SÃO PAULO. **Decreto nº 53.846, de 19 de dezembro de 2008.** Autoriza a Secretaria da Habitação a representar o Estado de São Paulo na celebração de convênios com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, tendo por objeto a transferência de recursos financeiros destinados à implementação do Programa São Paulo de Cara Nova São Paulo: São Paulo, 2008. Disponível em: <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2008/decreto-53846-19.12.2008.html>>. Acesso em: 18 dez. 2017.

SÃO PAULO. **Plano Estadual de Habitação de Interesse Social (PEH-SP) 2011-2023.** São Paulo: São Paulo, 2011. 338 p. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/secretariahabitacao/downloads/pehsp/documento_final_peh_sp.pdf>. Acesso em: 03 set. 2017.

SÃO PAULO. **Lei Complementar nº 1.290,** de 06 de julho de 2016. São Paulo: São Paulo, 2016. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei.complementar/2016/lei.complementar-1290-06.07.2016.html>>. Acesso em: 03 set. 2017.

SEADE. Sistema Estadual de Análise de Dados. **Informações dos municípios paulistas.** Disponível em: <<http://www.imp.seade.gov.br/frontend/#/perfil>>. Acesso em: 03 set. 2017.

SECCHI, Leonardo. **Políticas públicas:** conceitos, esquemas de análise, casos práticos. 2. ed. São Paulo: Cengage Learning, 2013.

SLOB, Bart. **Do barraco para o apartamento.** A humanização e a urbanização de uma favela situada em um bairro nobre do Rio de Janeiro. Universidade de Leiden, Holanda, Niterói, 2002.

SOUZA, Celina. Políticas Públicas: uma revisão da literatura1. **Sociologias,** Porto Alegre, v. 16, n. 8, p. 20-45, dez. 2006.

VARGAS, Maria Auxiliadora Ramos. Moradia e pertencimento: a defesa do Lugar de viver e morar por grupos sociais em processo de vulnerabilização. **Cadernos MetrÓpole,** São Paulo, v. 18, n. 36, p.535-558, dez. 2016. FapUNIFESP (SciELO). Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S223699962016000200535&script=sci_abstract&tlng=p t. Acesso em: 14 dez. 2017. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3611>.

VELHO, Gilberto. **Individualismo e cultura:** notas para uma antropologia da sociedade contemporânea. 2. ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1987.

VELHO, Gilberto. **O desafio da cidade:** Novas perspectivas da Antropologia brasileira. Rio de Janeiro: Campus, 1980.

VILLA, Simone Barbosa. **Morar em apartamentos:** a produção dos espaços privados e semi-privados nos edifícios ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI em São Paulo e seus impactos na cidade de Ribeirão Preto. Critérios para avaliação pós-ocupação. 2008. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

VILLAÇA, Flávio. A segregação urbana e a justiça (ou A justiça no injusto espaço urbano). **Revista brasileira de ciências criminais**. São Paulo: Instituto Brasileiro de Ciências Criminais, ano, v. 11, p. 341-346, 2003.

VILLAÇA, Flávio. **Perspectivas do planejamento urbano no Brasil de hoje.** Texto apresentado no II seminário Cidades Brasileiras–Desejos e Possibilidades, organizado pela Prefeitura Municipal de Campo Grande, MS, 2000.

VINUTO, Juliana. **A amostragem em bola de neve na pesquisa qualitativa:** um debate em aberto. *Revista Temáticas*, Campinas, 22, (44), p. 203-220, ago/dez. 2014.

WALKER, Thomas W.; BARBOSA, Agnaldo de Sousa. **Dos coronéis à metrópole:** fios e tramas da sociedade e da política em Ribeirão Preto no século XX. Ribeirão Preto: Palavra Mágica, 2000. 222 p. Tradução de Mariana Carla Magri.

ZACCARA, S., MASTRODI, J. O que é o objeto “moradia” do Programa Minha Casa, Minha Vida? / What is the "housing" object of the Minha Casa, Minha Vida Program?. **Revista de Direito da Cidade**. 8, ago. 2016. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/22506>>. Acesso em: 18 fev. 2018.

APÊNDICE A - Roteiro de Entrevista



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO E ANÁLISE DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Roteiro de Entrevista

O senhor (a) mora há quanto tempo nesse apartamento? (É o beneficiário?)

Bloco questões (1) – expectativas (do passado em relação ao presente)

1. Qual o significado da palavra casa para você?
2. Conte-nos um pouco sobre sua história. Seus pais ou parentes próximos têm ou conseguiram ter uma casa própria? Como eles adquiriram? Quando foi que o senhor começou a desejar ter uma casa?
3. Como era o lugar que você morava antes? É distante desse condomínio? Era casa ou apartamento, maior ou menor? Era mais fácil acessar escolas, posto de saúde, ônibus, comércio, trabalho?
4. Como ficou sabendo do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)? Quando e como se inscreveu para participar do programa? Conhece outros programas de habitação popular?
5. Você conhece outros condomínios do PMCMV fora esse? Como eles são? São distantes daqui? São diferentes?
6. Quando viu a possibilidade de ser um beneficiário do PMCMV como imaginava sua casa?
7. Concorda com esse nome? Sua casa é sua vida?
8. Como foi o momento da entrega das chaves?
9. Houve algum trabalho social antes e/ou depois da entrega das chaves que tenha contribuído para o condomínio?

Bloco questões (2) percepções em relação ao presente

1. Em relação a organização e tamanho dos cômodos dos apartamentos suas necessidades e dos seus familiares são atendidas?
2. O andar em que mora necessita da utilização da escada? Isso é um problema?
3. Em relação a estrutura do apartamento você acha bom ou ruim a qualidade ou padrão de construção? Teve algum problema desde quando começou a morar no apartamento como infiltração, por exemplo?
4. Em relação a iluminação e temperatura: o apartamento é bem iluminado e arejado?
5. Tem muito barulho aqui?
6. Sobre a prestação do condomínio, você passou a gastar mais do que antes de morar aqui? É possível nos dizer quanto do seu salário destina-se para pagamento da prestação do apartamento e do condomínio?
7. Você gosta do prédio, apartamento e vizinhos?
8. Você se lembra de algum episódio de violência ocorrido dentro do condomínio? Pode nos contar o que ocorreu?
9. Você mudaria algo aqui dentro em relação ao modelo de construção?
10. Mudaria algo em relação a manutenção e limpeza do condomínio?
11. Seus filhos e você conseguem ter momento de lazer dentro do condomínio? Em quais espaços?
12. Você acha caras as taxas do condomínio? A água e o gás são separados por unidade?
13. Como são as assembleias? Costuma participar?
14. O bairro possui praças, clubes, bares, enfim, lugares para se divertir?
15. O local de trabalho, escola, posto de saúde, comercio, lotéricas e bancos são muito longe daqui? É fácil ter acesso a esses serviços? Quanto tempo você demora para chegar no seu trabalho?
16. O ponto de ônibus é longe daqui? Quantas linhas fazem esse bairro? Tem problemas para chegar ou sair daqui utilizando transporte publico?
17. Percebeu alguma mudança no bairro desde quando mudou para cá?

