Estado e mercado imobiliário: o Projeto "Minha Casa Minha Vida – Coelha" em Viçosa – MG

State and real state market: Project "Minha Casa Minha Vida - Coelha" at Viçosa - MG

Medelin Lourena da Silva
Mestranda em Geografia PPGG-Universidade Federal do Espírito Santo
medelinsilva@hotmail.com

Nayan Rodrigues de Andrade
Arquiteto, Universidade Federal de Viçosa
nayanrodrigues@hotmail.com

Artigo recebido para revisão do evento em 22/04/2014, aceito para publicação em 11/05/2014 e recebido para publicação em 01/06/2014

Resumo
O presente artigo discute a produção da habitação de interesse social da política do Governo Federal "Minha Casa Minha vida" na cidade de Viçosa – MG. Para tal discute-se a produção desigual da cidade a partir das questões do preço da terra, as ações do mercado imobiliário e do Estado. O advento do modo de produção capitalista transformou a terra em mercadoria e desta maneira privilegiou o valor de troca em detrimento do valor de uso, principalmente no espaço urbano. A partir dessa questão coloca-se como exemplo o empreendimento do Programa do Governo Federal "Minha Casa, Minha Vida" denominado "Loteamento Coelha" na cidade de Viçosa – MG. O loteamento "Coelha" na cidade de Viçosa – MG é um exemplo da dinâmica atual dos programas do governo para atacar o déficit habitacional. Porém o modelo atual empurra o crescimento das cidades para suas periferias e exclui o trabalhador pobre da vida urbana.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário, "Minha casa, minha vida", Estado.

Abstract
This article discusses the production of social habitation from the Government's statecraft "Minha casa, Minha vida" in Viçosa - MG. We discuss the uneven production of the city from the issues of the land price, the shares of the real estate market and the State. The current dynamics of government programs pushes the growth of cities to their peripheries.

Keywords: Real estate Market, State, Minha casa, Minha vida.

1. INTRODUÇÃO

O processo de industrialização é o primeiro passo para se entender as formas e funções que a cidade possui atualmente. Industrialização e urbanização são, segundo Sposito (1997), fenômenos que devem ser analisados conjuntamente devido a identificação que os dois possuem. Lefebvre (1991) aponta a mesma questão quando assume esta dualidade como um processo com dois aspectos. A industrialização relativa a produção econômica e a industrialização referente a vida social.

Lefebvre (1991) considera a industrialização o motor que vai transformar a sociedade. O processo de industrialização destrói a estrutura da cidade preexistente. A mudança do capitalismo mercantil para o capitalismo industrial altera a estrutura da

cidade. O espaço urbano passa a ser (re)produzido por uma lógica racional em detrimento do seu caráter de festa, de encontro. Não somente na esfera das formas, mas principalmente da esfera ideológica. A cidade enquanto obra é substituída pela cidade enquanto mercadoria. Se tornando cada vez mais uma mercadoria a ser consumida.

Atualmente a cidade é o *lócus* do capitalismo. É ela que reúne as melhores condições para a reprodução deste modo de acumulação de capital. Devido a possibilidade de apropriação e do parcelamento permite-se e reforça-se a propriedade privada da terra ao mesmo tempo em que a transforma em mercadoria. Dessa forma para habitar o espaço precisa-se pagar por um pedaço do mesmo, seja por alugueis, a vista ou em troca de serviços. Sobre a questão Villaça (1986) coloca que amarrada a questão da terra, ao ciclo de rotação do capital e a necessidade de escassez da mercadoria o modo capitalista de produção e consumo; a habitação é impossibilitada de ser oferecida para a maior parte dos membros da sociedade. A cidade material é fruto do processo social que a mesma está submetida. Esse modelo vai dar origem a cidades com padrão de ocupação em que distingue os locais centrais das áreas segregadas.

O Estado tem sido um dos grandes responsáveis pela produção de casas, e deste modo de cidades, através de planos de habitação que historicamente tem privilegiado a indústria da construção civil em detrimento do trabalhador. O presente artigo tem como objetivo mostrar a realidade do conjunto habitacional “Loteamento Coelha” na cidade de Viçosa – MG como exemplo do modelo de construção do Projeto “Minha Casa Minha Vida” do Governo Federal.

Para realização do trabalho analisamos o processo referente a aprovação do “Loteamento Coelha I”, saídas de campo ao local, além de buscar aporte teórico nas referencias bibliográficas relativas a assunto.

