

## O programa “Minha Casa, Minha Vida” e a segregação socioespacial: reflexão sobre o Residencial Pequis em Uberlândia-MG

The "Minha Casa, Minha Vida" housing program and the socio-spatial segregation: reflection of Residencial Pequis in Uberlândia-MG

El programa de vivienda "Minha Casa, Minha Vida" y la segregación socio-espacial: reflexión sobre el Residencial Pequis en Uberlândia-MG

---

 **Gabriel Augusto da Silva Chaves** <sup>[1]</sup>

gabrielgeo.chaves@gmail.com

Instituto Federal do Triângulo Mineiro - IFTM, Brasil

 **Vitor Ribeiro Filho** <sup>[2]</sup> ribeirofilhovitor@gmail.com

Universidade Federal de Uberlândia – UFU, Brasil

### Revista Presença Geográfica

Fundação Universidade Federal de Rondônia, Brasil

ISSN-e: 2446-6646

**Periodicidade:** Frecuencia continua

vol. 08, núm. 01, 2021

rpgeo@unir.br

**Recepção:** 09 Outubro 2020

**Aprovação:** 23 Setembro 2021

**URL:** <http://portal.amelica.org/ameli/journal/274/2742357022/>

**DOI:** <https://doi.org/10.36026/rpgeo.v8i1.5727>

---

### Resumo:

A segregação socioespacial, problema típico do meio urbano, expõe parte importante dos cidadãos de baixa renda à uma majoração de seus custos de vida, principalmente por conta dos maiores gastos com transporte, além de dificultar o acesso dos mesmos a uma série de serviços públicos ofertados apenas nas áreas melhor localizadas das cidades. O presente artigo objetiva refletir sobre o processo de segregação socioespacial que acomete os moradores do residencial Pequis em Uberlândia-MG. A pesquisa baseou-se em visitas à área de estudo, além de consultas a livros especializados, textos acadêmicos e legislação específica. Os resultados apontam que o Residencial Pequis, criado em 2016 por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, assim como grande parte dos conjuntos habitacionais populares já

implementados no Brasil, mantêm o mesmo padrão de localização, que são as periferias das cidades, onde os terrenos são mais baratos e, portanto, mais acessíveis. Conclui-se que o poder público tem como grande desafio compatibilizar o combate ao déficit habitacional existente no país com a necessidade de que as moradias populares sejam ofertadas em áreas melhor localizadas, evitando, por conseguinte, o problema da segregação socioespacial urbana.

**Palavras-chave:**

Segregação socioespacial, Déficit Habitacional, Programas Habitacionais.

**Abstract:**

The Socio-spatial segregation, a typical urban problem, exposes an important part of low-income population to an increase in their living costs, mainly due to higher transportation costs, as well as for making it difficult for them to access a series of public services offered only in the best located areas of the cities. The present article aims to reflect on the socio-spatial segregation process that affects residents of the Residencial Pequis in Uberlândia-MG. The research was based on visits to the study area, besides consultations to specialized books, academic texts and specific legislation. The results show that the Pequis residential condominium, created in 2016 through the “Minha Casa, Minha Vida” Housing Program – PMCMV, as well as a large part of the popular housing projects already implemented in Brazil, maintains the same pattern of location, which is the periphery of the cities, where the land is cheaper and, therefore, more affordable. It is concluded that the public power has, as a great challenge, to reconcile the fight against the existing *housing* shortage in the country with the need for the popular housing to be offered in better localized areas, thus avoiding the problem of urban socio-spatial segregation.

**Keywords:**

Socio-spatial segregation, *Housing* shortage, Housing Programs.

**Resumen:**

La segregación socioespacial, un problema típico en el espacio urbano, expone a una parte importante de los ciudadanos de bajos ingresos a un aumento en sus costos de vida, principalmente debido a los mayores costos de transporte, además de dificultarles el acceso a una serie de servicios públicos ofrecidos solo en las zonas mejor ubicadas de las ciudades. Este artículo tiene como objetivo reflexionar sobre el proceso de segregación socioespacial que afecta a los residentes del Residencial Pequis en Uberlândia-MG. La investigación se basó en visitas al área de estudio, además de consultas con libros especializados, textos académicos y legislación específica. Los resultados muestran que Pequis residencial, creado en 2016 por medio del Programa “Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV, así como la mayoría de los programas de viviendas populares ya implementados en Brasil, mantienen el mismo patrón de ubicación, que son las periferias de las ciudades,

donde la tierra es más barata y, por lo tanto, más accesible. Se concluye que la autoridad pública tiene como gran desafío hacer que la lucha contra el déficit de vivienda en el país sea compatible con la necesidad de ofrecer viviendas asequibles en áreas mejor ubicadas, evitando así el problema de la segregación socioespacial urbana.

**Palabras clave:**

Segregación socioespacial, Déficit de vivienda, Programas de vivienda.

**Introdução**

Segundo dados publicados pelo relatório “Perspectivas da Urbanização Mundial”, produzido pela Divisão das Nações Unidas para população do Departamento dos Assuntos Econômicos e Sociais – DESA, há, atualmente, cerca de 54% da população mundial vivendo em cidades (ONU, 2018). Tal percentual chegará a 66% em 2050 segundo o mesmo relatório. No Brasil, esse percentual de população vivendo em cidades é ainda maior, superando os 85% segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE, 2016).

Assim, as cidades consolidam-se cada vez mais como locus da vida humana, materializando em si todos os embates, anseios, benefícios e dificuldades da vida em sociedade, exigindo do poder público a elaboração e aplicação de medidas que organizem e dinamizem a vida dos cidadãos. Além disso, o espaço urbano torna-se, a qualquer tempo, a materialização, entre outras coisas, das desigualdades presentes na sociedade que o gerou. Tal realidade implica uma série de problemas urbanos que podem se manifestar com maior ou menor intensidade de acordo com as realidades históricas, econômicas e culturais de cada povo. São comuns nos espaços urbanos a ocorrência de problemas ligados à violência, pobreza, favelização, trânsito, transportes, poluição, desemprego, informalidade, mendicância, segregação, entre outros.