18. O que você acha de construções de mais condomínios pela vizinhanças, como o Vitta, por exemplo?

19. O Vitta também é um condomínio do PMCMV. Você acha que tem alguma diferença entre os moradores daqui e os do vitta?

20. O (a) senhor (a) vê diferença entre os condomínios como esse (que não são financiados e a escolha é feita pela prefeitura) e condomínios que são financiados pela Caixa sem sorteio, apenas com a aprovação do financiamento? Conte-nos um pouco sobre essas diferenças ou a ausência delas.

Bloco questões (III) – perspectivas em relação ao futuro

1. Se pudesse, mudaria algo no apartamento?
2. O (a) senhor (a) espera ou gostaria de mudar-se daqui? Se sim, gostaria de ir para onde?
3. O (a) senhor (a) voltaria a morar no local anterior, caso fosse possível?
4. Como acha que o condomínio estará daqui uns anos? O que você espera daqui?
5. E sobre o bairro? O que você espera do bairro?

I) Traçando perfil do morador do beneficiário

1. Idade:
2. Naturalidade
3. Escolaridade (Até que ano estudou?)
4. Estado civil (É Casado (a), mora junto; solteiro?)
5. Número de filhos (Possui filhos? Se sim quantos?)
6. Profissão ou ocupação (No que o senhor (a) trabalha?)
7. Renda: 1, 2, 3, ou mais salários?
8. Chefe da família (Em sua casa, quem é o responsável pelo grupo familiar? O chefe da família?)
9. Em que andar e prédio você reside?

ANEXO A - Matrícula Residencial Palmiro Bim



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
135.503

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situado nesta cidade, com a seguinte descrição: tem início no marco nº 7, localizado no alinhamento predial da Rua Palmiro Bim, lado ímpar da numeração predial, anteriormente margem esquerda da Estrada Municipal que liga Ribeirão Preto ao Anel Viário, pelo Bairro Ipiranga; daí segue, confrontando com a área de propriedade de Cooperteto - Cooperativa Habitacional de Ribeirão Preto, anteriormente lote 3 do Sítio Córrego do Campo, com o rumo $67^{\circ} 24' 00''$ SW na distância de 203,46 metros onde encontra a divisa da Área B (Área Verde Externa); a seguir deflete à esquerda e segue, por esta divisa, com o rumo $22^{\circ} 36' 50''$ SE na distância de 68,46 metros até encontrar a divisa da Área A (Sistema Viário); a seguir deflete à esquerda e segue, por esta divisa, com o rumo de $49^{\circ} 52'$ SE na distância de 17,38 metros até encontrar a divisa da área de propriedade de Orlando Fernandes, anteriormente lote 5 do Sítio Córrego do Campo, e a área de propriedade de Dorival Fernandes, anteriormente lote 6 do Sítio Córrego do Campo; a seguir deflete à esquerda e segue, por esta divisa, com o rumo de $66^{\circ} 41' 00''$ NE na distância de 156,12 metros, até o marco nº 2, onde encontra a divisa da área de propriedade de Antonio Carlos Peto e outros (matrícula 73.489); daí segue, por esta confrontação, com o rumo $66^{\circ} 28' 59''$ NE na distância de 88,10 metros até o marco nº 5, localizado no alinhamento predial da Rua Palmiro Bim, lado ímpar da numeração predial; a seguir deflete à esquerda e segue, por este alinhamento predial, com o rumo $54^{\circ} 08' 00''$ NW na distância de 94,33 metros até o marco nº 7, onde teve início e finda esta descrição perimétrica, encerrando uma área de 18.782,41 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 126.256. **PROPRIETÁRIOS:** Missias Mendonça, RG nº 8.902.025/SP, CPF nº 074.277.948/34, bancário aposentado e sua mulher Therezinha Lucila de Lima Mendonça, RG nº 4.748.451/SP, CPF nº 026.526.338/72, professora aposentada, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Franca/SP, na Rua Marechal Deodoro nº 2.640. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.6/36.758, feito em 24 de abril de 1989 (ver matrícula nº 133.697, feita em 06 de outubro de 2.009). Ribeirão Preto, 17 de maio de 2.010. A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).
Of. R\$ 6,14 Est. R\$ 1,75 Aps. R\$ 1,29 Sing. R\$ 0,32 Trib. R\$ 0,32 Total: R\$ 9,82. Guia nº 090/2.010. Microfilme e protocolo nº 310.203.

R.1/135.503. Ribeirão Preto, 18 de Agosto de 2010.

Por instrumento particular de 11 de agosto de 2010, datado nesta cidade, apresentado em três vias, Missias Mendonça, RG nº 8.902.025-SP., CPF nº 074.277.948/34, bancário
(SEGUE NO VERSO)

Folha... 1/0

1º Oficial de Registro de Imóveis

494006

114/2.5 - ΔΔ

MATRÍCULA
135.503

FICHA
01

aposentado e sua mulher Therezinha Lucila de Lima Mendonça, RG nº 4.748.451-SP., CPF nº 026.526.338/72, professora aposentada, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na cidade de Franca-SP., na Rua Marechal Deodoro, nº 2640, **VENDERAM** a Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, na qualidade de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.190.167/0001-50, o imóvel retro matriculado pelo valor de R\$ 800.000,00. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves). Of. R\$ 129,91- Est. R\$ 36,92- Aps. R\$ 27,35- Sin. R\$ 6,84- Trib. R\$ 6,84- Total: R\$ 207,86- Guia nº 154/2010. Microfilme e protocolo nº 314.063.

Av.2/135.503. Ribeirão Preto, 18 de Agosto de 2010.