2. A TERRA ENQUANTO MERCADORIA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Mercadorias são definidas como objetos produzidos para a venda no mercado, que por sua vez, é determinado enquanto trocas entre compradores e vendedores. Nesse sentido a terra, assim como o trabalho e o dinheiro, mesmo que parte importante e vital do processo produtivo e da economia de mercado, não pode ser considerada mercadoria quando olhada a sua definição empírica. “Terra é apenas outro nome para a natureza, que não é produzida pelo homem.” (POLANYI, 1980, p.85). Terra enquanto produto que pode ser repartido e vendido é uma criação do capitalismo.

O capitalismo reforçou a propriedade privada da terra e acabou por transformá-la em mercadoria. Salienta-se que pelo fato da terra enquanto mercadoria tende a predominar no espaço. Nos dizeres de Botelho (2007), o *valor de troca* se sobrepõe, de forma histórica, ao *valor de uso* no espaço urbano, logo, para a utilização de determinados atributos do lugar é

necessário que se materialize, a priori, o seu valor de troca. Reforçando tal colocação Corrêa (2000) assume que na batalha pelo solo urbano os proprietários fundiários estão interessados no valor de troca da terra em detrimento do valor de uso da mesma.

Com o processo de mercantilização da terra, o preço passará a estar vinculado a sua possibilidade de uso. O que o meio de produção terra permitirá de renda ao seu dono. As relações sociais tornam-se mais fragmentadas, distantes, não há uma preocupação maior, de fato, com certos usos de caráter mais social da terra urbana, prevalecendo usos de caráter econômico.[1]

Ao se tornar mercadoria a terra assume preços oriundos primeiramente da acessibilidade e localização da mesma, e posteriormente dos equipamentos e serviços públicos urbanos que o local dispõe. Percebemos que a localização é de vital importância para o preço final da gleba, já que a condição física dos lotes, apesar de importante, possui pouca diferença, sendo as áreas centrais privilegiadas no preço final e dessa forma possibilitadas de ser consumida apenas pelas faixas mais altas da sociedade (VILLAÇA, 1986; BOTELHO, 2007).[2]

Baltrusis (2006) chama a atenção que a mais valia produzida pelo entorno, a chamada especulação imobiliária, se relaciona a ações alheias aos proprietários da terra, ou seja, são os investimentos coletivos a partir da instalação de equipamentos do Estado nesses espaços que possibilitam a valorização das terras e dessa maneira o aumento do seu preço. Nas palavras do autor:

> O preço dos terrenos varia de acordo com a sua localização: aqueles localizados a, com infraestrutura e com serviços públicos, alcançam melhores ofertas. No entanto, esse preço que o proprietário particular se apropria é fruto do investimento coletivo. Ou seja, o incremento no valor de uma propriedade particular urbana se dá através da apropriação indevida do investimento, que é público (BALTRUSIS, 2006, p. 124)

David Harvey (1980) compreende que a desigual distribuição de rendimentos, serviços e equipamentos públicos na cidade é um produto da manipulação social de renda derivada da propriedade da terra. Enquanto mercado, tendo como mercadoria a terra urbana, esse se comporta de forma desigual nos espaços da cidade, promovendo uma produção desigual e uma acessibilidade diferenciada a cidade. O mesmo autor deixa claro que o controle da regulação dessa irracionalidade é pelo Estado. O Estado opta pelo investimento mais lucrativo através do planejamento enquanto intervenção urbana.

Desse modo, a ação do Estado é importante no aumento do preço da terra e na consequente fragmentação social do espaço urbano, já que suas ações não são neutras e vão de encontro ao mercado. E dessa forma age em

[1] A partir do momento que a terra passa a funcionar como capital surge um paradoxo. A propriedade da terra remunera o proprietário, mas é também um obstáculo para o desenvolvimento a ampliação do capital. Ao se tornar mercadoria se torna também mais um custo para a produção. (XAVIER, 2001)

[2] A questão da localização e da consequente valorização da terra urbana é intensamente debatida por diversos autores, englobando-se ai questões como acessibilidade, centralidades, infraestrutura, amenidades e etc.

conjunto com o mercado imobiliário e os proprietários fundiários na produção capitalista do espaço urbano.

3. O ESTADO E O MERCADO IMOBILIÁRIO

O espaço urbano capitalista é produzido e reproduzido por agentes sociais concretos através de práticas complexas. Entre eles destacamos os proprietários fundiário, promotores imobiliários e o Estado.