Dos problemas supracitados, a segregação socioespacial urbana constituirá o objeto maior desta reflexão. Segundo Villaça (1998, p.142), “a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjunto de bairros”. Para Castells (1983, p.250) a segregação é manifestada pela organização espacial em “zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas”. Já para Corrêa (1997), a segregação configura-se como um dos processos responsáveis pela complexa organização espacial dos ambientes urbanos. Corroborando com tais ideias, na mesma obra Corrêa ainda afirma:

*[...] estas áreas segregadas tendem a apresentar estruturas sociais que podem ser marcadas pela uniformidade da população em termos de renda, status ocupacional [...],*

*instrução, etnia, fase do ciclo da vida e migração, podendo-se falar em áreas sociais caracterizadas, por exemplo, por bairros operários com residências unifamiliares modestas, por bairros de classe média com apartamentos de baixa classe média, ou pobres em prédios deteriorados ou em favelas, etc. (CORRÊA, 1997, p. 131).*

Percebe-se assim, que a segregação socioespacial é, para os diferentes autores, um processo que se relaciona diretamente com a renda da população. Para Corrêa (2013), o espaço urbano é, por essência, fragmentado, e a segregação é um dos mais expressivos processos espaciais que geram essa fragmentação. Essa segregação manifesta-se pela localização diferenciada no espaço urbano das diferentes classes sociais, sendo que, quanto mais intensa a diferenciação das classes sociais, mais intensa será a segregação no meio urbano. No mesmo texto o autor acrescenta ainda que a segregação pode ser classificada em três tipos: a autosegregação, a segregação induzida e a segregação imposta. A primeira é própria das classes mais abastadas, que por vezes se enclausuram, por vontade própria, em condomínios de luxo, bem distantes das mazelas sociais do mundo real. A segunda e a terceira acometem as classes sociais de baixo poder aquisitivo, que pouca ou nenhuma capacidade de interferência têm na decisão sobre quais espaços irão ocupar no meio urbano.

Para exemplificar nossa reflexão sobre a relação entre o Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e o processo de segregação socioespacial, utilizaremos como referência empírica o bairro Residencial Pequis em Uberlândia-MG. Essa escolha se justifica em virtude de ser esse bairro um empreendimento recente na cidade, o que faz dele, portanto, uma área importante a ser investigada no contexto do PMCMV e da cidade. Ademais, está localizado no limite do perímetro urbano, bem distante do centro, e se configura também como o maior empreendimento do PMCMV já criado na cidade, com 3,2 mil unidades residenciais destinadas à famílias de baixa renda.

Nas próximas páginas faremos uma recapitulação histórica dos principais programas habitacionais já criados no país, com foco no Banco Nacional de Habitação – BNH e no PMCMV. Na sequência, a partir de consultas à legislação municipal, faremos um retrospecto do processo de criação do residencial em estudo. Por último, será feita uma caracterização geral do bairro, o que exigiu destes autores visitas de campo para verificação das condições de infraestrutura da área, aspectos ligados à mobilidade urbana, oferta de serviços básicos como saúde e educação, lazer, entre outros.

### **Breve Histórico dos Programas Habitacionais no Brasil**

Na primeira metade do século XX os problemas relacionados ao grande aumento populacional das cidades em virtude do intenso êxodo rural já se faziam presentes, desencadeando, entre outras coisas, déficit habitacional. As primeiras iniciativas governamentais

para se combater os problemas relacionados à falta de moradia foram implementadas por Getúlio Vargas<sup>[3]</sup> no final dos anos 1930. Entre essas medidas estavam as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência – IAP's, criadas em 1937, a Lei do Inquilinato, de 1942 (BRASIL, 1942), e a Fundação Casa Popular – FCP, de 1946. Apesar de terem sido esforços iniciais do Estado brasileiro em combater o problema da falta de moradias, tais iniciativas pouco efeito surtiram, tendo sido essa última, a FCP, encerrada em 1964.

Em 1964, já durante a ditadura militar, foi criado aquele que viria a ser o maior programa habitacional brasileiro no século XX, o BNH. Mantido com recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, e atuando em conjunto com as Companhias Habitacionais Estaduais e Municipais – COHAB's, foi responsável por uma significativa produção habitacional no país, porém, abaixo das necessidades geradas pelo acelerado processo de urbanização. Segundo Santos (1999), no período áureo, entre 1976 a 1982, o Sistema de Financiamento Habitacional – SFH, do qual fazia parte o BNH, foi responsável pelo financiamento de algo em torno de 400 mil unidades habitacionais por ano, das quais, contudo, somente cerca de 33,5% foram destinadas às moradias de interesse social, isto é, que atendiam à classe pobre. Por conta disso e apesar dos esforços, importante parcela da população brasileira continuou relegada às autoconstruções, favelas e cortiços.

Em 1986, com a falência do BNH, motivada, entre outras coisas, pela profunda crise econômica do período, tem-se o início de um novo período marcado pelos processos de redemocratização e pela elaboração de uma nova Constituição, que em seu Título VII, Capítulo II, trata especificamente da Política Urbana e busca garantir o fortalecimento dos movimentos sociais e das diretrizes e princípios da política habitacional. Contudo, os desafios para a solução dos problemas habitacionais no Brasil tornavam-se ainda mais difíceis. Segundo dados do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB (BRASIL, 2009), a população residente em favelas na cidade de São Paulo passou de 1% em 1970 para 20% em 2000. Em outras capitais como Salvador, Recife e Belém, os números eram ainda mais assustadores, com 33%, 40% e 50% de pessoas vivendo em favelas no ano 2000, respectivamente.

De 1986 até 2003, ano da criação do Ministério das Cidades<sup>[4]</sup>, as atribuições do extinto BNH foram incorporadas precariamente pela Caixa Econômica Federal – CEF. Os anos 1990 ficaram marcados, então, pela timidez no que se refere às iniciativas do Governo Federal em relação aos programas habitacionais voltados para a classe de baixa renda. Isso se explica, ao menos em parte, pela instabilidade política e econômica vivida pelo país nesse contexto. Além dos problemas de inflação, dos sucessivos planos econômicos, da instabilidade de moeda e do desemprego, o país também assistia atônito aos escândalos de corrupção que culminaram com o processo de impedimento<sup>[5]</sup> de um presidente

da república, o que dificultava e enfraquecia qualquer política governamental.

Esse cenário ganhou novas perspectivas em 2001, quando foi criado o Estatuto da Cidade (Lei 10.257 de 10 de julho de 2001) com o objetivo de regular a execução da Política Urbana tratada no capítulo II da Constituição Federal de 1988 em seus artigos 182 e 183. Na sequência, em 2003, outra importante iniciativa foi a criação do Ministério das Cidades. Pela primeira vez o país passava a ter um órgão responsável, exclusivamente, pelas políticas de desenvolvimento urbano, com vistas à criação de infraestrutura e melhoria no que se refere ao acesso à moradia digna, saneamento básico, trânsito e transporte urbano.

No ano de 2007, o Governo Federal criou o Programa de Aceleração do Crescimento - PAC. O principal objetivo era impulsionar o crescimento econômico do Brasil, promover a geração de emprego, principalmente com incentivos à construção civil, e por consequência, intensificar a inclusão social e melhorar a distribuição de renda. Na esteira do PAC, dois anos mais tarde, em 2009, foi criado o maior programa habitacional da história do Brasil, o PMCMV, por meio da lei n.11.977 de 7 de julho de 2009. O maior foco do programa é combater o histórico déficit habitacional do país por meio de subsídios totais ou parciais para aquisição de moradias voltadas para famílias de baixa renda. O programa foi mantido até dezembro de 2018 pelo orçamento do Ministério das Cidades, que por sua vez eram repassados para a CEF, responsável pela análise e concessão dos financiamentos. Assim como no caso do extinto BNH, os recursos provenientes do FGTS também são importante fonte financiadora do programa. A partir de 2019 até meados de 2020, mesmo fragilizado com o corte de investimentos promovido pelo governo federal, o PMCMV continuou concedendo benefícios de acordo com a renda familiar em quatro diferentes faixas conforme tabela a seguir (Quadro 1).

