

FERNANDA RODRIGUES GIMENEZ

**VIABILIDADE FINANCEIRA EM RESIDIR EM CONDOMÍNIOS  
CONSTRUÍDOS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA  
VIDA**

**Um estudo de caso no município de Mogi das Cruzes**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Orientador: Prof. Dr. Pedro de Novais Lima Junior

Rio de Janeiro, 2014

FERNANDA RODRIGUES GIMENEZ

**VIABILIDADE FINANCEIRA EM RESIDIR EM CONDOMÍNIOS  
CONSTRUÍDOS PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA  
VIDA**

**Um estudo de caso no município de Mogi das Cruzes**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano e Regional – IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Aprovado em

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. Pedro de Novais Lima Junior

## **RESUMO**

O objetivo deste trabalho foi o Compreender se os custos em residir nos condomínios criados a partir do programa Minha Casa Minha Vida 1 – faixa 1 no município de Mogi das Cruzes, possibilitam condições de conservação e manutenção das famílias beneficiárias em residir nas unidades habitacionais para as quais mudaram. Identificar os motivos (financeiros e outros) que levam à desistência em residir nesses condomínios.

Palavras-chave: Políticas Urbanas. Política de Habitação. Programa Minha Casa Minha Vida. Mogi das Cruzes, São Paulo.

## **ABSTRACT**

The aim of this work is to understand whether the costs reside in condominiums created from the Minha Casa Minha Vida 1, in Mogi das Cruzes, provide conditions for conservation and maintenance of beneficiary families residing in units for the which have changed. Identify the reasons (financial and otherwise) that lead to dropout reside in these condominiums.

Keywords: Urban Politics. Politics of housing. Minha Casa Minha Vida. Mogi das Cruzes, São Paulo.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b>	<b>6</b>
<b>2 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 1</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Falta de articulação com a política urbana</b>	<b>10</b>
<b>2.2 Localização dos novos empreendimentos</b>	<b>12</b>
<b>2.3 Excessivo privilégio do setor privado</b>	<b>13</b>
<b>2.4 Grande escala dos empreendimentos</b>	<b>13</b>
<b>2.5 Baixa qualidade arquitetônica</b>	<b>14</b>
<b>2.6 Perda do controle social</b>	<b>15</b>
<b>3 O MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES E UM BREVE HISTÓRICO DE SUA POLÍTICA HABITACIONAL</b>	<b>16</b>
<b>4 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES</b>	<b>20</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>35</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>37</b>

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo pretende fazer uma discussão acerca das condições de permanência das famílias atendidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, na faixa de renda compreendida entre 0 e 3 salários mínimos, através de estudo de caso realizado em sete condomínios localizados no município de Mogi das Cruzes, na Região Metropolitana de São Paulo – RMSP.

A reflexão ora proposta será feita com base em informações cedidas pela Coordenadoria de Habitação do município – COOHAB, que através da contratação de empresa para realização do trabalho técnico social de pós ocupação, realizou pesquisa amostral com 30% das famílias em Junho de 2014, com o objetivo de viabilizar relatório de pós ocupação.

Os questionários continham perguntas a respeito da realidade socioeconômica, situação do pagamento mensal das contas familiares, percepção da população a respeito do empreendimento onde reside e de seus apartamentos, questões ambientais e sanitárias (coleta seletiva, área verde, serviços de água e esgoto) e, por fim, avaliação do trabalho social.

Serão utilizadas as informações que possibilitem identificar a quantidade de famílias que não são a demanda originária, ou seja, que compraram os apartamentos de maneira irregular segundo os critérios estabelecidos pelo PMCMV. Também serão utilizadas a opinião dos moradores a respeito do Conjunto Habitacional, mobilidade urbana, acesso a serviços públicos de inclusão social, e por fim, o grau de satisfação dos moradores com o local de moradia. As informações escolhidas para análise se dão pela hipótese inicial de que morar em condomínio custa caro à parte das famílias nesta faixa de renda, além de observar que existe um grande grau de insatisfação dessas famílias com seu novo local de moradia.

## 2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA 1

O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado como uma estratégia de enfrentamento à crise econômica mundial que estava em curso e compõe um pacote de medidas lançado pelo governo com o objetivo de minimizar os efeitos desta crise sob o país. Entre as medidas adotadas pelo governo brasileiro está a expansão de crédito pelos bancos públicos como mecanismo de compensação à contração do setor privado, além de apoio aos setores mais afetados pela crise através do incentivo direto às atividades econômicas.

Ermínia Maricato (2009), aponta que parte desse incentivo se concentrou no setor da construção civil pelo fato de ser um impulsionador da geração de emprego e do crescimento do PIB, pois possibilita tanto a criação de demanda por matéria prima bruta (como ferro, aço, areia, vidro, entre outros), como a demanda por eletrodoméstico e mobiliário para as ocupações.

Como estratégia de enfrentamento à crise econômica, é possível dizer que o programa cumpriu um importante papel. Segundo informações disponibilizadas pelo Ministério das Cidades, no ano de 2009 foram criados mais de 158 mil empregos através do Minha Casa Minha Vida, e no ano de 2013 foi responsável pela abertura direta e indireta de aproximadamente 1,2 milhão de postos de trabalho. Corroborando com o último dado apresentado, o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados – CAGED, aponta para a criação de 75.725 empregos com registro em carteira nos primeiros quatro meses deste ano.