David Harvey (2005), a partir dos escritos de Marx e Engels, explica que o Estado, enquanto uma abstração teórica, vai se originar da contradição entre os interesses particulares e os da comunidade. Porém, para que seja possível a dominação dos indivíduos e grupos o mesmo tem que assumir uma posição de poder independente da sociedade, manifestado no poder autônomo e independente das instituições e de seus funcionários. Ainda o Estado é instrumento utilizado para perpetuar interesses de classe. Afirmam-se ações de interesse particular da classe dirigente transformando-os ideologicamente em interesses coletivos. Tratamos do Estado aqui enquanto as instituições que através de suas ações, sejam através do comprimento ou da omissão das leis, das renovações urbanas, dos projetos de infraestrutura, dos grandes investimentos e das relações com o capital, podem alterar as relações espaciais.

Essa constante reorganização espacial se faz via incorporação de novas áreas, renovação e deterioração de outros espaços da cidade.

Como colocado anteriormente o dono da terra urbana está interessado no valor de troca, isso significa que atuam de modo a tirar a maior renda possível da propriedade. Segundo Corrêa (2000) uma das formas de ter sucesso nos empreendimentos imobiliários é interceder junto ao Estado para a infraestrutura básica para as proximidades da sua propriedade. Os promotores imobiliários realizam um conjunto de praticas: incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização. Este é o mais complexo dos agentes, já que essas operações originam diferentes tipos de agentes concretos. Nesse sentido qualquer indivíduo ou empresa que realiza uma ou mais das ações pode ser considerado um promotor imobiliário, até mesmo o Estado e grandes bancos podem desempenhar essa função. Corrêa (2000) chama a atenção para:

> a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada (CORREA, 2000, p. 24).

O Estado pode jogar com a terra de acordo com seu interesse. O mesmo possui reservas fundiárias, define as áreas dos empreendimentos, além de oferecer a infraestrutura. O Estado possui instrumentos diversos que alteram diretamente o espaço

urbano. É o caso dos instrumentos do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor. É necessário deixar claro que o Estado não age com neutralidade, mas a favor do modo capitalista de produção atendendo ao interesse da classe dominante que estão no poder. É essencialmente visando criar condições para a reprodução e realização da produção capitalista. Além disso, é no âmbito jurídico do Estado que acontece a ação do mercado imobiliário. O Estado tem "Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo quanto no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte" (CORREA, 2000, p.24).

Enquanto planejador urbano o Estado funciona como um mecanismo de intervenção através do aparato político-jurídico, que em grande parte das vezes vai se limitar a induzir e legitimar a já vantajosa ação das classes dominantes. Esse aparato serve para assegurar o controle social, a manutenção da hierarquia e a homogeinidade e a segregação das partes. (LEFEBVRE, 1991)

A importância do capitalismo em se apropriar do espaço vem a partir dos movimentos de alteração do modelo de acumulação do mesmo a partir dos seus períodos de crise. Dessa forma os capitalistas voltaram-se para o imobiliário. Segundo o autor o setor apesar de subordinado:

> No entanto, esse setor privilegiado tem talvez uma função essencial: a luta contra a tendência baixa de lucro médio. A construção (privada ou publica) proporcionou e ainda proporciona lucros superiores a média. A especulação não entra nesse calculo, mas superpõe-se a ele; nela e por ela, através de uma mediação – o espaço – o dinheiro produz dinheiro (LEFEBVRE, 2008, p. 118-119).

É importante ressaltar que tem-se ai uma dificuldade advinda da "obsolescência dos produtos" (LEFEVRE, 2008). Ou seja, tende-se a desacelerar a rotação do capital, além da dificuldade de conseguir-se credito para novos empreendimentos.

Historicamente os planos de revitalização urbana no Brasil até a década de 30 eram pautados nos modelos higienistas com ações especificas e pontuais. A principal questão da moradia e do problema habitacional combatida pelo Estado era a sua insalubridade das habitações das populações pobres. Após 1930 o problema começa a ser encarado de outra forma, começa a ideia de que cabe ao Estado o papel de garantir condições dignas de moradia aos trabalhadores. Nesse contexto a casa própria unifamiliar passa a ser símbolo da valorização do trabalhador. Banduki (2004) chama atenção para que a mesma surge como uma disseminação e um reforço da propriedade privada que garantia a ordem política.

A opção da casa para o trabalhador nas periferias vem de encontro com a possibilidade de diminuir os custos da produção e possibilitar que com os salários baixos o mesmo possa adquirir o bem. Havia, segundo Banduki (2004), políticas de isenção fiscal para os loteadores de periferia e construtores de casas operárias. É importante ressaltar que nesse momento o Estado administrava o ganho imobiliário porque o mesmo definia todo o processo de produção das casas.