### Quadro 1

Faixas do Programa Minha Casa Minha Vida de acordo com a renda familiar.

RENDA FAMILIAR MENSAL	FAIXA DO MCMV	CARACTERÍSTICA
Até R\$1.800,00	FAIXA 1	Até 90% de subsídio do valor do imóvel. Pago em até 120 prestações mensais de, no máximo, R\$ 270,00, sem juros.
Até R\$2.600,00	FAIXA 1,5*	Até R\$ 45.000,00 de subsídio, com 5% de juros ao ano.
Até R\$4.000,00	FAIXA 2	Até R\$ 27.500,00 de subsídio, com 6% a 7% de juros ao ano
Até R\$9.000,00	FAIXA 3	8,16% de juros ao ano

\*Faixa de renda criada em 2017 no Governo Temer. Para efeitos comparativos, o salário mínimo vigente a partir de 1o de janeiro de 2019 era de R\$998,00.

**Fonte:** Brasil (2018). Organizado pelos autores

Além de atender a esses limites de renda, o programa exige ainda que o participante: não pode ser dono ou ter financiamento de outro imóvel; não pode ter recebido benefício de outro programa habitacional do governo; não pode estar cadastrado no Sistema Integrado de Administração de Carteiras Imobiliárias – SIACI, e/ou Cadastro Nacional de Mutuários – CADMUT; não pode ter débitos com o governo federal (BRASIL, 2018).

Segundo dados do Ministério das Cidades (BRASIL, 2018), até 2017 o PMCMV foi responsável por construir e entregar mais de 3,6 milhões de moradias. Em Uberlândia, as primeiras unidades habitacionais do referido programa foram entregues em 2009, e até março de 2018, um total de 11.548 moradias (Faixa 1) foram construídas e destinadas à população (CEF, 2018). Só no residencial Pequim foram construídas 3,2 mil unidades habitacionais, todas destinadas a famílias enquadradas na faixa de renda 1 (até R\$1.800,00/mês), o que faz dele o maior conjunto residencial do PMCMV criado em Uberlândia. A figura 1 apresenta algumas casas em fase final de construção no bairro.



Figura 1

Uberlândia – MG. Casas em fase final de construção no Residencial Pequis (2018).

**Fonte:** Os autores

Políticas públicas como o PMCMV são essenciais para o combate ao grande déficit habitacional existente no Brasil. De acordo com dados divulgados pela Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (ABRAINC, 2018) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas – FGV, em 2017 o déficit habitacional brasileiro era estimado em 7,77 milhões de unidades residenciais, das quais 91,7% contemplavam famílias com faixa de renda até 1 salário mínimo e de 1 a 3 salários mínimos conforme apresentado na figura 2. Em Uberlândia, o déficit habitacional foi estimado em 17.961 unidades em 2010 segundo dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA (IPEA, 2013).

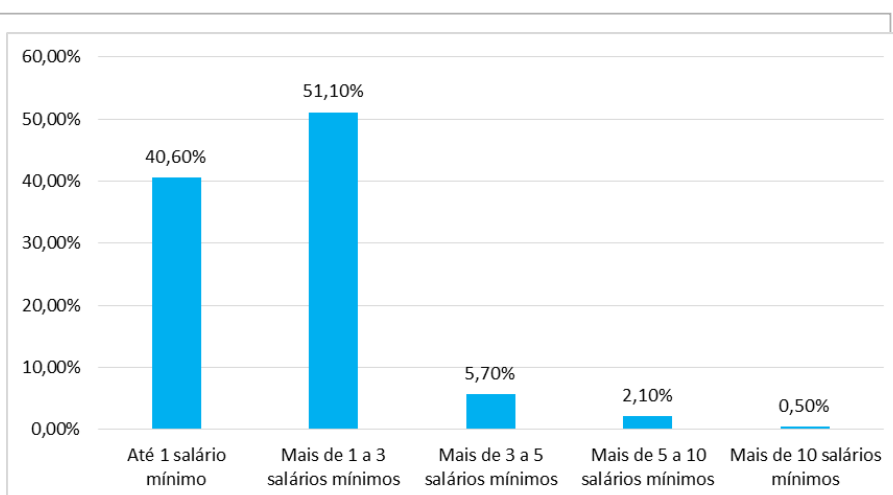


Figura 2

Distribuição relativa do Déficit Habitacional por Faixa de Renda Familiar – 2017.

**Fonte:** ABRAINC / FGV (2018). Organizado pelos autores.

Há que se ressaltar, contudo, que apesar dos esforços do BNH e do PMCMV para eliminar ou mitigar o déficit habitacional brasileiro, não apenas foram incapazes de solucionar esse primeiro problema, como acabaram gerando outro, que foi a periferização das classes mais pobres. Para Silva e Tourinho (2015),



os dois programas habitacionais (BNH e PMCMV) reproduziram a mesma lógica locacional, segundo a qual “os conjuntos destinados aos segmentos de menor renda têm se concentrado em áreas mais periféricas, ou até mesmo rurais, ocupando precariamente essas áreas”.

Na faixa de renda 1, na qual se enquadra o residencial Pequis, construtoras privadas recebem recursos públicos destinados à construção das moradias. Interessadas em majorar seus lucros, tais empresas acabam influenciando o poder público municipal a escolher os terrenos mais baratos para execução das obras. E onde estão os terrenos mais baratos? Nas periferias, bem distantes dos centros. Sobre isso, Maricato (2018) afirmou que, apesar do grande volume de moradias construídas e entregues às famílias de baixa renda e da preocupação do governo em combater o déficit habitacional no país, os interesses levados em consideração para definição das áreas que receberam tais empreendimentos não foram os sociais, mas sim os interesses mercadológicos dos proprietários imobiliários, incorporadores e empreiteiras. Ainda segundo a autora, essa grande expansão horizontal das cidades traz um aumento dos custos relacionados aos sistemas de saneamento básico, eletricidade e transporte público, os quais são repartidos à toda sociedade, sobrecarregando o orçamento das famílias trabalhadoras mais pobres, justamente aquelas que mais deveriam se beneficiar dos programas.

Essa realidade espacial sobre a localização da moradia dos pobres já era criticada por Santos (1993), que afirmou

*Como morar na periferia é, na maioria das cidades brasileiras, o destino dos pobres, eles estão condenados a não dispor de serviços sociais ou a utilizá-los precariamente, ainda que pagando por eles preços extorsivos. É o mesmo que se dá com os transportes. Caros e ruins. Ruins e demorados. (SANTOS, 1993, p. 47).*

Esse fato se materializa negativamente não apenas por segregar importante parcela da população mais pobre, que é o foco de reflexão deste artigo, mas também por gerar um aumento significativo da mancha urbana, aumentando as distâncias e contribuindo para ampliação dos vazios intraurbanos.