Gráfico 1 – Geração de empregos diretos e indiretos pelo PMCMV



Fonte: Ministério das Cidades

Neste contexto, é criado em maio de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida 1 (PMCMV 1). Sua criação se deu a partir da Medida Provisória (MP) de número 459, publicada em março de 2009. Em seguida, a MP foi convertida na Lei 11.977 de 07 de julho de 2009, e pelo Decreto 6962, de 17 de setembro de 2009.

O Programa estabeleceu como meta a redução do déficit habitacional através da construção de um milhão de moradias num período de dois anos, e para tal investiu-se um montante de R\$ 34 bilhões, destes, R\$ 25,5 do Orçamento Geral da União, 7,5 bilhões do FGTS e um bilhão do BNDES, que representa o maior montante de recursos investidos para fins de habitação até então, e que possibilitou amplo alcance do programa.

A meta atual do programa é de entregar 2 milhões de unidades até o final de 2014. Estima-se que em apenas 5 anos de existência do programa, já foram entregues 1,68 milhão de unidades habitacionais, beneficiando aproximadamente 6 milhões de pessoas. Do total de unidades contratadas, 1,005 milhões compõe a fase 1 do Programa (2009 e 2010). Para a fase 2 (em prática desde 2001), já foram contratadas 2,385 milhões de unidades.

Estabelece o atendimento a três faixas de renda, a faixa 1, que destina-se ao atendimento de famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos<sup>1</sup>; a faixa 2, que destina-se ao atendimento de famílias com renda de 3 a 5 salários mínimos; e a última faixa de renda atendida pelo programa, para famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos.

Para a faixa de renda 1, que é o objeto de estudo deste trabalho, existem as seguintes possibilidades de produção habitacional:

---

<sup>1</sup> O Programa se refere à 3 salários mínimos, mas tendo em vista a diferença do valor do salário mínimo nos estados brasileiros, estabelece-se que o atendimento será feito à famílias com renda de até R\$1.600,00. O município analisado está dentro do Estado de São Paulo, que é um dos estados que possui salário mínimo acima da média nacional. Será utilizado no decorrer do trabalho 3 salários mínimos

### **Municípios com mais de 50 mil habitantes**

Construção de empreendimentos através de empresas privadas que devem atuar conjuntamente com o governo municipal, esse por sua vez precisa garantir contrapartida de qualquer ordem, flexibilizar a utilização de seu território para ampliar o índice de ocupação, além de organizar a demanda beneficiária dos empreendimentos. Inclui-se aí a cidade de Mogi das Cruzes que é objeto de estudo deste trabalho.

Após haver terreno para a construção (doado por município ou adquirido), a empresa de construção civil elabora projeto físico de empreendimento e submete-o a Caixa Econômica Federal (CEF). Esta informa a prefeitura sobre o projeto, e após aprovação ele é desenvolvido e todas as unidades são vendidas à própria CEF.

### **Municípios com população de até 50 mil habitantes**

Financiamento através de agentes privados e operacionalização através de oferta pública de recursos. As instituições interessadas em gerir o recurso se escrevem junto a CEF, depois de escolhidas, elas se tornam responsáveis pela execução do projeto.

### **PMCMV- Entidades**

Financiamento através do Fundo de Desenvolvimento Social. Entidades sem fins lucrativos apresentam projetos à Caixa Econômica, os escolhidos por essa são submetidos a análise do Ministério das Cidades, os aprovados são reenviados a CEF que entra em contato com a Entidade para a indicação da demanda. A Caixa analisa se os beneficiários se encaixam no programa, e acompanha a execução e entrega do projeto.

A população com faixa de renda de até 3 salários mínimos representa 94% do déficit habitacional (aproximadamente 5 milhões). Para esta faixa estava prevista a promoção de 400 mil moradias, com subsídio integral e parcelas mensais de até

10% da renda familiar (posteriormente, reduziu-se para 5%) e possibilidade de utilização do Fundo Garantidor<sup>2</sup> para quitação justificada de inadimplência.

Apesar de significativa a produção de unidades habitacionais para a camada da população com menor renda (faixa 1), é importante ressaltar que representa 40% das unidades construídas para a camada que corresponde a 90% do déficit habitacional<sup>3</sup>. Desta forma, o Programa não chega a resolver 10% do problema de déficit habitacional para essa faixa de renda. Em contrapartida, para as famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos (faixas 2 e 3 do programa) foi destinado 60% das unidades construídas, o que minimiza em mais de 90% o déficit para a faixa, que nacionalmente tem expressão de apenas 9% do déficit habitacional.

Desta forma, é possível observar que o programa não foi capaz de destinar o maior montante de recurso àquelas famílias com menor renda, e, portanto, com menos capacidade de acessar moradia sem o auxílio do Estado.

De acordo com Aducci (2012), no livro “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais”, é possível identificar, para além da questão da distribuição dos recursos acima descrita, outros pontos de crítica sobre o este modelo de criação de habitação de interesse social. Eles serão descritos abaixo, com outras reflexões (para além daquelas postas pelo autor) acerca dos pontos levantados.