Pelo mesmo título R.1, Caixa Econômica Federal - CEF, na qualidade de compradora e de gestora do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, declarou que: o imóvel adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CEF e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CEF; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CEF; não compõem a lista de bens e direitos da CEF, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CEF; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CEF por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. O Escrevente Autorizado: _____ (Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 314.063.

Av.03/135.503 - EX OFFICIO.

Em 20 de dezembro de 2012.

Procede-se a presente averbação, com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido pelo **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, representado por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04 e não como consta no registro nº 1 desta matrícula.

O Oficial Substituto: _____ (Paulo Cesar Alves).

Av.04/135.503 - CONSTRUÇÃO.

Em 20 de dezembro de 2012 (prenotação nº 353.896 de 14/12/2012).

Por instrumento particular firmado neste município em 03 de dezembro de 2012, procede-se a presente averbação para constar a **CONSTRUÇÃO** de um **prédio**

(segue na ficha 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA

135.503

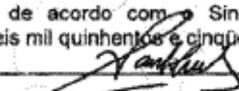
FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

residencial, com a área de 15.386,29 metros quadrados, que recebeu o nº 435 da Rua **Palmiro Bim**, em conformidade com a cópia autenticada do habite-se nº 2471/2012 de 07 de dezembro de 2012, expedido pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP e Certidão Negativa de Débitos Previdenciários nº 005862012-21200292, emitida em 08/08/2012. Valor da construção de acordo com Sinduscon: R\$ 10.726.552,07 (dez milhões setecentos e vinte e seis mil quinhentos e cinquenta e dois reais e sete centavos).
O Oficial Substituto:  (Paulo Cesar Alves).

R.05/135.503 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 20 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 353.896 de 14/12/2012).

Por instrumento particular firmado neste município em 03 de dezembro de 2012, procede-se o presente registro para constar que o **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificados, instituiu o prédio averbado sob nº 4 desta matrícula, em condomínio edilício, denominando-o **Residencial Palmiro Bim**, submetendo-o, para tanto, aos dispositivos da Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, regulamentada pelo Decreto nº 55.815/65, dos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e demais disposições legais pertinentes, especificando-o e declarando que o mesmo tem a destinação exclusivamente residencial e se constitui de **39** (trinta e nove) blocos, cada qual composto por **01** (um) pavimento térreo e **03** (três) pavimentos superiores, com **02** (dois) apartamentos por andar, totalizando **08** (oito) por edifício e **312** (trezentos e doze) unidades no empreendimento, equipamentos sociais: Pavimento térreo - composto na parte externa por áreas de uso comum, portanto destinadas à utilização global do condomínio, assim como: os acessos e circulação de pedestres e de veículos, guarita, uma lixeira, **01** (um) centro de medição localizado em todos os blocos, abrigo para botijões de gás, com capacidade para **02** (dois) botijões por apartamento, área de lazer, Salão Comunitário, **01** (uma) churrasqueira, playground, além de **312** (trezentos e doze) vagas de garagem sendo **04** (quatro) delas destinadas a deficientes físicos, descobertas e de uso comum, para o estacionamento para o mesmo número de veículos, atendendo uma vaga por apartamento e **32** (trinta e duas) vagas de uso comum para estacionamento de motos, que serão utilizadas, distribuídas e remanejadas, conforme estabelecido em Assembléias, e que farão parte do Regulamento Interno do condomínio, devendo a tal decisão, todos os moradores aderirem e concordar. A parte interna dos edifícios, caracterizadas por **área comum**, portanto destinada aos seus moradores, é composta por caixa de escadas e patamar de acesso aos apartamentos. Como **área exclusiva**, contém **39** (trinta e nove) blocos de apartamento, contendo **08** (oito) unidades autônomas por bloco, totalizando **312** (trezentos e doze) unidades autônomas no condomínio; sendo cada unidade autônoma composta por **02** (dois) dormitórios, banho, sala, cozinha e área de serviço. **Pavimentos-Tipo** - Térreo, 1º, 2º, e 3º Andares - Blocos **01** ao **39**. Cada pavimento possui como **área comum**, portanto destinada aos seus moradores, caixa de escadas e patamar de acesso aos apartamentos. Como **área**
(segue no verso)

Folha: 2/5

MATRÍCULA
135.503

FICHA
02
Verso

exclusiva em cada um dos pavimentos dos 39 (trinta e nove) edifícios, contem 02 (duas) unidades autônomas, totalizando 08 (oito) unidades autônomas por edifício e no total de 312 (trezentos e doze) no condomínio, cada qual composta por 02 (dois) dormitórios, banho, sala, cozinha e área de serviço, sendo as unidades 01 e 02 localizadas no térreo dos blocos; as unidades 11 e 12 no 1º andar; as unidades 21 e 22 no 2º andar e as unidades 31 e 32 no 3º andar. Das diferentes partes do condomínio: O Residencial Palmiro Bim abrange partes de propriedade comum e partes de propriedades exclusivas, a saber: uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso comum dos condôminos, inalienáveis, indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas e definidas no Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002) e em especial, as consignadas na convenção de condomínio, inclusive a garagem descoberta situada no térreo, com capacidade para 312 (trezentos e doze) vagas de garagem para o estacionamento do mesmo número de veículos, atendendo 01 (uma) vaga por apartamento e 32 (trinta e duas) vagas de uso comum para estacionamento de motos, que serão utilizadas, distribuídas e remanejadas, conforme estabelecido em assembleias e que fará parte do regulamento interno do condomínio, devendo a tal decisão, todos os moradores aderir e concordar, todas identificadas na planta apenas para efeito de localização e capacidade e de uso comum e indeterminado. Outra parte consubstanciada de coisas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos do condomínio, representada pelas 312 (trezentos e doze) unidades autônomas residenciais, situadas no Térreo e do 1º ao 3º andares, em cada um dos 39 (trinta e nove) blocos, à razão de 02 (duas) unidades por pavimento e 08 (oito) por edifício, as quais obedecem a seguinte designação: Térreo - apartamentos de nºs 01 e 02; 1º Andar - apartamentos de nºs 11 e 12; 2º Andar - apartamentos de nºs 21 e 22; 3º Andar - apartamentos de nºs 31 e 32. **ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS:** Apartamentos tipo de nºs 01 - 02; 11 - 12; 21 - 22; e 31 e 32, situados, respectivamente, no pavimento térreo, 1º, 2º e 3º andares, em nº de 02 (duas) unidades por andar, totalizando 08 (oito) unidades por edifício e 312 (trezentos e doze) unidades no condomínio, cada qual, com as seguintes áreas: Área real privativa de 42,2100 metros quadrados, área comum de 7,1050 metros quadrados; área de construção total de 49,3150 metros quadrados e coeficiente de proporcionalidade de 0,00320513. **LOCALIZAÇÃO DAS UNIDADES:** a localização das unidades considera como a posição do observador de quem da via de circulação olha de frente para o edifício: Blocos 01 ao 39. Os apartamentos de finais "01", localizam-se à esquerda da entrada dos edifícios. Os apartamentos de finais "02", localizam-se à direita da entrada dos edifícios. **CONFRONTAÇÕES:** Bloco 01 - Os apartamentos de final 1 do bloco 01, confrontam pela frente, com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 01 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 2, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 02 - Os apartamentos de final 1 do bloco 02, (segue na ficha 03)