Outra crítica possível de ser feita ao referido programa habitacional é que a maior parte das unidades habitacionais contratadas não contemplam as faixas de renda populacional que mais sofrem com o déficit de moradias, que, conforme foi mostrado na figura 2, englobam famílias com até 3 salários mínimos de renda. Até 30 de junho de 2018, conforme dados da CEF (2018), foram contratadas pelo PMCMV um total de 5.311.124 Unidades Habitacionais. Desse total, percebemos pelos dados da figura 3 que 51% das Unidades Habitacionais contratadas foram destinadas às famílias que se enquadram na faixa 2, isto é, que possuem renda mensal de até R\$4.000,00. Contudo, nessa mesma

faixa de renda, que engloba as famílias com mais de 3 salários mínimos, o déficit habitacional é inferior a 10% conforme pode ser confirmado com os números presentes na figura 2, apresentado anteriormente.

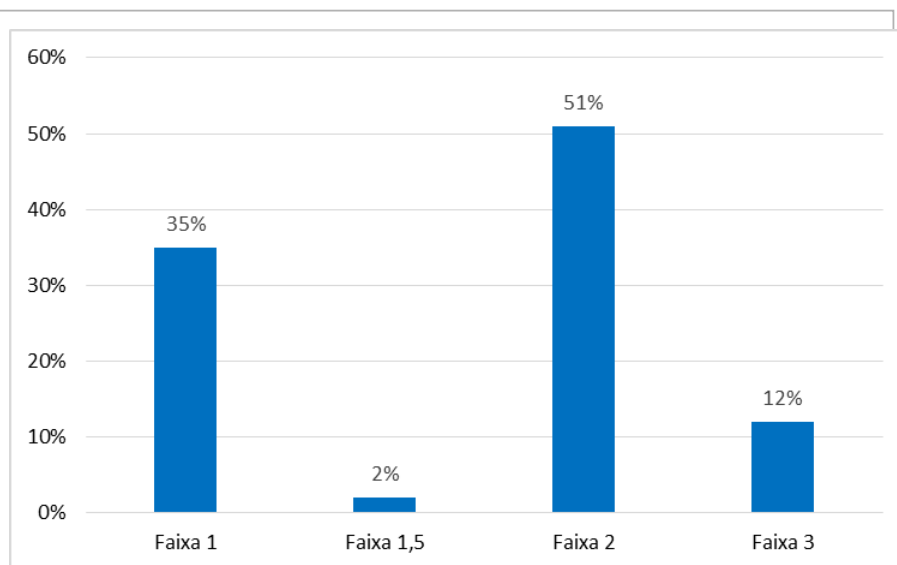


Figura 3

PMCMV, Unidades Habitacionais contratadas por Faixa de Renda até junho de 2018.

Fonte:CEF (2018). Organizado pelos autores.

### A criação do residencial Pequis em Uberlândia-MG

Antes de avançarmos no entendimento do bairro em estudo, convém contextualizar um pouco melhor a cidade na qual o mesmo está inserido. O município de Uberlândia está localizado no estado de Minas Gerais, na mesorregião do Triângulo Mineiro e ocupa uma área total de 4.115.206 km<sup>2</sup> (Figura 4). Segundo estimativas do IBGE (IBGE, 2019), seu contingente populacional em 2019 era de 691.305 habitantes, constituindo-se no segundo maior município do estado, precedido apenas pela capital Belo Horizonte. Tamanho imensidão foi atestada pelo Censo Demográfico de 2010, o qual sinalizou uma taxa de urbanização do município de 97,23% (IBGE, 2010).

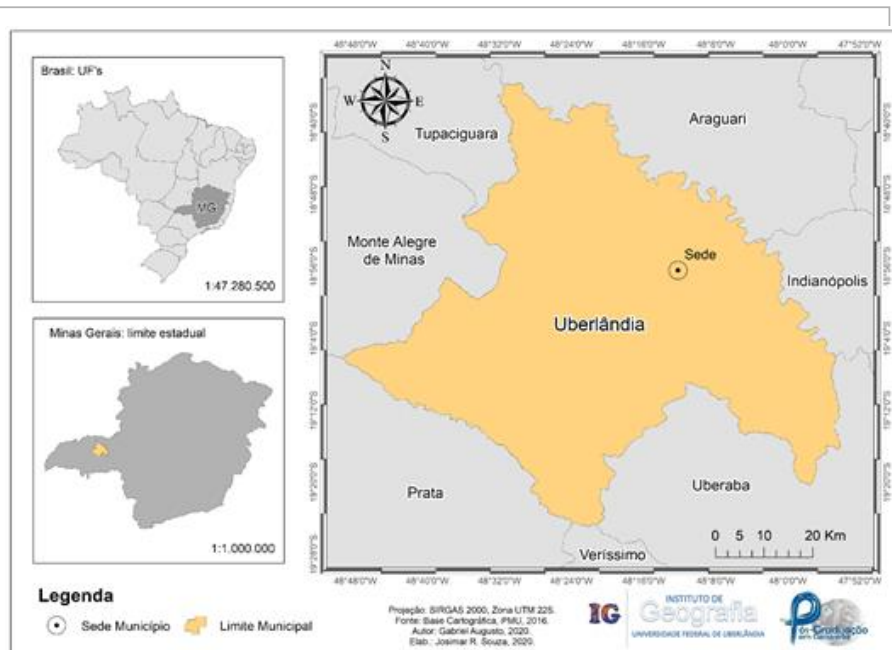


Figura 4

Localização do município de Uberlândia e do estado de Minas Gerais / Brasil.

**Fonte:** Base cartográfica, PMU, 2016. **Autor:** Gabriel Augusto, 2020. **Elab.:** Josimar R. Souza, 2020.

Trata-se de um importante polo regional que atrai migrantes de várias cidades vizinhas e até mesmo de outras regiões do país. Possui uma economia diversificada, com relevância centrada nos setores industrial e de serviços, além de gozar de prestígio nas áreas de logística de transportes e de comércio atacadista, o que se explica, em partes, por sua localização privilegiada na porção central do Brasil, às margens de importantes rodovias de intenso fluxo, sobretudo de veículos de carga, como por exemplo a BR – 050, que conecta a maior cidade do país, São Paulo, à capital federal Brasília. De acordo com Soares (1995, p. 70), “podemos afirmar que Uberlândia cresceu e desenvolveu-se sob o signo das estradas de rodagem”. Além dos já citados, os setores de educação e de saúde também são destaque, o que faz da cidade uma referência em toda a sua região de influência.