## **2.1 Falta de articulação com a política urbana**

Critica-se a concepção do programa pautada centralmente nos aspectos econômicos e quantitativos, haja vista a constante divulgação das metas de construção pelo governo. Como decorrência deste quadro, é possível observar a pouca, ou quase nenhuma articulação com as políticas urbanas e sociais.

---

<sup>2</sup> O Fundo Garantidor de Habitação foi criado pelo Governo Federal para o PMCMV e destina-se ao refinanciamento de parte das prestações em caso de desemprego. Tem cobertura por todo o período do contrato e uma quantidade máxima de prestações, que varia conforme a faixa de renda no qual se insere a unidade. Para acessar o Fundo, o morador precisa ter pagado ao menos seis parcelas do financiamento, além de estar em dia com as prestações.

<sup>3</sup> Conceito entendido aqui de acordo com a metodologia da Fundação João Pinheiro, como unidades para repor por precariedade, provisão por adensamento, comprometimento excessivo com aluguel e coabitação.

O Programa foi desenhado seguindo a lógica de construção rápida com vistas a propiciar retorno financeiro breve para as construtoras. Desta forma, não há análise social, econômica e urbana sobre o estabelecimento dos empreendimentos em determinados espaços.

Observa-se que as propostas contidas no Plano Nacional de Habitação não foram incorporadas ao desenho do Programa, além do fato de os instrumentos contidos no Estatuto das Cidades que possibilitam a contenção dos processos de especulação imobiliária e uso social do solo urbano não serem utilizados.

A Política Nacional de Habitação – PNH, foi criada em 2004 e representa um marco no que se refere à retomada do processo de planejamento para a habitação, e buscou viabilizar condições institucionais para o enfrentamento da questão para o conjunto da população, mas especialmente para a população de baixa renda. Seu processo de elaboração foi participativo, com a realização de diversos seminários que elaborou a versão definitiva da PNH, que posteriormente foi aprovada pelo Conselho Nacional das Cidades.

Para a implantação da PNH, destaca-se a criação do Sistema Nacional de Habitação – SNH, e do Plano Nacional de Habitação – PLANHAB (no qual estão esboçadas as estratégias para o equacionamento da questão habitacional no período de 15 anos). O SNH determina a integração entre os três níveis de governo, e entre os agentes públicos e privados, e se organiza em três subsistemas, a saber, o Sistema Nacional de Habitação de Mercado – SNHM e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Também é criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS, que deve centralizar os recursos dos programas voltados à habitação de interesse social.

Neste novo desenho da política habitacional, os recursos são geridos por um Conselho Gestor, composto por representantes do governo e da sociedade civil organizada. Para que os municípios acessem os recursos, eles precisam elaborar Planos Locais de Habitação de Interesse Social – PLHIS, e constituir Conselho Municipal de Habitação. Desta forma, a política será pensada e gerida de acordo com as necessidades locais.

Ainda que tal processo participativo seja questionável de diversos pontos de vista, como por exemplo, a representatividade dos movimentos de moradia e movimentos pela reforma urbana atualmente, a institucionalidade destes espaços, nos quais o poder de decisão não se dá de maneira igualitária entre os distintos setores da sociedade civil e poder público, há de se considerar que houve debate na formulação da política.

## **2.2 Localização dos novos empreendimentos**

Seguindo a lógica mercadológica através da qual a demanda eleva o preço da terra, observa-se que a maior parte dos empreendimentos foi construída na periferia, onde o terreno é mais barato dado a ausência ou insuficiência de infraestrutura e serviços. Existem quase sempre, nos espaços compreendidos entre as áreas centrais e as periferias, terrenos subutilizados que não cumprem a função social estabelecida pelo Estatuto das Cidades, contudo, em decorrência do elevado preço das terras nesses locais, eles se tornam inacessíveis para fins de habitação de interesse social.

É importante ressaltar que esse modelo de crescimento periférico gera um custo aos municípios, que devem prover infraestrutura e serviços nesses bairros. Até que isso esteja estabelecido há uma diminuição na qualidade de vida da população.

Há ainda que se lembrar o aumento dos problemas de mobilidade urbana gerados por esse crescimento de população em áreas distantes do centro.

Esse processo de periferização já foi amplamente criticado pela literatura especializada, e inclusive parte desta crítica gerou instrumentos legais para o combate desse modelo de expansão das cidades brasileiras.

Segundo BONDUKI (1998), em seu livro *A Origem da Habitação Social no Brasil*, o crescimento da periferia da cidade de São Paulo (que é utilizado como exemplo, mas se pode verificar o mesmo processo nas demais cidades brasileiras, com algumas distinções) se deu em grande parte através da autoconstrução, tendo o poder público em alguns períodos induzido indiretamente tal crescimento. Com o Programa Minha Casa Minha Vida e seu montante de recursos públicos nele investidos, verifica-se que o poder público é promotor direto deste modelo de crescimento, que tantos prejuízos trouxe às cidades brasileiras.

### **2.3 Excessivo privilégio do setor privado**

Como já explicando anteriormente, a produção de unidades habitacionais acontece a partir da oferta privada ao setor público. A localização dos terrenos e a definição dos projetos são definidos pelas construtoras e submetem à aprovação da Caixa Econômica Federal.