No Estado Novo o país ficou muito próximo a uma política habitacional, sendo o setor previdenciário o grande investidor no que se tratava da construção de habitações. O fundo desses institutos era financiado pela tríade: Estado, empresa e trabalhadores. Os planos tinham como consumidor determinadas faixas de renda onde ficavam excluídos os pobres. A questão da moradia popular se torna cada vez mais papel do Estado, mesmo que organizado em corporações. É na Era Vargas que o país começa a se preocupar com a moradia popular, mesmo que as iniciativas tenham sido pontuais e politicamente fragmentadas. Nesse momento vai se formar uma nova faixa de renda para o mercado imobiliário. (BANDUKI, 2004)

Pereira (2001) que o capital vai se apoiar na renda da terra. O lucro, tanto para o proprietário de terra quanto para o promotor imobiliário, vai advir da renda da terra. Por isso a importância da localização da área dentro do espaço da cidade. A diferenciação de renda da terra vai variar de acordo com a localização e dessa forma na infraestrutura do seu entorno. O Estado é ator importante nessa dinâmica, já que o mesmo é o principal responsável na estruturação do espaço urbano na medida em que constrói obras de infraestrutura que vão trabalhar na valorização das áreas. É importante ressaltar que os efeitos de valorização das áreas são conseqüência do processo de instalação dos equipamentos urbanos, mas não pode-se descartar que em grande partes das vezes faz parte de um plano para possibilitar o aumento de ganhos do mercado.

A ação do Estado tendeu a subordinar a política urbana e habitacional aos interesses ao mercado. Dessa forma as relações capitalistas orientaram a ação do mesmo acima das necessidades de superação do problema habitacional brasileiro. Além disso foi de vital importância para o mercado imobiliário a abertura de novas áreas nas franjas e periferias da cidade que criaram uma nova faixa de mercado consumidor.

4. O PROGRAMA "MINHA CASA, MINHA VIDA"

É indiscutível que um dos pontos principais do modelo capitalista é a separação do trabalhador dos seus meios de produção construindo a ideia do trabalhador livre. Villaça (1986) assume que o mesmo o trabalhados no sistema capitalista "é um homem despejado, não só dos meios de trabalho, mas também, da sua casa" (p. 6).

Atualmente a política habitacional brasileira tem em evidência o Programa "Minha Casa, Minha Vida" (PMCMV), lançado em 2009 com o objetivo de implementar o Plano Nacional de Habitação, no contexto da crise mundial[3] como uma resposta do governo para impulsionar o mercado da construção civil, gerar empregos e ao mesmo tempo agir na intenção de diminuir o déficit habitacional facilitando o acesso das famílias de baixa renda à casa própria. O programa teve como objetivo

[3]A crise mundial de 2008 teve como estopim o estouro da "bolha imobiliária" americana a partir da financeirização e da facilidade do credito através de títulos desestabilizando a economia dos Estados Unidos. A crise escasseou os créditos e acarretou na quebra de bancos afetando diversos países no mundo.

minimizar os impactos da crise econômica internacional e ao mesmo tempo combater o déficit habitacional utilizando recursos provenientes da União e do FGTS. (HIRATA, 2009; TONE, 2010)

O grande diferencial do PMCMV para os demais programas do Ministério das Cidades é o aporte volumoso de recursos e a previsão do impacto dos investimentos na redução de 14% do déficit habitacional total e sua distribuição por faixa de renda (FERNANDES, 2010; SILVEIRA, 2010). O programa inicialmente pretendia atingir a cadeia produtiva da construção civil de um modo geral, bem como incentivar os postos formais de trabalho com carteira assinada.

O público-alvo são famílias com renda até 10 salários mínimos, sendo que as famílias com renda até três salários mínimos podem ter acesso a subsídio integral com isenção do seguro; as famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos tem aumento do subsídio parcial em financiamentos com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor; já as famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos têm estímulo à compra com redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor. Com esta diferenciação busca-se compatibilizar a prestação da casa própria com a capacidade de pagamento da família (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2009).

Enfim, temos uma política de facilitação de acesso ao credito de recursos públicos associadas a indústria imobiliária sem nenhuma preocupação com o controle fundiário e urbanístico, na intenção de criação e ampliação de postos de trabalho formal. Sobre isso Hirata (2009) chama a atenção para o fato que essas novas construções deveriam respeitar a possibilidade de acesso ao conjunto de serviços urbanos e ocupar o mesmo de forma a enfrentar o processo de urbanização para as periferias.

O lançamento do programa “Minha Casa, Minha Vida” permitiu a continuidade do crescimento da produção do setor imobiliário brasileiro, mesmo que no contexto da crise imobiliária dos EUA principalmente para as empresas que tinham aberto dos mercados e que haviam expandido sua atuação para os segmentos econômicos e de baixa renda.