Já o conjunto Residencial Pequis foi criado em 2014 pelo sancionamento da lei municipal nº 12.065, de 19 de dezembro do mesmo ano. Para isso foi necessário que houvesse a aprovação da expansão do perímetro urbano de Uberlândia, cujo embasamento legal foi a lei municipal nº 11.412, de 19 de junho de 2013. De acordo com o Diagnóstico Revisão do Plano Diretor (UBERLÂNDIA, 2016, p. 86), a implantação desse novo loteamento “de certa forma contrariou as indicações do Plano Diretor, diante da grande distância e pouca inserção urbana. Esse local era mais ocupado por sítios de recreio”.

Além disso, torna-se relevante destacar, também, que havia e ainda há inúmeros vazios urbanos, frutos da especulação imobiliária, no interior do antigo perímetro urbano que poderiam ser utilizados para implantação desse e de outros residenciais sem que houvesse a necessidade da expansão da cidade. Essa ideia é

reforçada por Santos (2019, p. 83), para quem “a área escolhida para o empreendimento, embora esteja dentro dos limites do perímetro urbano, se expandiu mesmo sem que os espaços vazios tenham sido ocupados”. Na representação cartográfica seguinte (Figura 5) é possível visualizar a localização do residencial Pequis no setor oeste da cidade de Uberlândia bem no limite do novo perímetro urbano. O mapa mostra ainda as áreas do município que foram incorporadas à zona urbana a partir de 2013. Tal mapeamento torna-se fundamental para melhor compreendermos que sob a égide do atendimento à sociedade e a suas necessidades, foram adotadas ações habitacionais que acabam por ser consideradas segregadoras, discriminatórias e pouco adequadas.

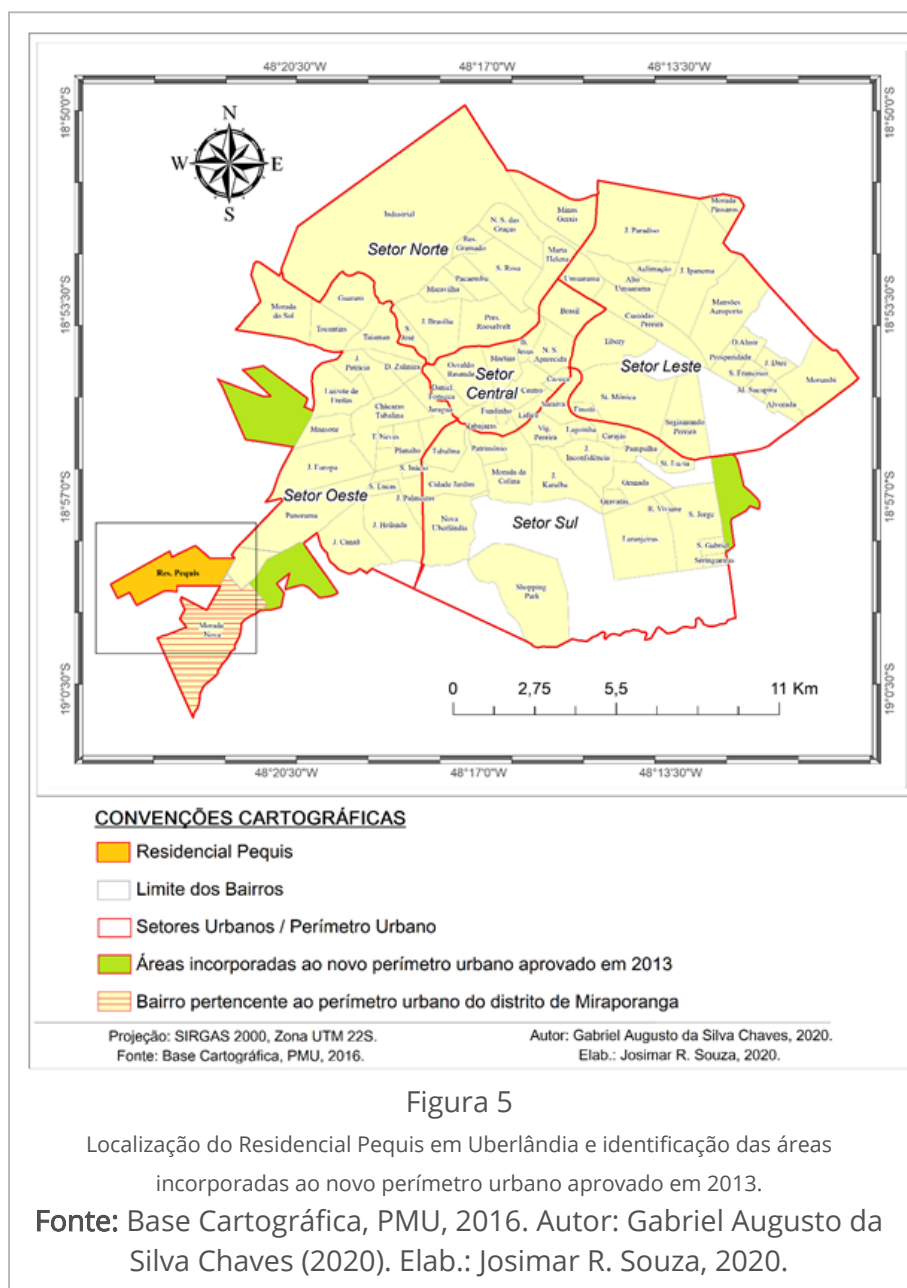


Figura 5

Localização do Residencial Pequis em Uberlândia e identificação das áreas incorporadas ao novo perímetro urbano aprovado em 2013.

Fonte: Base Cartográfica, PMU, 2016. Autor: Gabriel Augusto da Silva Chaves (2020). Elab.: Josimar R. Souza, 2020.

Em virtude de se enquadrar na Faixa 1 de financiamento do PMCMV, os candidatos interessados em adquirir a casa própria no residencial Pequis precisaram se inscrever no processo de seleção organizado pela prefeitura de Uberlândia. De acordo com o Decreto Municipal n. 16.071, de 5 de outubro de 2015, em

atendimento à Portaria 412 do Ministério das Cidades, os critérios de seleção se dariam pelo preenchimento de pelo menos um dos seguintes critérios:

*I – famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenha sido desabrigadas, comprovado por declaração do ente público;*

*II – famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por autodeclaração;*

*III – famílias de que faça parte pessoa com deficiência, comprovado com apresentação de laudo médico;*

*IV – famílias residentes no Município de Uberlândia há, no mínimo, 10 (dez) anos, comprovado com a apresentação de comprovante de residência;*

*V – famílias beneficiadas por Bolsa Família, no âmbito da Política de Assistência Social, comprovado por declaração do ente público;*

*VI – famílias com filhos em idade inferior a 18 (dezoito) anos, comprovado por documento de filiação. (UBERLÂNDIA, 2015, p. 2)*

Ao final da seleção seriam contemplados em ordem decrescente os candidatos que atendessem ao maior número de critérios adotados, até atingir o número de unidades habitacionais destinadas a essas famílias. Complementarmente, 3% das unidades habitacionais seriam reservadas para atendimento aos idosos, e outros 3% atenderiam a pessoas com deficiência ou a famílias de que fizessem parte pessoas com deficiência.