Construídas as unidades, elas são vendidas à própria CEF, que é responsável por fazer a comercialização às famílias que serão atendidas. Desta forma, as construtoras não arcam com nenhum risco sobre a comercialização das unidades habitacionais, ou seja, eles têm incentivos para construir, e venda garantida. É importante ressaltar que a CEF pagará as construtoras o valor teto estabelecido pelo Programa para o município não importando o quanto tenham gastado de fato para construí-las.

A partir desta lógica, a construção civil acaba por definir a localização dos terrenos, assim como o próprio processo construtivo, e apesar de existirem padrões mínimos que devem ser atendidos, estes acabaram por se transformar em padrões máximos.

“cabe às construtoras apontar onde o empreendimento será construído, a faixa de renda dos beneficiários e as características construtivas dos imóveis, restando às administrações municipais (ou mesmo à sociedade civil) um papel coadjuvante neste processo” (ARAÚJO, CARDOSO, JAENISCH, 2013, p.2)

A possibilidade de lucro não se dá apenas na construção das unidades, mas na economia máxima nesta construção obtida através da busca por terrenos mais baratos, ampliação do número de unidades em um mesmo terreno como forma de reduzir os custos no processo construtivo, por exemplo.

### **2.4 Grande escala de empreendimentos**

No que se refere à escala dos empreendimentos, o Programa define que estes não extrapolem a quantidade de 500 unidades habitacionais, o que por si só já é bastante alto. Ainda assim, a alternativa criada pelas construtoras para maximizar o

lucro é a construção de condomínios com a mesma tipologia em terrenos contínuos, separados por grades de forma que nenhum deles extrapola as 500 unidades habitacionais, mas se somados o número é maior do que o permitido pelo Programa. Um dos casos que ilustra bem essa estratégia é o conjunto Orgulho do Madeira, localizado em Porto Velho, com 4000 unidades habitacionais.



Fonte: [www.amazoniadagente.com.br](http://www.amazoniadagente.com.br), acessado em 15/06/2014

Na foto acima é possível observar como é feita a divisão dos terrenos, que neste caso se deu através da construção de vias públicas entre os condomínios.

Esses *megaconjuntos* levam centenas e em alguns casos até milhares de famílias para um mesmo local – geralmente periférico, e, portanto, via de regra, com ausência de serviços públicos e infraestrutura – o que obriga o município a arcar com os custos de criação de condições básicas de moradia nesses locais (incluem-se aí serviços de infraestrutura, escolas, postos de saúde, transporte, entre outros) para atender uma demanda enorme e distante, que invariavelmente fica por um período (que às vezes pode ser longo) sem os serviços públicos básicos.

### **2.5 Baixa qualidade arquitetônica**

Outro aspecto decorrente da promoção de habitação de interesse social definida pelo setor privado é a falta de alternativas de tipologia de moradia, apartamentos dentro de condomínio tornam-se a regra, de forma a reduzir os gastos

com terra - e produção em larga escala o que ocasiona barateamento nos custos para produção.

Esse tipo de empreendimento gera um aumento de contas mensais, já que além de todas as contas, há o incremento da taxa condominial colocando como responsabilidade das famílias beneficiárias alguns elementos que poderiam ser da esfera pública tal como iluminação de vias internas, entre outros.

## **2.6 Perda do controle social**

O poder público municipal ganha papel secundário no controle dos processos construtivos em decorrência d pressão por resultados, da falta de preparo dos técnicos e a necessidade de atrair construtoras.

Além disso, não foram só as prefeituras que perderam o controle sobre a concepção de habitação de interesse social, houve uma desconstrução no que diz respeito à participação popular nessa concepção em nome da agilidade dos procedimentos para que existisse ganho econômico breve.

Os instrumentos de controle social criados com a PNH, conforme já discutido anteriormente, não são utilizados para o PMCMV.

### 3 O MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES E UM BREVE HISTÓRICO DE SUA POLÍTICA HABITACIONAL

O município Mogi das Cruzes foi fundado em 1560, tendo agora 453 anos. Ele tem uma área de extensão territorial de 714km<sup>2</sup>, e é o segundo maior município do estado perdendo apenas para a capital, sua população (projetada para 2013) é de 414.907 pessoas, que cresce a taxas maiores que as do Estado de São Paulo.

Apesar de sua grande extensão territorial, uma das principais características físicas do município é ter grande parte (pouco mais de 60%) de área proteção e preservação ambiental, o que faz com que exista dentro de seu território competição por localização e terra em função da necessidade de habitação e de mobilidade.

A cidade está localizada na região da bacia hidrográfica do Alto Tietê – e é o principal pólo econômico da região-, e integra a parte leste da Região Metropolitana de São Paulo, que é a quarta maior região urbana do mundo. Para fins administrativos e de planejamento o Estado de São Paulo estabeleceu sub-regiões da Grande São Paulo, dentre as quais a que abrange Mogi das Cruzes, com a intitulação Sub-região Leste da Grande São Paulo.