PROF. DR. FREDERICO J. V. ASSAD
130-3132-3322



1º REGISTRO DE IMÓVEIS

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA

135.503

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 01, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 02 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 03, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 03 - Os apartamentos de final 1 do bloco 03, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 02, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 03 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 04 - Os apartamentos de final 1 do bloco 04, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 04 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 05, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 05 - Os apartamentos de final 1 do bloco 05, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 04, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 05 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 06, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 06 - Os apartamentos de final 1 do bloco 06, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 05, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 06 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 07, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 07 - Os apartamentos de final 1 do bloco 07, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 2 do bloco 06, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 07 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 08 - Os apartamentos de final 1 do bloco 08, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 08 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 09, pelo fundo com

(segue no verso)

Folha... 3/6

MATRÍCULA
135.503

FICHA
03
Verso

área comum do condomínio. Bloco 09 - Os apartamentos de final 1 do bloco 09, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 2 do bloco 08, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 09 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 10, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 10 - Os apartamentos de final 1 do bloco 10, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 09, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 10 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias; pelo lado direito, com apartamento de final 1 do bloco 11, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 11 - Os apartamentos de final 1 do bloco 11, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 10, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 11 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 12 - Os apartamentos de final 1 do bloco 12, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 12 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 01 do bloco 13, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 13 - Os apartamentos de final 1 do bloco 13, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 02 do bloco 12, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 13 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 14, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 14 - Os apartamentos de final 1 do bloco 14, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 13, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 14 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamento de final 1 do bloco 15, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 15 - Os apartamentos de final 1 do bloco 15, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 14, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 15 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de

(segue na ficha 04)



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
135.503

FICHA
04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 16 - Os apartamentos de final 1 do bloco 16, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 16 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 17, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 17 - Os apartamentos de final 1 do bloco 17, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos 2 do bloco 16, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 17 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 18, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 18 - Os apartamentos de final 1 do bloco 18, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 17, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 18 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 19, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 19 - Os apartamentos de final 1 do bloco 19, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 18, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 19 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 20 - Os apartamentos de final 1 do bloco 20, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 20 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 21, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 21 - Os apartamentos de final 1 do bloco 21, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 2 do bloco 20, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 21 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 22, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 22 - Os apartamentos de final 1 do bloco 22, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 21, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 22

(segue no verso)

Folha... 48

MATRÍCULA

135.503

FICHA

04

Verso

confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 23 pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 23 - Os apartamentos de final 1 do bloco 23, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 22, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 23 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 24 - Os apartamentos de final 1 do bloco 24, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 24 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 25 - Os apartamentos de final 1 do bloco 25, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 24, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 25 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 26, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 26 - Os apartamentos de final 1 do bloco 26, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 25, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 26 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamento de final 1 do bloco 27, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 27 - Os apartamentos de final 1 do bloco 27, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 26, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 27 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 28 - Os apartamentos de final 1 do bloco 28, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 28 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 29, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 29 - Os apartamentos de final 1 do bloco 29, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 2 do bloco 28, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias;

(segue na ficha 05)



1ª OFICINA REGISTRADÓRIA
DE RIBEIRÃO PRETO



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA
135.503

FICHA
05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 29 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 30, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 30 - Os apartamentos de final 1 do bloco 30, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 29, pelo lado direito com hall de acesso escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 30 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias; pelo lado direito, com apartamento de final 1 do bloco 31, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 31 - Os apartamentos de final 1 do bloco 31, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 30, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 31 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 32 - Os apartamentos de final 1 do bloco 32, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área comum do condomínio, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 32 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 33, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 33 - Os apartamentos de final 1 do bloco 33, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 32, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 33 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 34, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 34 - Os apartamentos de final 1 do bloco 34, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 33, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 34 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com os apartamentos de final 1 do bloco 35, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 35 - Os apartamentos de final 1 do bloco 35, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 34, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 35 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 36 - Os apartamentos de final 1 do bloco 36, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com área


(segue no verso)

Folha... 5/3

MATRÍCULA
135.503

FICHA
05
Verso

comum do condomínio, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 36 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 37, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 37 - Os apartamentos de final 1 do bloco 37, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo, com apartamentos de final 2 do bloco 36, pelo lado direito, com hall de acesso e escadarias; pelos fundos com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 37 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamentos de final 1 do bloco 38, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 38 - Os apartamentos de final 1 do bloco 38, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 37, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 38 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com apartamento de final 1 do bloco 39, pelo fundo com área comum do condomínio. Bloco 39 - Os apartamentos de final 1 do bloco 39, confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 2 do bloco 38, pelo lado direito com hall de acesso e escadarias, pelo fundo com área comum do condomínio. Os apartamentos de final 2 do bloco 39 confrontam pela frente com área comum do condomínio, pelo lado esquerdo com hall de acesso e escadarias, pelo lado direito com área comum do condomínio, pelo fundo com área comum do condomínio. **VALOR DO TERRENO: R\$ 271.566,29** (duzentos e setenta e um mil quinhentos e sessenta e seis reais e vinte e nove centavos). **VALOR DO EMPREENDIMENTO: R\$ 13.048.408,48** (treze milhões quarenta e oito mil quatrocentos e oito reais e quarenta e oito centavos). **VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO: R\$ 13.319.974,77** (treze milhões trezentos e dezenove mil novecentos e setenta e quatro reais e setenta e sete centavos).

O Oficial Substituto: , (Paulo César Alves).

Av.06/135.503 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 20 de dezembro de 2012- (prenotação n° 353.896 de 14/12/2012).

Por instrumento particular firmado neste município em 03 de dezembro de 2012, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Residencial Palmiro Bim" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob n° 12.793.

O Oficial Substituto: , (Paulo Cesar Alves).