5. LOTEAMENTO COELHA – VIÇOSA MG

O Loteamento Coelha é um conjunto habitacional proposto pela Prefeitura Municipal de Viçosa[4] e construído por particulares com recursos do Programa “Minha Casa, Minha Vida” do Governo Federal para a faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos. O loteamento é formado por 132 casas de dois quartos com 37 metros quadrados em lotes de 130 metros quadrados. Está localizado a mais ou menos sete kilometros do centro, sendo cortada pela estrada “dos Araujos”[5].

[4] A cidade de Viçosa esta localizada na região da Zona da Mata Mineira entre as Serras do Caparaó, da Mantiqueira e de Piedade, na Bacia do Rio Doce abrangendo uma área de 299 Km e com a altitude de 649m. Limita-se ao norte com os municípios de Teixeiras e Guaraciaba, ao sul com Paula Cândido e Coimbra, a leste com Cajuri e São Miguel do Anta e a oeste com Porto Firme (IBGE). O relevo acidentado explica o inicio e o formato que se deu a rede urbana. Crescendo principalmente ao longo do Rio São Bartolomeu e ocupando os vales.

[5] É ao longo dessa via de ligação que estão sendo construídos os empreendimentos direcionados a população pobre na cidade de Viçosa.

O acesso ao loteamento se dá pelo bairro Vale do Sol ou pelo bairro Santa Clara. É importante ressaltar que o acesso pelo bairro Santa Clara é dificultado seja qual o tipo de transporte, parte por conta do relevo acidentado devido estar localizado dentro de uma depressão, e pela escassez de linhas de transporte coletivo. Além disso o acesso pelo bairro Vale do Sol é por uma antiga estrada utilizada anteriormente pra ligar a cidade ao sitio que se localizava na área, que permanece sem nenhum tipo de intraestrutura de via. (Figuras 1 e 2)