Tabela 1 – Sub-regiões da Região Metropolitana de São Paulo

Quadro: sub-regiões da RMSP

Sub-regiões	Municípios	Sub-regiões	Municípios
LESTE	Biritiba Minm	SUDESTE	Santo André
	Ferraz de Vasconcelos		São Bernardo do Campo
	Guararema		São Caetano do Sul
	Itaquaquecetuba		Diadema
	Mogi das Cruzes		Mauá
	Poá		Ribeirão Pires
	Salesópolis		Rio Grande da Serra
	Suzano		Pirapora do Bom Jesus
NORDESTE	Arujá	NORTE	Cajamar
	Guarulhos		Francisco Morato
	Santa Isabel		Franco da Rocha
Barueri	Mainporã		
OESTE	Carapicuíba	SUDOESTE	Embu
	Cotia		Embu-Guaçu
	Itapevi		Itapeperica da Serra
	Caieiras		Taboão da Serra
	Jandira		São Lourenço da Serra
	Vargem Grande Paulista		Juquitiba

Fonte: Secretaria dos Transportes Metropolitanos, disponível em: [http://www2.stm.sp.gov.br/ppm/RP\\_RMSP.html](http://www2.stm.sp.gov.br/ppm/RP_RMSP.html)

A implantação da ferrovia entre São Paulo e Mogi das Cruzes ocasionou um crescimento no processo de urbanização municipal, que trouxe benefícios à economia e aproximou as relações de trabalho e de comportamento entre mogianos e paulistanos. Porém, a urbanização em Mogi não se deu somente de forma compacta e contínua ao redor do núcleo original da cidade ou ao longo do eixo da estrada de ferro. Ela se deu também, por meio de parcelamentos ou frentes de urbanização dispersas, dando origem aos atuais distritos municipais em que se encontram todos os empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida.

O IDH do município é de 0,783, considerado alto pelos padrões do índice, e seu grau de urbanização é de 92,14%. A expectativa de vida média de sua população é de 76,07 anos e a renda média per capita nas áreas urbanas é de R\$603, 67. E ele tem o 19º PIB do Estado de São Paulo, com um montante de R\$ 8.810 milhões.

Quanto ao saneamento básico 97,44% dos domicílios tem água encanada, 99,08% tem coleta de lixo, 93% têm esgoto coletado, porém apenas 53% tem esgoto tratado.

As boas condições para as atividades econômicas atraem famílias para a cidade, o que coloca ao município o desafio de melhorar as condições de moradia, além de suprir o déficit habitacional, - levando em consideração a sua posição geográfica, suas especificidades e legislações ambientais -, especialmente das famílias mais pobres, que dentro do território municipal acabam residindo em lugares inapropriados.

As primeiras políticas de Habitação Social no Brasil datam dos anos 1930 sendo financiadas pela Caixa de Aposentadorias e Pensões (CAPs). No caso de Mogi, a primeira política desse tipo foi feita em 1951, criando o “Núcleo Proletário. Financiado pela Caixa de Aposentadoria e Pensões dos Ferroviários, foram construídas 65 unidades habitacionais para os seus associados.

Contudo, tirando alguns poucos empreendimentos feitos por esse mecanismo e outros promovidos pela própria indústria para seus operários, as iniciativas do executivo municipal eram bastante tímidas no sentido em atender uma demanda habitacional de baixa renda. Podemos observar que os terrenos utilizados para os

projetos acima citados foram vendidos pelo município por preços e condições não favoráveis para uma política de habitação social.

Podemos observar que ao longo dos anos 1940 e 1970 o Estado de São Paulo criou uma série de instituições para operar e acompanhar as políticas federais de habitação, em especial o BNH, contudo, Mogi das Cruzes não participa e não é beneficiada por nenhuma dessas políticas. Por isso, é marcante que a estruturação urbana do município nesse período não é afetada pela ocorrência de grandes políticas habitacionais para as classes mais baixas de renda.

Corroborou com esse quadro o Plano Diretor de Mogi das Cruzes de 1966. Nele havia um grande enfoque na consolidação e desenvolvimento da malha viária do município. As políticas e obras engendradas pelo plano tiveram enorme impacto no processo de estruturação urbana criando eixos de crescimento e desenvolvimento. Contudo o Plano não abordava a problemática da habitação, seja na questão do déficit habitacional nas camadas de menor renda, seja na regularização de assentamentos irregulares.

Só a partir dos anos 1970 e dos anos 1980 que começou a se ter um incremento de políticas habitacionais. Os primeiros marcos são os projetos CURA I e CURA II – Comunidade urbana de Recuperação Acelerada – financiada pelo BNH. Esses projetos tinham como objetivo a qualificar e complementar a infra-estrutura em áreas de “vazios urbanos”. Os benefícios trazidos pelos projetos favoreceu a implementação de alguns conjuntos habitacionais com recursos também do BNH nas regiões afetadas. Também foram implantados nessas regiões alguns empreendimentos produzidos por Cooperativas Habitacionais.