As 3,2 mil residências foram divididas em 9 glebas, conforme figura 6, com casas construídas e entregues em períodos diferentes.

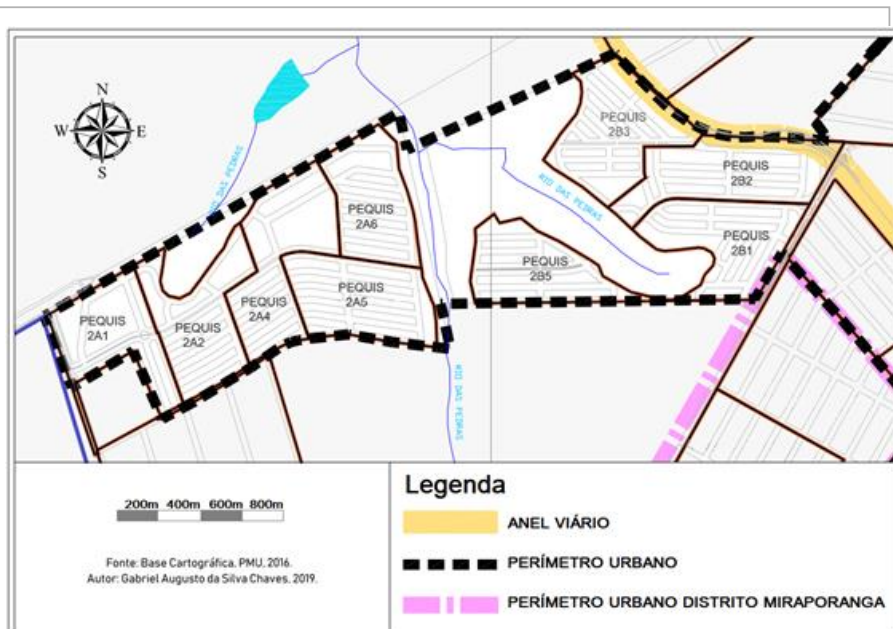


Figura 6

Uberlândia-MG – Residencial Pequis e sua divisão por glebas (2019).

Fonte: Base Cartográfica, PMU, 2016. Autor: Gabriel Augusto da Silva Chaves, 2019.

Na sequência, a tabela 1 mostra a quantidade de unidades habitacionais por glebas, bem como o valor de cada empreendimento e a construtora responsável pelas obras.

Tabela 1

Uberlândia, MG – Quantidade de casas, valor dos empreendimentos, construtora e faixa de renda por gleba no Residencial Pequis.

GLEBA	QDA. CASAS	VALOR	CONTRUTORA	FAIXA
2A1 e 2A2	427	R\$27.755.000	MARCA REGISTRADA	1
2A4	304	R\$19.760.000	MARCA REGISTRADA	1
2A5	597	R\$38.805.000	EL GLOBAL	1
2A6	401	R\$26.065.000	EL GLOBAL	1
2B1	446	R\$28.990.000	EL GLOBAL	1
2B2	286	R\$18.590.000	EL GLOBAL	1
2B3	425	R\$27.625.000	EL GLOBAL	1
2B5	314	R\$20.410.000	EL GLOBAL	1
TOTAL	3.200	R\$208.000.000	-	-

Fonte: CEF (2018). Organizado pelos autores.

As casas do residencial Pequis, construídas em modelo padrão, estão localizadas em terrenos individuais de 200 m<sup>2</sup> e têm 45 m<sup>2</sup> de área construída. Possuem sala, cozinha, dois quartos, banheiro, área de serviço na parte externa, além de virem equipadas com sistema de aquecimento solar para a água do banheiro. A construção do muro e a pavimentação da parte externa fica a cargo dos moradores. Essa padronização da tipologia arquitetônica das casas repete o modelo do BNH, “criando um processo de

homogeneização das necessidades objetivas e subjetivas das famílias e da própria paisagem urbana” (SILVA, 2013, p. 115).

O bairro conta ainda com duas escolas de Ensino Infantil – EMEI’s, duas escolas de Ensino Fundamental, uma Unidade Básica de Saúde da Família – UBSF (Figura 7), além de estar previsto também a implantação de um parque linear às margens do córrego que banha o bairro.



Figura 7

Uberlândia – MG. Unidade Básica de Saúde da Família no Residencial Pequis (2019).

**Fonte:**Uberlândia (2019).

Sobre os problemas existentes no bairro, a pesquisa desenvolvida por Santos (2019) nos permitiu identificar algumas carências relacionadas a ausência de determinados serviços e equipamentos públicos. O primeiro deles é a inexistência de uma escola de ensino médio. Conforme já descrito anteriormente, o bairro conta apenas com escolas de ensino infantil e fundamental. Os estudantes em idade de cursar o ensino médio precisam se deslocar até bairros vizinhos, como o Jardim Holanda, Canaã ou Planalto, onde escolas estaduais ofertam o referido nível de ensino. Vale lembrar que, constitucionalmente, a oferta de escolas de ensino médio não é função do município, mas sim dos estados e da união.

Outro problema identificado é a dificuldade de se deslocar até o centro da cidade utilizando o transporte público coletivo. O bairro é atendido por duas linhas de ônibus urbanos, A436 e A439, que ligam o residencial Pequis até o terminal de ônibus do Bairro Planalto, também na zona oeste da cidade. No entanto, para se chegar até o centro da cidade os moradores precisam pegar outro ônibus até o Terminal Central. Isso faz com que o deslocamento de cerca de 14 quilômetros, entre o bairro e o centro, chegue a durar mais de uma hora e meia nos horários de pico, gerando perda de tempo e de qualidade de vida para a população (SANTOS, 2019).

Tais problemas de mobilidade são mais comuns em regiões metropolitanas, o que não é o caso de Uberlândia. Durante entrevista, a arquiteta urbanista e professora Hermínia Maricato (MARICATO, 2018), afirma que “mesmo em cidades médias como Uberlândia (MG), [...] se tornaram comuns casos de moradores do PMCMV que levam até uma hora e meia para chegar ao trabalho”. Nos grandes aglomerados urbanos como as metrópoles, onde são comuns os movimentos pendulares<sup>[6]</sup>, horas e horas são perdidas diariamente nos deslocamentos de casa até o trabalho não apenas em função das longas distâncias, mas também em virtude da grande frota de veículos particulares de uso individual, o que reduz a fluidez e a eficiência do trânsito e dos transportes conforme aponta Carvalho (2016).