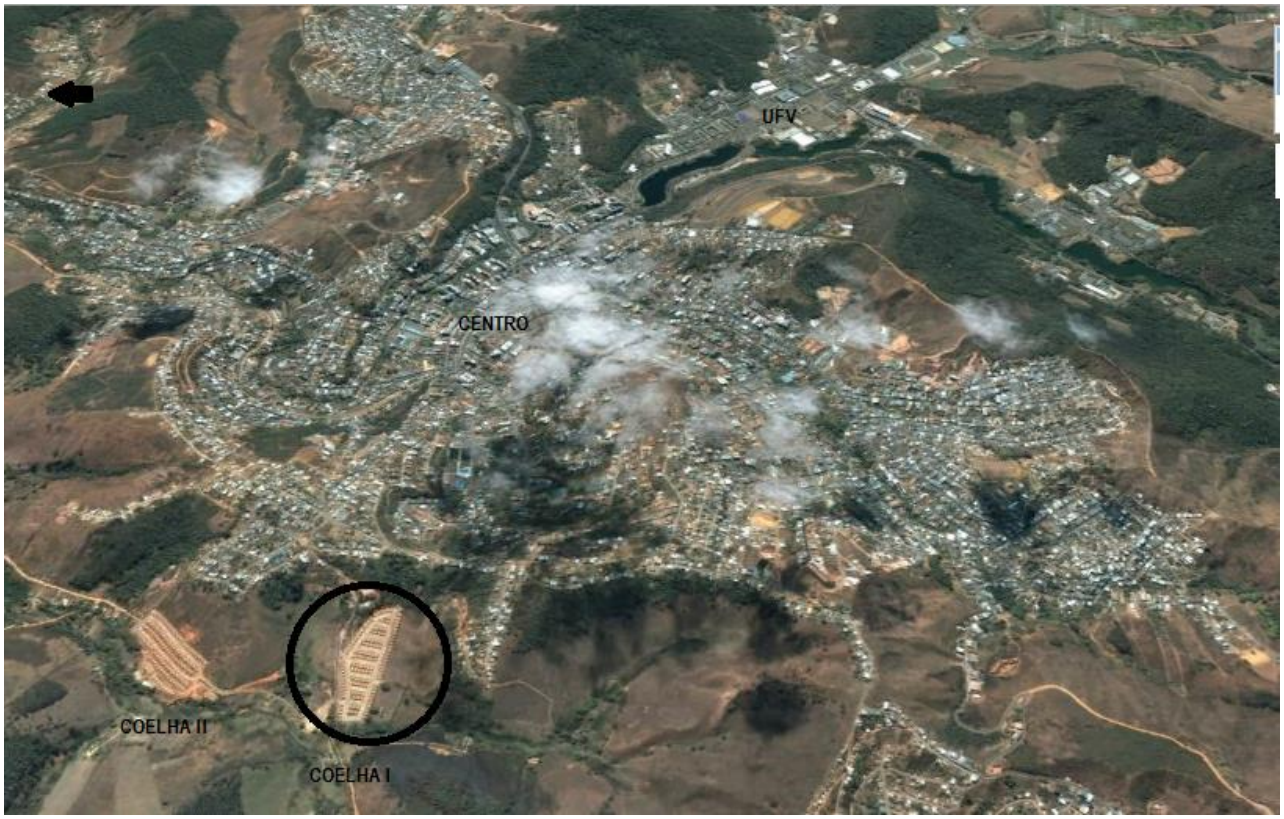

Figura 1 - Localização do Loteamento Coelha Fonte: Google, 2014, modificado pelos autores

Segundo o processo 0003/09, que se encontra arquivado no IPLAM na Prefeitura Municipal de Viçosa, a justificativa para a escolha do terreno (que pode ser visto na Imagem 3 e 4, anteriormente a implantação do loteamento) próximo ao bairro Santa Clara foi devido a acessibilidade e a facilidade de implantação dos mesmos, já que não havia ocupação ao redor. O mesmo aponta para a facilidade de implantar aglomerações de natureza parecida ao longo do tempo. O estudo feito para justificar a escolha da area conclui que o empreendimento se insere harmoniosa-mente:

> com o meio ambiente e colaborará para o crescimento econômico, social e cultural do município de Viçosa, com a ocupação ordenada do solo em suas unidades residenciais e consequentemente, fomentando o comércio local e da região." (p. 116).

Pode-se perceber que a área, apesar de designada enquanto área urbana no setor de

Cadastro da prefeitura, condição primordial para possibilitar a instalação do conjunto habitacional, tinha características ainda rurais, tanto que foi necessário construir além das casas toda a infraestrutura para o funcionamento do loteamento.

Em dezembro de 2009, o primeiro pedido de aprovação do projeto continha além do projeto das casas, o memorial descritivo da obra de infraestrutura do loteamento apontando a necessidade da construção das redes de água, luz e telefone, equipamentos comunitários e a destinada a uso institucional. Ou seja, além das moradias propunha-se a construção de equipamentos urbanísticos de convívio aos seus futuros moradores.

Figura 2 - Localização do Loteamento Coelha Fonte: Google, modificada pelos autores.

Após passar pelos diversos órgãos responsáveis, incluindo os órgãos ambientais, é liberada no mesmo ano, a licença de execução do loteamento e a alvará de licença para a construção do mesmo. A liberação do habite-se ocorreu em agosto de 2011. A ocupação começa no mesmo ano mas só termina no ano seguinte. Sendo que a inauguração oficial se deu em março de 2012.

Na ocasião da inauguração as casas já estavam sofrendo alterações do projeto original pelos próprios moradores já que não atendiam a suas necessidades. Simultaneamente a essa estava em fase de finalização um outro bloco com 118 casas com condições parecidas com o primeiro loteamento. (Figura 1)

Criticas de diversas esferas da sociedade foram feitas sobre o projeto do loteamento, principalmente no que tange a sua localização, visto que a cidade de Viçosa possui enormes quantidades de vazios urbanos mais próximos ao centro com infraestrutura que possibilitaria a vinculação do loteamento a malha urbana já estabelecida da cidade facilitando a inserção dos futuros moradores o acesso ao centro da cidade e a seus postos de trabalho. Porém nas tomadas

de decisão a participação popular não foi levada em conta nem no projeto da casa, na escolha dos terrenos e nem mesmo na escolha da cor das casas.

Figura 3 - Vista da área anterior a implantação do loteamento Fonte: Processo 003/09 arquivado IPLAM/PMV

Ainda nos dias de hoje no entorno imediato do empreendimento verifica-se a pouco ou nenhuma ocupação além do que foi construído pelo projeto. (Figuras 4). Como dito anteriormente a acessibilidade é dificultada e o acesso a serviços como educação e saúde são feitos primordialmente no bairro mais próximo, o Santa Clara, que também sofre de diversos problemas de infraestrutura básica.[6] Fica claro que os argumentos utilizados para a escolha do local já são questionáveis desde o inicio.