Foi a partir do final dos anos 1980 que começou a serem feitas ações de maior escala para o provimento de habitações de interesse social e que o poder público municipal começa a ter uma maior preocupação na sistematização de políticas de maior escopo que se defronte com a questão. De principio o executivo municipal começou a fazer o cadastro das famílias de baixa renda com necessidade de atendimento habitacional, com tal banco de dados foi possível ter um conhecimento maior da demanda para se encaminhar para os órgãos financiadores de habitações sociais. Destacamos nesse momento as políticas implementadas por

meio da CDHU em que Mogi foi amplamente contemplada, chegando à provisão de 4600 unidades habitacionais. Também podemos destacar as políticas de financiamento da Caixa Econômica Federal – que substituiu o BNH – no começo dos 1990 com os programas de crédito para empreendedores privados e com o Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Portanto, podemos dizer que a partir do final dos 1980 e nos 1990 que de fato começaram políticas de maior escopo para as populações de baixa renda, na provisão de moradias, e/ou na regularização de assentamentos irregulares e clandestinos tanto no âmbito urbanístico quanto no jurídico.

Contudo, cabe ressaltar que entre o final dos anos de 1980 e o ano de 2007, apesar do incremento da política habitacional para a baixa renda e de políticas que sistematizem a demanda por tais políticas por parte do executivo municipal, a produção de moradias ainda é muito baixa. Se somarmos as produções da CDHU e a financiada pelo PAR têm um contingente de aproximadamente 7.370 unidades produzidas no período.

#### **4 O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES**

O município foi o primeiro da região metropolitana de São Paulo a aderir ao programa, e também foi a primeira cidade a realizar o cadastro municipal de habitação, que identificou todas as famílias que tinham interesse pelo programa, e se enquadravam nos pré requisitos por ele estabelecidos. Através do Programa Minha Casa Minha Vida, na faixa de 0 a 3 salário mínimos, o município já entregou 3000 unidades habitacionais e 2664 estão em fase de construção, totalizando um investimento de R\$ 199.800.000,00.

As 3000 unidades já entregues estão distribuídas em 14 condomínios, destes, 8 estão no distrito de Jundiapéba (dos quais sete são parte da análise deste estudo), localizado há aproximadamente 14 km do centro da cidade, totalizando 1960 unidades entregues de novembro de 2011 até outubro de 2012.

Nos primeiros anos de existência o distrito era chamado de "Campos de Santo Ângelo". Na década de 40 seu nome foi modificado para "Jundiapéba" por causa dos rios "*Jundiahy*" e "*Tayaçupeba*". É cortado pelo Rio Tietê, Rio Taiaçupeba (parte oeste) e pelo Rio Jundiáí (parte leste). Além disso, possui a barragem do rio Taiaçupeba. No distrito está localizada a Estação Jundiapéba da Linha 11 da CPTM. Sua principal praça fica próxima da estação de trem e se chama "Praça Veteranos de Guerra", e sua principal via é a avenida Lourenço de Sousa Franco que é parte da SP-66 e liga o distrito ao centro do município. Também é servido pela Rodovia Cândido do Rego Chaves (SP-39), mais conhecida como Estrada das Varinhas, que liga o distrito de Jundiapéba ao distrito de Quatinga, também em Mogi das Cruzes.

De acordo com o censo de 2010 o distrito tem 15.058 domicílios e 49.186 habitantes, representando 12,7% da população municipal. Sua densidade demográfica é de 467,71 habitantes por km<sup>2</sup>.

Para as construtoras de empreendimentos para a faixa 1, o município oferece isenção integral de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza- ISSQN, Imposto sobre Transmissão de Bens Inter-

Vivos (ITBI) e das Taxas de Licença para Execução de Obras Particulares.<sup>4</sup> Além da isenção legalmente estabelecida aos empreendimentos, as famílias beneficiárias também contam com isenção total de ITBI, e IPTU.<sup>5</sup>

Todos os condomínios estão localizados em áreas grafadas no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social como ZEIS 2 (destinadas à provisão habitacional) . Para todos eles, 50% da demanda é oriunda de áreas de risco e a outra metade foi constituída de procura espontânea.

Após o cadastro realizado, a COOHAB optou por elaborar prioridades para o atendimento das famílias interessadas, a saber, famílias numerosas, famílias chefiadas por mulheres, além daquelas com menor renda. Do ponto de vista da prioridade do atendimento, o estabelecimento destes critérios faz sentido, uma vez que, num conjunto de pessoas inscritas, já dentro da faixa de renda estabelecida pelo Programa, existem aquelas que têm piores condições de vida. Contudo, a criação desses critérios acabou por gerar condomínios com um conjunto grande de famílias com renda extremamente baixa.

A exemplo disso, o Residencial Jundiapéba VII e Residencial Jundiapéba VIII, que foram os primeiros a serem entregues são aqueles que apresentam mais problemas financeiros. Os dois condomínios não conseguiram arcar com os custos de manter uma administradora, nem os serviços de manutenção e conservação das áreas comuns. O Residencial Jundiapéba VII tem dois porteiros contratados, que trabalham 12 horas por dia e recebem um salário de R1200 reais. Não são registrados, nem recebem adicional noturno.

A limpeza da área comum (não incluindo escadas e espaços entre os blocos) é realizada por duas moradoras, a partir de troca da taxa condominial por serviços prestados ao condomínio. Cabe ressaltar que os dois condomínios respondem

---

<sup>4</sup> As isenções citadas seguem a formatação do Programa. Também existem isenções para construções que atendam outras faixas de renda.