Logo, permitimo-nos dizer que relegar para as periferias as populações mais pobres é condená-las duas vezes à pobreza. Essa realidade acaba por determinar quem deve ser mais ou menos pobre em função simplesmente do lugar que ocupam no espaço urbano. A presente reflexão que ora fazemos sobre o Residencial Pequis em Uberlândia – MG nos mostra, portanto, que as ações públicas voltadas para o combate ao déficit habitacional precisam ser aprimoradas para que seja garantido o acesso não apenas a moradias, mas também à serviços e equipamento públicos necessários para a garantia do bem-estar de todos os cidadãos, independente do lugar que os mesmos ocupam, seja na pirâmide social, seja no espaço urbano.

### **Considerações Finais**

A elaboração e efetivação de políticas habitacionais se mostra como um grande desafio para governantes, principalmente em países subdesenvolvidos como o Brasil, onde o déficit habitacional, problema social básico, configura-se como de difícil solução. O preço da terra mais baixo nas franjas urbanas e a pressão de setores imobiliários acabam direcionando tais políticas de construção de moradias populares para os arredores das cidades, o que, além de segregar as populações mais frágeis socialmente, sobrecarrega os orçamentos familiares e reduz sua qualidade de vida, entre outros fatores, por elevar os gastos com transporte, e reduzir as opções de lazer, saúde e educação.

Assim, o grande desafio da administração pública passa a ser conseguir realocar para mais “próximo” da cidade esses empreendimentos residenciais populares. Durante a campanha eleitoral de 2018, o então candidato à presidência Fernando Haddad, do Partido dos Trabalhadores – PT, em entrevista concedida à imprensa (AGÊNCIA BRASIL, 2018), declarou que uma das críticas que o PMCMV recebeu, “é que as casas em geral eram construídas um pouco afastadas dos grandes centros urbanos, onde está o emprego”, e que, se eleito, não apenas reforçaria a construção de mais casas populares, mas que também utilizaria terras da União melhor localizadas para esse fim.



A partir dos apontamentos aqui colocados, verificamos então que os programas habitacionais já criados no país, apesar do significativo número absoluto de moradias construídas e entregues à população, não lograram êxito na resolução do problema do déficit de casas próprias, além de terem contribuído para a exclusão social, segregando parcela importante das populações de menor renda.

Fica confirmado assim, aquilo que apontou Santos (1993, p. 112), segundo o qual “a localização das pessoas no território é, na maioria das vezes, produto de uma combinação entre forças de mercado e decisões de governo”. Tal assertiva complementa Lefebvre (2001) que dizia que o inalienável “direito à moradia” difere do “direito à cidade”. Isto é, garantir o acesso da população à casa própria não necessariamente dá a ela as condições mínimas e necessárias para usufruir dignamente dos serviços e comodidades ofertadas pela cidade. À ciência Geográfica cabe o papel de identificar, analisar e expor o problema como aqui fazemos. Em etapa posterior e em consonância com outras ciências e com o poder público, proposições para fazer com que o direito à moradia e à cidade andem juntos podem ser apresentadas e debatidas, contribuindo dessa maneira para redução das desigualdades presentes no espaço urbano e aumentando a qualidade de vida, principalmente das camadas sociais menos favorecidas.

## Referências

AGÊNCIA BRASIL. Haddad visita Cohab em SP e promete 500 mil casas por ano. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2018-10/haddad-visita-cohab-em-sp-e-promete-construcao-de-500-mil-casas>>. Acesso em: 10 abr. 2019. (Error 7: El enlace externo <http://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2018-10/haddad-visita-cohab-em-sp-e-promete-construcao-de-500-mil-casas> debe ser una URL) (Error 8: La URL <http://agenciabrasil.ebc.com.br/politica/noticia/2018-10/haddad-visita-cohab-em-sp-e-promete-construcao-de-500-mil-casas> no esta bien escrita)

ABRAINCC. Análise das necessidades habitacionais e suas tendências para os próximos dez anos. Produto 2. Relatório técnico final. 2ª versão. 2018. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>>. Acesso em: 01 abr. 2019. (Error 9: El enlace externo <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf> debe ser una URL) (Error 10: La URL <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf> no esta bien escrita)

BRASIL. Decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942. *Dispõe sobre aluguéis de residência e dá outras providências*. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-4598-20-agosto-1942-414411-publicacaooriginal-1-pe.html>>. Acesso em: 28 fev. 2019.

\_\_\_\_\_. Programa Minha Casa, Minha Vida (2018). Disponível em: <<https://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv>>. Acesso em: 11 Jul. 2018. (Error 11: El enlace externo <https://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv> debe ser una URL) (Error 12: La URL <https://www.cidades.gov.br/habitacao-cidades/programa-minha-casa-minha-vida-pmcmv> no esta bien escrita)

\_\_\_\_\_. *Plano Nacional de Habitação (PlanHab)*. Produto 2. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

BRANCO, Maria Luisa Gomes Castello; FIRKOWSKI, Olga Lúcia Castreghini de Freitas; MOURA, Rosa. Movimento pendular e perspectivas de pesquisas em aglomerados urbanos. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo – SP, v. 19, n. 4, p. 121-133, 2005.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF). Empreendimentos Minha Casa Minha Vida (2018). Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>>. Acesso em: 01 Mar. 2019. (Error 15: El enlace externo <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx> debe ser una URL) (Error 16: La URL <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx> no esta bien escrita)

CARVALHO. Carlos Henrique Ribeiro de. Desafios da Mobilidade Urbana no Brasil. Texto para discussão. Brasília/Rio de Janeiro: Ipea, 2016, p. 1-30. Disponível em: <[http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td\\_2198.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td_2198.pdf)>. Acesso em: 04 Abr. 2019. (Error 17: El enlace externo [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td\\_2198.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td_2198.pdf) debe ser una URL) (Error 18: La URL [http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td\\_2198.pdf](http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/6664/1/td_2198.pdf) no esta bien escrita)

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 590 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Processos Espaciais e a Cidade. *In: Trajetórias Geográficas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997, p. 121 - 143.

\_\_\_\_\_. Roberto Lobato. Segregação Residencial: Classes Sociais e Espaço Urbano. *In: A cidade contemporânea*. São Paulo: Contexto, 2013, p. 40-60.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo 2010. Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 12 mai. 2019. (Error 21: El enlace externo <https://censo2010.ibge.gov.br/> debe ser una URL) (Error 22: La URL <https://censo2010.ibge.gov.br/> no esta bien escrita)

\_\_\_\_\_. Estimativas da população residente nos municípios brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2019. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=o-que-e>>. Acesso em: 16 out. 2019. (Error 23: El enlace externo <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=o-que-e> debe ser una URL) (Error 24: La URL <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9103-estimativas-de-populacao.html?=&t=o-que-e> no esta bien escrita)

\_\_\_\_\_. Relações entre as alterações históricas na dinâmica demográfica brasileira e os impactos decorrentes do processo de envelhecimento da população. Rio de Janeiro: IBGE, Coordenação de População e Indicadores Sociais, 2016. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf>>. Acesso em: 12 out. 2019. (Error 25: El enlace externo <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf> debe ser una URL) (Error 26: La URL <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf> no esta bien escrita)

INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA (IPEA). *Estimativas do déficit habitacional brasileiro (2007-2011) por municípios (2010)*. Brasília, maio de 2013. Disponível em:

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001. 5 ed. 131 p.