O plano de inserir o local na dinâmica da cidade é dificultado pela localização. Os moradores são obrigados a utilizar as linhas de ônibus que passem pelo bairro Vale do Sol ou Santa Clara e continuar a pé até o loteamento. De acordo com a Viação União, única empresa prestadora desse serviço na cidade que torna o mesmo caro e sem qualidade, a única linha que vai ao bairro sai da Universidade Federal de Viçosa em cinco horários ao longo do dia, sendo o ultimo às dezoito horas. Medições feitas no local apontam a dificuldade de se instalar ciclovias e a circulação de coletivos em dias chuvosos já que parte do acesso possui ruas com inclinação superiores ao permitido por lei municipal.

O seu distanciamento da cidade impede que os moradores tenham a acesso ao comércio mais básico, como padarias e farmácias, e de pontos de encontro sociais como praças públicas e Igrejas. Além de ser distante do local de trabalho.[7] Para as crianças o loteamento oferece uma pracinha que conta com alguns brinquedos. Porém o loteamento fica distantes das escolas tanto da rede municipal quanto estadual.

[6] Em visita recente ao bairro, em conversas com seus moradores e observando as recentes noticias vinculada na mídia local sobre a ocupação, percebe-se um alto grau de violência urbana. Com casos de homicídios e pequenos furtos. As poucas casas que não foram ocupadas pelo morador estão sendo utilizadas como ponto de trafico ou sendo depredadas. Ou seja, concentrou-se uma população pobre e já marginalizada auxiliando no reforço de um estereotipo.

[7] Não foi possível o acesso ao cadastro das famílias feito pela Secretaria de ação social da cidade de Viçosa por se tratar, segundo o secretário, de dados particulares dos mesmos. Mas em conversas informais com os moradores fica claro que os que possuem alguma renda trabalham como babá, empregados domésticos, diaristas e serventes de pedreiro no centro e nos condomínios da cidade.

A área está localizada em direção oposta ao vetor de crescimento considerado desejável pelo Plano Diretor[8] da cidade. Dessa forma não é área de interesse e não produz renda satisfatória para o proprietário de terra. A sua ocupação só se deu nesse momento por intermédio do Estado. O loteamento não se encontra dentro das zonas especiais de interesse social prevista no Plano Diretos justamente por não atender as especificações do mesmo.

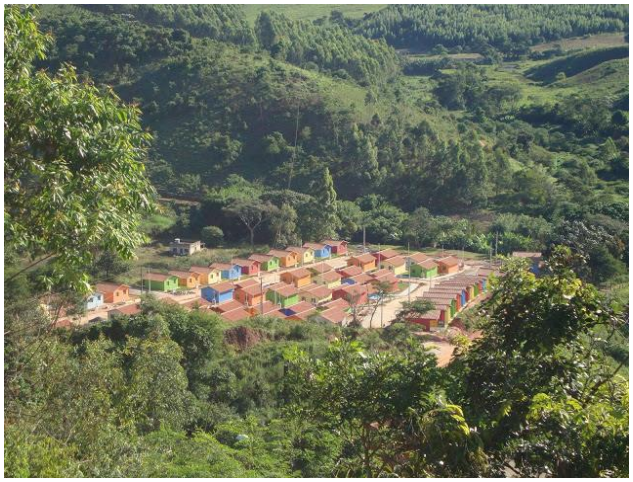

Figura 4 - Vista do Loteamento atualmente

A expansão da pobreza da cidade possui um eixo de crescimento e está sendo produzido espacialmente através da ação dos promotores imobiliários com o aval e auxilio da Prefeitura Municipal. Historicamente os loteamentos para baixa renda e a realocação dos pobres urbanos da cidade de Viçosa têm seguido a direção a oeste do centro da cidade contrária a Universidade Federal de Viçosa. [9]

A expansão da cidade para a periferia é de grande interesse do mercado imobiliário, e atualmente as casas populares financiadas são o maior nicho do mesmo. Nesse sentido é importante ressaltar que no caso de Viçosa a construtora responsável pela elaboração do projeto e execução da obra, era também o proprietário da área em que foi construído o loteamento. A referida empresa exerce grande poder político e econômico na cidade, agindo de forma a alterar leis do Plano Diretor e do Código de Obras do município a fim de tirar cada vez mais lucro dos seus projetos de incorporação e construção, auxiliando na produção de um espaço cada vez mais segregado.

O que fica claro com este estudo é que a função principal da construção de casas populares anunciadas pelo PMCMV está sendo a de incentivar a construção civil como forma

[8] O Plano Diretor da cidade de Viçosa e diversos estudos sobre a ampliação da malha urbana da cidade indicam que a amplição da mesma se encontra ao longo das vias de ligação com a capital mineira no sentido das faculdades particulares existentes. Isso após a saturação do centro.