<sup>5</sup> Lei nº 6.284, de 11 de setembro de 2009 e Decreto nº 10.134, de 11 de dezembro de 2009.

judicialmente por processos trabalhistas de moradores que trabalharam de maneira irregular na portaria e limpeza.

Todos os empreendimentos que aqui estudados foram construídos em formato de condomínio, e apresentam a mesma tipologia, apartamentos dentro de blocos, (térreo e mais quatro andares). Também contam com estacionamento (não há uma vaga por apartamento, sendo o seu uso rotativo), salão de festas, área verde e área destinada ao *playground*.

O valor da taxa condominial mensal varia entre R\$70 e R\$120. Essa taxa, somada ainda à parcela de financiamento que deve ser paga a Caixa Econômica, possivelmente faz com que o valor gasto com habitação por parte das famílias beneficiadas ultrapasse 30% da renda familiar, que é o montante adequado estabelecido desde o BNH. Existe ainda a crítica de que 30% para famílias desta faixa de renda seja um valor muito alto, já que gastam praticamente todo seu orçamento em necessidades essenciais. (BOLAFFI, 1977)

Araújo, Cardoso e Jaenisch em um estudo sobre condomínios do PMCMV apontam que existe maior possibilidade de adaptação das famílias ao novo local de moradia quanto maior for a renda das famílias e se elas escolheram não apenas mudar, mas também o seu novo lugar de residência.

Segundo os autores, quando existe a possibilidade desta escolha, (que no caso do PMCMV é determinada pela renda) as famílias levam em consideração o aumento de gastos e têm possibilidades materiais de se ajustar à nova moradia (reformas, investimentos com transporte tais como a compra de automóvel, entre outros) ainda que estes condomínios estejam mais distantes das centralidades e dos locais de trabalho. (ARAÚJO, CARDOSO, JAENISCH, 2013)

Sobre condomínio no bairro Realengo no Rio de Janeiro, no qual foram realocadas famílias residentes em áreas de risco, os autores afirmam:

Na perspectiva contrária à instauração desta padronização mercantil de uma vida condominial, a não-escolha na forma de aquisição do imóvel para população dos condomínios em Realengo implicou, além dos problemas até aqui já

mencionados, em grandes impactos de ordem financeira: taxa condominial mensal; taxa do IPTU; taxas pelo fornecimento de energia elétrica medido a partir de relógios trifásicos - custo este que se agrava se somado ao uso de eletrodomésticos defasados que consomem ainda mais energia -; taxa de consumo de gás encanado em detrimento ao uso mais econômico de botijão de gás; o aluguel obrigatório do "salão de festas" para a realização de qualquer tipo de evento/festa entre os moradores; etc. Este montante de taxas, que até então não faziam parte do planejamento financeiro destas famílias, adicionado ao fato de que a escritura do imóvel será concedida somente dez anos depois, transformou o sonho da casa própria em verdadeiro pesadelo para muitos que ali tentam viver (ou sobreviver). (ARAÚJO, CARDOSO, JAENISCH, 2013, p. 13)

A análise dos dados permitiu observar que 19% das famílias não é a demanda originária. Sobre este dado, é importante ressaltar que o questionário foi aplicado por profissionais que, apesar de não serem funcionários públicos, são representantes da prefeitura nos condomínios, e é desta forma que os moradores os vêem. Tal fato pode ter afetado o resultado deste dado especificamente, uma vez que é se sabe sobre a ilegalidade da compra desses imóveis.

É necessário apurar outras formas de identificação desta informação, para que a análise seja feita a partir de um dado mais consistente, uma vez que ela pode retratar uma situação preocupante.

Apesar de os serviços públicos e de infraestrutura estarem aquém do necessário para o bairro tendo em vista a quantidade de famílias que para lá se mudou num curto espaço de tempo, é notável que existe um investimento público no local, com a construção de escolas, centro cultural, unidade básica de saúde, além de uma melhoria significativa dos serviços de infraestrutura.

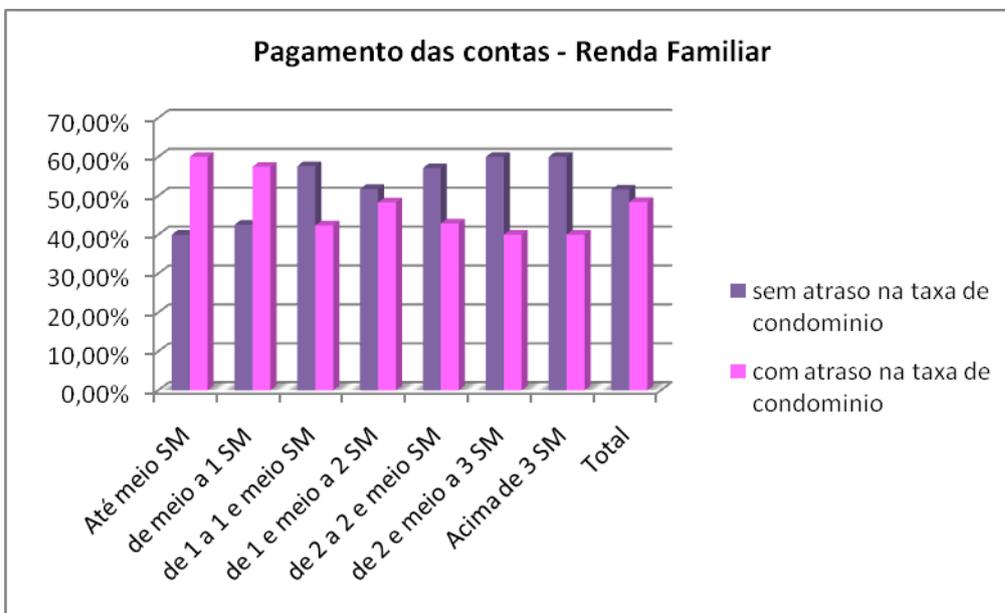
Já se sabe que os investimentos públicos em bairros periféricos altaram a dinâmica do bairro e aumentam o valor da terra. Existe uma série de construções novas no bairro, algumas delas do próprio PMCMV, mas destinadas à outras faixas