Av.07/135.503 - ABERTURA DE MATRÍCULAS.

Em 20 de dezembro de 2012- (prenotação n° 353.896 de 14/12/2012).

Por instrumento particular firmado neste município em 03 de dezembro de 2012, procede-se a presente averbação para constar que em razão da efetivação do Registro da Instituição, foram abertas as matrículas n°s 149.631 a 149.942, das unidades autônomas

(segue na ficha 06)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



1º REGISTRO DE IMÓVEIS
Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad
Oficial

MATRÍCULA

135.503

FICHA

06

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Integrantes do Residencial Palmiro Bini.

O Oficial Substituto: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Pedido Nº 627945

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015, de 31/12/73, relatando os fatos jurídicos até o dia (di) anterior à data acima. DELA CONSTANDO TODOS OS ATOS REFERENTES AO IMÓVEL MATRICULADO.

Ribeirão Preto, 15/08/2017 hora 09:05:32

Carmerluci Matra Terra - Escrivente

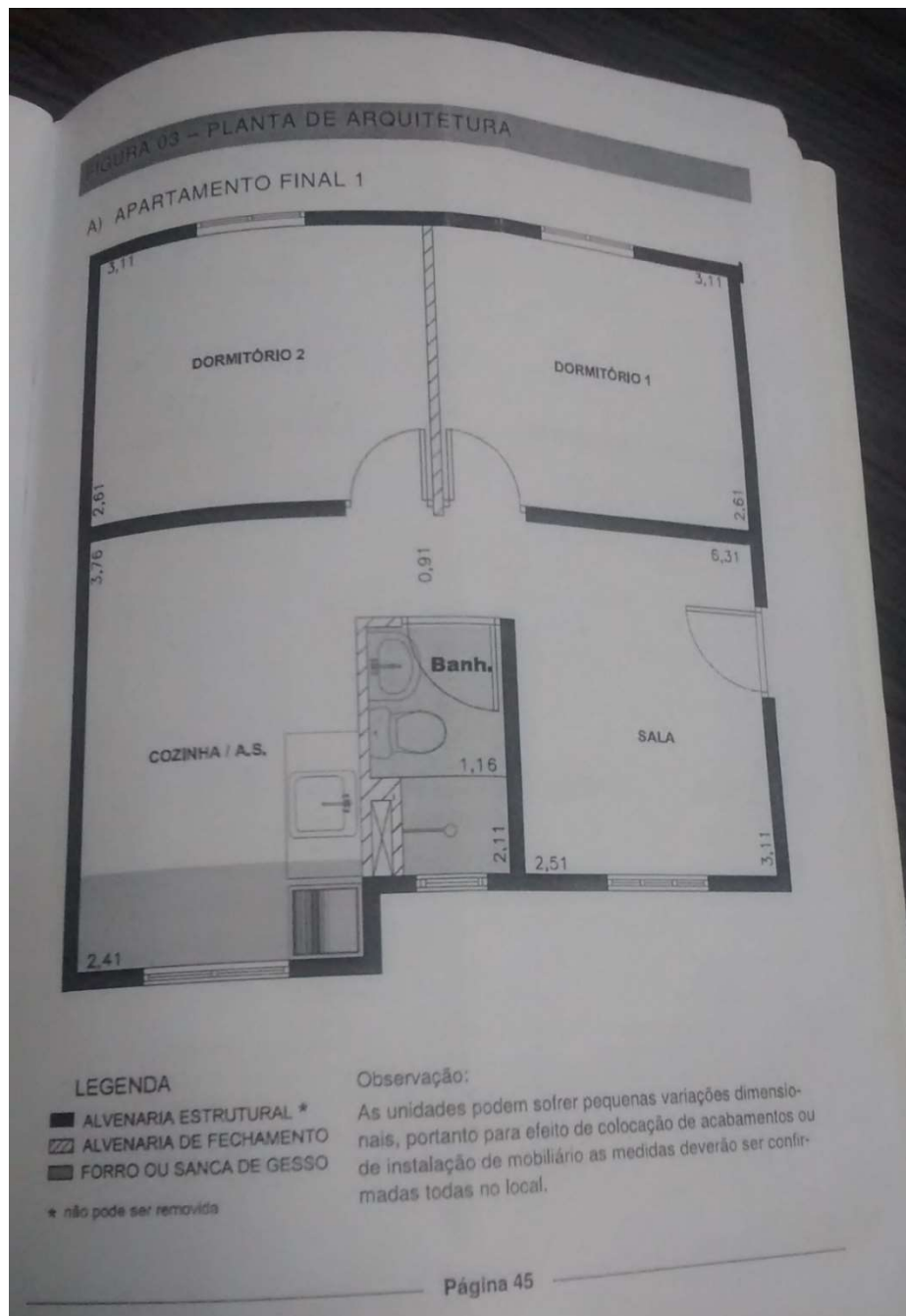
Oficial	Estado	Iesp	Reg Civil	Trib Just	MP	ISSQN	Total
R\$ 29,93	R\$ 8,51	R\$ 5,82	R\$ 1,58	R\$ 2,05	R\$ 1,44	R\$ 9,51	R\$ 49,94

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NBCGJSP, XIV, 12, "d").