[9] A cidade de Viçosa tem como importante agente modelador do espaço urbano a Universidade Federal de Viçosa. É importante deixar claro que a mesma não produz o espaço urbano da cidade materialmente, a não ser dentro do seu campus. Mas a mesma é responsável pela expansão da malha urbana da cidade. O crescimento da mesma, seja em numero de vagas para estudantes, seja em vagas de emprego, expande a malha urbana da cidade. Além de que a proximidade com seu campus tem ação direta no aumento do preço da terra e na verticalização do centro. RIBEIRO FILHO (1997) vincula o aumento da malha urbana de Viçosa ao processo de federalização da universidade em 1969.

de aquecer a economia sem nenhum critério quanto a qualidade do espaço produzido. A resolução do problema habitacional tem privilegiado os ganhos da indústria imobiliária em detrimento das classes trabalhadoras e do seu direito por moradias e espaços de vida de qualidade, além disso, cria-se um espaço homogêneo social e fisicamente.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do teto máximo estipulado para cada faixa de renda e principalmente dos interesses dos diferentes grupos e classes sociais a construção de habitações para as classes populares fica restrita as periferias, onde o preço e o valor da terra são mais baratos e permitem um maior ganho para a indústria imobiliária.

O Programa termina por colaborar com o crescimento do espaço urbano nas periferias da cidade que na maior parte das vezes não possui infraestrutura consolidada e oportunidades para as populações pobres. O subsidio a construção de habitação popular é uma pauta debatida tanto pelas empresas do setor imobiliário quanto pelos movimentos sociais de luta pela moradia e reforma urbana, mas o programa dificilmente resolverá ao mesmo tempo o problema da habitação e do crescimento das empresas nos moldes atuais. Já que os interesses das duas partes são divergentes.

O papel do Estado enquanto regulador do espaço tem um papel decisivo na produção do mesmo, cabendo também a ele intervir para uma produção mais igualitária do espaço urbano. O loteamento "Coelha" na cidade de Viçosa – MG é um exemplo da dinâmica atual dos programas do governo para atacar o déficit habitacional. Porém o modelo atual empurra o crescimento das cidades para suas periferias e exclui o trabalhador pobre da vida urbana.

REFERENCIAS

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4ª edição. São Paulo: Ática, 2000.

BALTRUSIS, N. A valorização fundiária da propriedade urbana. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 16, p. 121 – 139, 2006.

BANDUKI, N. O debate sobre habitação no período Vargas. In: **A origem da habitação no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2004. p. 73 – 97.

BOTELHO, A. A cidade como negocio: uma produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v.18, p. 15 – 38, 2007.

FERNANDES, C. do C. P.; SILVEIRA, S. de F. R. da; **Ações e contexto da política nacional de habitação: da fundação casa popular ao programa "Minha Casa, Minha Vida".** In: II Encontro Mineiro de Administração Pública, Economia Solidária e Gestão Social (EMAPEGS), 2010. UFV. p. 1 – 16

HARVEY, D**. A justiça social e a cidade**. São Paulo: Ed. Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo: Annablune, 2005.

HIRATA, F. **"Minha Casa, Minha Vida": política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana?.** Revista Aurora, ano 03, n 04, jul. 2009.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. 2 edição. Rio de Janeiro: Editora DP&A, 2001.

LEFEBVRE, H. O espaço, a produção do espaço, a economia política do espaço. In: LEFEBVRE, H. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: ED. UFMG, 2008. p. 111-145.

LEFEBVRE, H**. O Direito à Cidade.** São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

PEREIRA, P. C. X. Urbanização, propriedade e valorização imobiliária; Considerações finais. In: PEREIRA, P. C. X. **A construção da Cidade (1872 – 1914).** São Paulo, Rima, 2001 (p. 143 – 166)

POLANYI, K. Mercado Auto-regulavel e as mercadorias fictícias: trabalho, terra e dinheiro. In: POLANYI, K. **A grande transformação: as origens da nossa época.** Rio de Janeiro, Campus, 1980. p. 81 – 88.

RIBEIRO FILHO, Geraldo Browne. **A formação do espaço construído: cidade e legislação urbanística em Viçosa**, MG. 1997. 205p. Dissertação de mestrado (Mestrado em Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, Rio de Janeiro, 1997.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização.** 15 ed. São Paulo: Contexto, 2008.

TONE, B. B. **Notas sobre a valorização imobiliária em São Paulo na era do capital fictício.** Dissertação de mestrado da FAUUSP. São Paulo, 2010.

VILLAÇA, F. A habitação e a cidade. In: VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre Habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986. p.83 – 114.