MARICATO, Ermínia. Minha Casa, Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula. BBC Brasil, São Paulo, jun. 2018. Entrevista concedida a João Fellet. Disponível em: <<https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>>. Acesso em: 11 Jul. 2018. (Error 27: El enlace externo <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520> debe ser una URL) (Error 28: La URL <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520> no esta bien escrita) (Error 2: El enlace externo <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520> debe ser una URL) (Error 3: La URL <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520> no esta bien escrita)

ONU. População mundial está cada vez mais urbanizada. Disponível em: <<https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050>>. Acesso em: 10 nov. 2018. (Error 29: El enlace externo <https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050> debe ser una URL) (Error 30: La URL <https://www.unric.org/pt/actualidade/31537-relatorio-da-onu-mostra-populacao-mundial-cada-vez-mais-urbanizada-mais-de-metade-vive-em-zonas-urbanizadas-ao-que-se-podem-juntar-25-mil-milhoes-em-2050> no esta bien escrita)

SANTOS, Alan Roberto dos. *Configuração de comunidade sustentável no residencial Pequis: o uso do tempo associado à qualidade de vida*. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia – MG, 2019, 153 f.

SANTOS, Cláudio Hamilton Matos. Políticas Federais de Habitação no Brasil: 1964/1998. IPEA, Brasília, p. 1-32, 1999.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. São Paulo: Nobel, 1993. 2 ed. 142 p.

SILVA, Lázaro Vinícius Oliveira da. *Instrumentos de planejamento e produção de habitação de interesse social em Uberaba – MG*. Dissertação de Mestrado (Programa de Pós-Graduação em Geografia) – Universidade Federal de Uberlândia – MG, 2013. 160 f.

SILVA, Marlon Lima; TOURINHO, Helena Lúcia Zagury. O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica habitacional. *Cadernos MetrÓpole*, São Paulo, vol. 17, n. 34, p. 401-417, 2015.

SOARES, Beatriz Ribeiro. *Uberlândia: da cidade jardim ao portal do cerrado – imagens e representações no Triângulo Mineiro*. Tese de Doutorado (Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo – SP, 1995. 366f.

UBERLÂNDIA. Inauguração da UBSF Pequis (2019). Disponível em: <<https://www.camarauberlandia.mg.gov.br/imprensa/galeria-de-fotos/2019/marco/29-03-19-inauguracao-ubsf-pequis>>. Acesso em: 22 jan. 2020. (Error 31: El enlace externo <https://www.camarauberlandia.mg.gov.br/imprensa/galeria-de-fotos/2019/marco/29-03-19-inauguracao-ubsf-pequis> debe ser una URL) (Error 32: La URL [76](https://www.camarauberlandia.mg.gov.br/imprensa/galeria-</a></p></div><div data-bbox=)

de-fotos/2019/marco/29-03-19-inauguracao-ubsf-pequis> no esta bien escrita)

-----*Decreto nº 116.071, de 5 de Outubro de 2015.* Dispõe sobre aprovação dos critérios adicionais de prioridade para a seleção de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida no município de Uberlândia para os empreendimentos residenciais Monte Hebron e Pequis, nos termos da Portaria nº 412, de 6 de agosto de 2015, do Ministério das Cidades e dá outras providências. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/decreto/2015/1608/16071/decreto-n-16071-2015-homologa-a-resolucao-cgfmhis-n-003-de-5-de-outubro-de-2015-que-dispoe-sobre-a-aprovacao-dos-criterios-adicionais-de-prioridade-para-a-selecao-de-beneficiarios-do-programa-minha-casa-minha-vida-no-municipio-de-uberlandia-para-os-empreendimentos-residenciais-monte-hebron-e-pequis-nos-termos-da-portaria-n-412-de-6-de-agosto-de-2015-do-ministerio-das-cidades-e-da-outras-providencias>> . Acesso: 01 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. Diagnóstico revisão do plano diretor 2016. Disponível em: <[http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/15322.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/15322.pdf)>. Acesso em: 30 Out. 2017. (Error 33: El enlace externo [http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/15322.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/15322.pdf) debe ser una URL) (Error 34: La URL [http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms\\_b\\_arquivos/15322.pdf](http://www.uberlandia.mg.gov.br/uploads/cms_b_arquivos/15322.pdf) no esta bien escrita)

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998. 373 p

## Notas

[3] Getúlio Vargas governou o Brasil em dois momentos distintos. O primeiro foi de 1930 a 1945, período conhecido como Era Vargas. Depois, retornou à presidência entre os anos de 1951 a 1954.

[4] O Ministério das Cidades, criado em 1o de janeiro de 2003 pelo governo Lula, tinha como objetivo o combate às desigualdades sociais no meio urbano, transformando as cidades em espaços mais humanizados e ampliando o acesso da população a moradia, saneamento e transporte. Foi extinto em 1o de janeiro de 2019 no governo Jair Bolsonaro e teve suas atribuições incorporadas ao Ministério do Desenvolvimento Regional.

[5] Em 1992, Fernando Collor de Mello tornou-se o primeiro presidente da história da república brasileira destituído do cargo por um processo de impeachment após acusações de corrupção. Seu posto foi ocupado pelo então vice-presidente, Itamar Franco, que governou até 1o de Janeiro de 1995.

[6] Conceituamos “Migrações pendulares”, ou simplesmente “Movimentos pendulares”, ancorados em Branco, Firkowski e Moura (2005), para os quais tais movimentos caracterizam-se por deslocamentos diários entre o município de residência e outros municípios, com finalidade específica de estudo ou trabalho. Normalmente, os cidadãos lançam mão de transporte público coletivo, deslocam-se por longos trajetos em movimentos de ida e volta, de casa para o local de trabalho ou de estudo, o que demanda várias horas e culmina na redução de sua qualidade de vida.

#### **Autor notes**

[1] Mestre em Geografia com ênfase na segregação socioespacial urbana pela Universidade Federal de Uberlândia (2020). É especialista em Gestão Ambiental pela Faculdade Católica de Uberlândia (2013). Possui graduação em Geografia (Licenciatura e Bacharelado) pela Universidade Federal de Uberlândia (2011). Atualmente é professor do Ensino Básico, Técnico e Tecnológico do Instituto Federal do Triângulo Mineiro, Campus Patos de Minas - MG.

[2] Possui graduação em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (1990), mestrado em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (1997), doutorado em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (2004), pós-doutorado pela Universidade de Lisboa (2011). Atualmente é professor Titular do Instituto e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia. Coordenador do Laboratório de Planejamento Urbano e Regional - LAPUR/IG-UFU.