Folha... 6/8

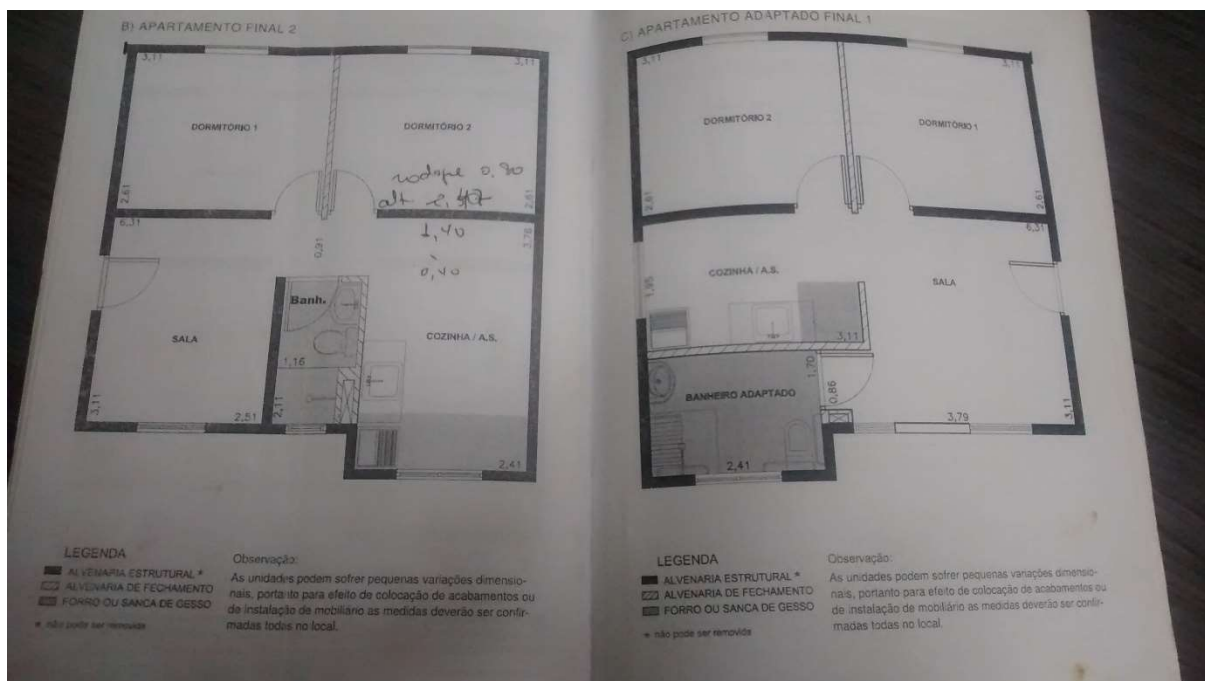
ANEXO B - Planta Unidades Habitacionais

Planta apartamento final 1



Fonte: Foto do documento Manual do Usuário do MCMV entregue junto com a chave do apartamento a todos os beneficiários, arquivo pessoal da autora.

Planta Apartamento Final 2 e Apartamento adaptado Final 1



Fonte: Foto do documento Manual do Usuário do MCMV entregue junto com a chave do apartamento a todos os beneficiários, arquivo pessoal da autora.

ANEXO C - Especificações Mínimas das Unidades Habitacionais do Programa

ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

EDIFICAÇÕES		
Projeto	Unidade habitacional com sala / 1 dormitório para casal e 1 dormitório para duas pessoas / cozinha / área de serviço / banheiro.	
DIMENSÕES DOS CÔMODOS (Estas especificações não estabelecem área mínima de cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto, evitando conflitos com legislações estaduais ou municipais que versam sobre dimensões mínimas dos ambientes, sendo porém obrigatório o atendimento à NBR 15.575, no que couber)		
Dormitório casal	Quantidade mínima de móveis: 1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.	
Dormitório duas pessoas	Quantidade mínima de móveis: 2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m); e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre as camas de 0,80 m. Demais circulações mínimo de 0,50 m.	
Cozinha	Largura mínima da cozinha: 1,80 m. Quantidade mínima: pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); e geladeira (0,70 m x 0,70 m). Previsão para armário sob a pia e gabinete.	
Sala de estar/refeições	Largura mínima sala de estar/refeições: 2,40 m. Quantidade mínima de móveis: sofás com número de assentos igual ao número de leitos; mesa para 4 pessoas; e Estante/Armário TV.	
Banheiro	Largura mínima do banheiro: 1,50 m. Quantidade mínima: 1 lavatório sem coluna, 1 vaso sanitário com caixa de descarga acoplada, 1 box com ponto para chuveiro - (0,90 m x 0,95 m) com previsão para instalação de barras de apoio e de banco articulado, desnível máx. 15 mm; Assegurar a área para transferência ao vaso sanitário e ao box.	
Área de Serviço	Quantidade mínima: 1 tanque (0,52 m x 0,53 m) e 1 máquina (0,60 m x 0,65 m). Garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar.	
Em Todos os Cômodos	Espaço livre de obstáculos em frente às portas de no mínimo 1,20 m. Nos banheiros, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 360° (D= 1,50 m) . Nos demais cômodos, deve ser possível inscrever módulo de manobra sem deslocamento que permita rotação de 180° (1,20 m x 1,50 m), livre de obstáculos, conforme definido pela NBR 9050.	
Ampliação - casas	A unidade habitacional deverá ser projetada de forma a possibilitar a sua futura ampliação sem prejuízo das condições de iluminação e ventilação natural dos cômodos pré existentes.	
CARACTERÍSTICAS GERAIS		
Área útil (área interna sem contar áreas de paredes)	Casas	A área mínima de casa deve ser a resultante das dimensões mínimas atendendo o mobiliário mínimo definido nestas especificações mínimas, considerando-se dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro e circulação, não podendo ser inferior à 36,00 m ² , se área de serviço externa, ou 38,00 m ² , se a área de serviços for interna.
	Apartamentos / Casas Sobrepostas	A área mínima de apartamento deve ser a resultante das dimensões mínimas atendendo o mobiliário mínimo definido no item 1 destas especificações mínimas, considerando-se dois dormitórios, sala de estar/refeições, cozinha, banheiro, área de serviço e circulação, não podendo ser inferior à 39,00 m ² .
Pé direito mínimo	Conforme NBR 15.575. Pé direito mínimo de 2,50 m, admitindo-se 2,30 m no banheiro. Adotar pé-direito maior quando o Código de Obras ou leis municipais assim estabelecerem	
Cobertura	Casas térreas	Conforme NBR 15.575. Sobre laje, em telha com estrutura de madeira ou metálica. No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60m e calçada com largura que ultrapasse a largura do beiral em pelo menos 0,10 m., com previsão de solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litóreas ou em ambientes

		agressivos a esse material. No caso de área de serviço externa, a cobertura deverá ser em toda a área, nas mesmas especificações da UH, facultado o uso de laje. Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, utilizar telhas de cor clara
	Apartamentos/ Casas Sobrepostas	Conforme NBR 15.575. Sobre laje, em telha com estrutura de madeira ou metálica. No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,60m e calçada com largura que ultrapasse a largura do beiral em pelo menos 0,10 m., com previsão de solução que evite carreamento do solo pelas águas pluviais. Vedado o uso de estrutura metálica quando o empreendimento estiver localizado em regiões litorâneas ou em ambientes agressivos a esse material. Em caso de emprego de telhas cerâmicas esmaltadas, de concreto ou de fibrocimento, utilizar telhas de cor clara
	Paredes	Parede em bloco cerâmico ou de concreto com espessura mínima de 14 cm, desconsiderando os revestimentos, ou solução equivalente que comprove desempenho mínimo, conforme NBR 15.575. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 3 a 8 pintura das paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar abaixo de 0,4) ou acabamentos externos predominantemente com absortância solar abaixo de 0,4. Cores escuras admitidas em detalhes.
	Parede de geminação	Espessura mínima de 14 cm, desconsiderando os revestimentos, ou solução equivalente que comprove desempenho mínimo, conforme NBR 15.575.
	Revestimento interno e áreas comuns (exceto áreas molhadas)	Em gesso ou chapisco e massa única ou em emboço e reboco, ou ainda em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento final em pintura, admitindo-se solução equivalente que comprove desempenho mínimo, conforme NBR 15.575.
	Revestimento externo	Em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco, adequados para o acabamento final em pintura, admitindo-se solução equivalente que comprove desempenho mínimo, conforme NBR 15.575.
	Revestimento áreas molhadas	Azulejo com altura mínima de 1,50m em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box. Nas áreas de serviço externas à edificação, o azulejo deverá cobrir no mínimo a largura correspondente ao tanque e a máquina de lavar roupas (largura mínima de 1,20m).
	Portas e ferragens	Portas de acesso e internas em madeira. Em regiões litorâneas ou meio agressivo, admite-se no acesso à unidade porta de aço ou de alumínio, desde que não possuam vidros em altura inferior à 1,10 m em relação ao piso acabado e que sejam consideradas "conformes" pela certificação no PSQ/PBQP-H. Batente em aço ou madeira desde que possibilite a inversão do sentido de abertura das portas. Vão livre entre batentes de 0,80 m x 2,10 m em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas de acesso (0,60 m interno e 0,30 m externo). Maçanetas de alavanca devem estar entre 0,90 m a 1,10 m do piso. Em tipologia de casa prever ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.
	Janelas	Previstas em todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas e que atenda aos critérios mínimos de ventilação e iluminação previstos na NBR 15.575 e legislação municipal. vedada a utilização de aço em regiões litorâneas. Em regiões litorâneas ou meio agressivo, admitem-se janelas em aço ou alumínio, desde que consideradas "conformes" pela certificação no PSQ/PBQP-H. É obrigatório o uso de vergas e contravergas com transpasse mínimo de 0,30m, além de peitoril com pingadeira e transpasse de 2cm para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escoamento de água abaixo do vão das janelas. É vedado o uso de cobogós em substituição às esquadrias.

	Em todas as zonas bioclimáticas as esquadrias de dormitórios devem ser dotadas de mecanismo que permita o escurecimento do ambiente com garantia de ventilação natural. Este mecanismo deve possibilitar a abertura da janela para a entrada de luz natural quando desejado. Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8 as aberturas da sala deverão prever recurso de sombreamento (veneziana, varanda, brise, beiral, anteparo ou equivalente).
Pisos	Obrigatório piso e rodapé em toda a unidade, incluindo o hall e as áreas de circulação interna. O revestimento deve ser em cerâmica esmaltada PEI 4, com índice de absorção inferior a 10% e desnível máximo de 15mm. Para áreas molháveis e rota de fuga, o coeficiente de atrito dinâmico deve ser superior a 0,4. Admite-se solução diversa desde que comprove desempenho mínimo, conforme NBR 15.575 .
PINTURAS - obedecer à NBR 15.575	
Paredes Internas (exceto áreas molhadas)	Tinta PVA.
Paredes áreas molhadas	Tinta acrílica.
Paredes externas	Tinta acrílica ou textura impermeável. Em unidades situadas nas Zonas Bioclimáticas 3 a 8, prever pintura de paredes externas predominantemente em cores claras (absortância solar abaixo de 0,4).
Tetos	Tinta PVA.
Esquadrias	Em esquadrias de aço, esmalte sobre fundo preparador. Em esquadrias de madeira, esmalte ou verniz.
LOUÇAS E METAIS	
Lavatório	Louça sem coluna, com dimensão mínima de 30x40cm, sifão, e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Bacia Sanitária	Bacia sanitária com caixa de descarga acoplada com sistema de duplo acionamento, não sendo admitida caixa plástica externa.
Tanque	Capacidade mínima de 20 litros, de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta com arejador. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
Pia cozinha	Bancada de 1,20 m x 0,50 m com cuba de granito, mármore, inox, granilite ou mármore sintético, torneira metálica cromada. Torneira e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.

INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFÔNICAS	
Pontos de tomadas elétricas	Deverão atender à NBR NM 60.669/2004 e NBR 5410/2004 com no mínimo 4 na sala, 4 na cozinha, 2 na área de serviço, 2 em cada dormitório, 1 tomada no banheiro e mais 1 ponto elétrico para chuveiro.
Pontos de iluminação nas áreas comuns	Plafon simples com soquete para todos os pontos de luz. Instalar luminária completa e com lâmpada fluorescentes com Selo Procel ou ENCE nível A no PBE para as áreas de uso comum. Instalação de sistema automático de acionamento das lâmpadas - minuteria ou sensor de presença - em ambientes de permanência temporária.
Pontos diversos	1 ponto de telefone, 1 de campainha (completa e instalada), 1 ponto de antena (tubulação seca) e 1 ponto de interfone (completo e instalado) quando em edificação com mais de dois pavimentos.
Interfone	Instalar sistema de porteiro eletrônico para edificações com mais de dois pavimentos.
Circuitos elétricos	Prever circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local. Prever DR e ao menos 02 (dois) posições de disjuntor vagas no Quadro de Distribuição.
Geral	Tomadas baixas a 0,40 m do piso acabado, interruptores, interfones, campainha e outros a 1,00 m do piso acabado.
DIVERSOS	
Vagas	Vagas de estacionamento conforme definido na legislação municipal.
Proteção da alvenaria externa - - casa	Em concreto com largura mínima de 0,50 m . Nas áreas de serviço externas, deverá ser prevista calçada com largura mínima de 1,20 m e comprimento mínimo de 2,00 m na região do tanque e máquina de lavar
Máquina de Lavar	Prever solução para instalação de máquina de lavar roupas, com ponto elétrico, hidráulica e saída de esgoto exclusivos.
Elevador	Para edificação acima de dois pavimentos, deve ser previsto e indicado na planta o espaço destinado ao elevador e informado no manual do proprietário. O espaço deve permitir a execução e instalação futura do elevador. Não é necessária nenhuma obra física para este fim. No caso, do espaço previsto para futura instalação do elevador, estar no interior da edificação, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

TECNOLOGIAS INOVADORAS	
Sistemas Inovadores	Serão aceitas tecnologias inovadoras de construção homologadas pelo SiNAT
Placas informativas para Sistemas Inovadores	Deverão ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural ou sistemas inovadores.
DISPOSITIVOS ECONOMIZADORES DE ÁGUA	
Válvula de descarga	Válvula de descarga com duplo acionamento
Torneiras	Instalação de torneiras com arejador incorporado, com limitação de vazão; ou Instalação de torneiras com arejador incorporado sem limitação de vazão e instalação de restritor de vazão, na saída da tubulação (onde houver flexível, antes dele). Restringir a vazão em 4 l/min para torneiras de lavatório e em 6 l/min para torneiras de pia de cozinha e tanque.
Projeto hidráulico	Pressão estática máxima no sistema = 30 mca; Limitação de vazões no dimensionamento sistema: - ducha: 12 l/min - torneiras de pia de cozinha e tanque: 6 l/min - torneiras de lavatório: 4 l/min - alimentação de bacia de descarga: 9 l/min Onde houver chuveiro elétrico não há necessidade de instalação de dispositivos economizadores.
CONFORTO TÉRMICO E EFICIÊNCIA ENERGÉTICA	
Ventilação Cruzada	Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8 garantia de ventilação cruzada em unidades unifamiliares - escoamento de ar entre pelo menos duas fachadas diferentes, opostas ou adjacentes. Recomendada em unidades multifamiliares.
Ventilação Noturna	Em unidades localizadas nas zonas bioclimáticas 7 e 8 garantia de ventilação noturna com segurança em ambientes de longa permanência - dormitórios e sala - de unidades uni e multifamiliares.
ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO	
Unidades adaptadas	Disponibilizar unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência, de acordo com a demanda, com kits de adaptação, especificados com alguns dos itens seguintes : a) Puxador horizontal na porta do banheiro, conforme ABNT NBR 9050; b) Barras de apoio junto à bacia sanitária, conforme ABNT NBR 9050; c) Barras de apoio no box do chuveiro, conforme ABNT NBR 9050; d) Banco articulado para banho, conforme ABNT NBR 9050; e) Torneiras de banheiro, cozinha e tanque com acionamento por alavanca ou por sensor; f) Bancada de cozinha instalada a 85 cm com altura livre inferior de 73 cm; g) Plataforma elevatória de percurso fechado; h) Chuveiro com barra deslizante para ajuste de altura; i) Lavatório e bancada de cozinha instalados a 70 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); j) Registro do chuveiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); k) Registro do banheiro instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); l) Acessórios de banheiro instalados a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); m) Quadro de distribuição de energia instalado a 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); n) Interruptores, campainha e interfone (quando na parede), instalados 80 cm do piso acabado (ou outra altura indicada pela pessoa com nanismo); o) Sinalização luminosa intermitente em todos os cômodos, instalada junto ao sistema de iluminação do ambiente e acionada em conjunto com a campainha e com o interfone; p) Interfone; q) Fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, conforme ABNT NBR 9050; r) Contraste visual entre piso e paredes e entre paredes e portas, conforme ABNT NBR 9050; s) Contraste visual para tomadas, interruptores, quadros de distribuição de energia, campainha e interfone; t) Adesivos em braile junto a interruptores indicando sua posição (ligado/desligado) e no quadro de distribuição indicando os circuitos relacionados a cada disjuntor; u) Fixador de portas para mantê-las abertas quando necessário;

Fonte: BRASIL. Portaria nº 269, de 22 de março de 2017. Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV. Disponível em < http://imprensa.nacional.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/20122352/do1-2017-03-24-portaria-n-269-de-22-de-marco-de-2017-2012235>. Acesso em 12 set. 2018.

ANEXO D - Síntese dos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida entregues até o ano de 2016, destinados à faixa 1, localizados em Ribeirão Preto

EMPREENDIMENTOS FAIXA 1 MCMV - CAIXA 30/11/2016										
UF	Nome_Município	Nome_Empreendimento	Qde_Unidade	Valor_Empreendimento	Data_Contrataçã	Nome_Construt	CNPJ_Construt	Nome_Modalidad	Faixa	
SP	RIBEIRÃO PRETO	C R PALMIRO BIM	312	R\$ 14.562.500,50	11/08/2010	ISO ENGENHARIA	69126357000117	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	COND. ITAJUBA	224	R\$ 10.457.171,95	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	ED. EL SALVADOR	32	R\$ 1.493.846,77	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	ED. ESTADOS UNID	32	R\$ 1.493.846,18	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	EDIF BAHAMAS	32	R\$ 1.493.846,89	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	EDIF CANADA	32	R\$ 1.493.846,55	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	EDIF. GUATEMALA	32	R\$ 1.493.846,56	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	EDIF. MEXICO	32	R\$ 1.493.846,26	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	EDIF. GUIANA	32	R\$ 1.493.846,88	29/01/2010	CONSTR CROMA	62601000000102	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	LESSA MANTOVANI	96	R\$ 7.296.000,00	26/09/2012	CASAALTA CONSTR	77578623000170	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	MENDES BATISTA	96	R\$ 7.296.000,00	31/08/2012	CASAALTA CONSTR	77578623000170	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RES TOCANTINS	192	R\$ 14.592.000,00	16/10/2014	CONST. ITAJAI	55460554000163	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RES ZANA	192	R\$ 14.036.133,07	15/01/2013	FJ PROJETOS CON	7014898000104	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 01	72	R\$ 3.311.280,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 02	72	R\$ 3.311.280,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 03	120	R\$ 5.518.800,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 04	120	R\$ 5.518.800,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 05	88	R\$ 4.047.120,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 06	96	R\$ 4.415.040,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RESID QUADRA 07	136	R\$ 6.254.640,00	29/06/2009	PROTENCO	49216062000124	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RIO NEGRO	256	R\$ 19.456.000,00	16/10/2014	CONST. ITAJAI	55460554000163	FAR Empresas	Faixa 1	
SP	RIBEIRÃO PRETO	RIO TAPAJOS	288	R\$ 21.888.000,00	16/10/2014	CONST. ITAJAI	55460554000163	FAR Empresas	Faixa 1	

Fonte: Caixa Econômica Federal. Empreendimentos Faixa 1 MCMV. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/site/paginas/downloads.aspx>. Acesso em: em 22 de nov. de 2017.