de renda. Desta forma, a procura pelo bairro aumenta, e também aumentam as propostas feitas à moradores dos condomínios estudados.

Sobre essa questão é importante lembrar que uma vez que a família foi atendida pelo Programa, ela não mais poderá ser atendida por outra política de habitação de interesse social. Desta forma, é possível que essas famílias não consigam permanecer nos condomínios pela própria forma que foi pensada, que é inadequada para as suas necessidades (tanto financeiras como sociais), e tampouco poderão ser atendidas novamente.

Quando cruzamos os dados de renda e pagamento de taxa condominial verifica-se que o não pagamento da taxa de condomínio está diretamente ligado à situação financeira familiar. As famílias com menor poder aquisitivo tem mais dificuldade de arcar com essa despesa. Contudo, as questões financeiras provavelmente não são o único motivo para o não pagamento, pois mesmo as famílias de renda mais alta – próxima aos 3 salários mínimos –, em 40% tem inadimplência no pagamento da cota mensal.

Gráfico 2 – Renda familiar por atraso no pagamento do condomínio



As famílias com renda mais baixa, até meio salário mínimo, são as que mais atrasam no pagamento do condomínio, sendo que 60% delas têm ao menos uma

taxa em atraso. Entre as que recebem de meio até um salário mínimo, 57,45% deixaram de pagar ao menos uma taxa.

Pode-se observar que de modo geral é inversamente proporcional a renda e o atraso no pagamento das cotas mensais, quanto melhor a situação financeira existe a diminuição na porcentagem de famílias com atraso na taxa condominial, ainda que não se possa deixar de observar que em nenhuma das faixas a quantidade de famílias que devem ao condomínio é baixa.

Morar em condomínio implica diretamente em ampliação de gastos, uma vez que, para além das despesas com o próprio apartamento existe um conjunto de despesas comuns que são divididas entre o conjunto dos moradores, e que compõe o que é chamado de taxa condominial.

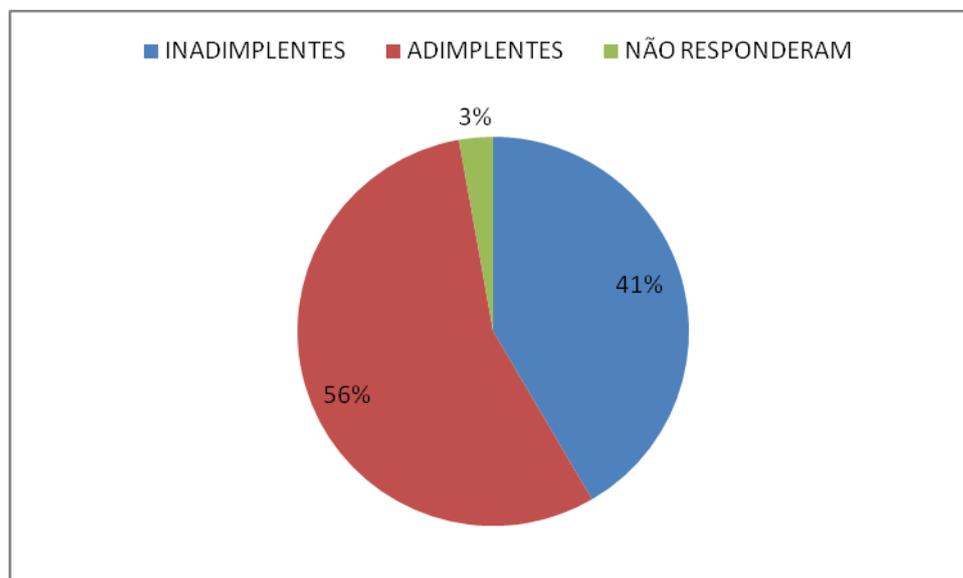
O dinheiro arrecadado com o conjunto dos moradores, em tese, deve permitir o pagamento de funcionários responsáveis pela portaria e limpeza; manutenção (que pode ser um custo permanente através da contratação de um zelador ou *manutencista*, ou pode ser um custo esporádico para os casos em que se contrate este serviço à medida que ele for necessário, além de materiais necessários para os reparos); água; energia elétrica, que nos casos estudados compreende uma conta por bloco e outra geral (portaria e bombeamento da caixa d'água); contratação de empresa para administração e despesas bancárias. Também se recomenda que o condomínio tenha um fundo de reserva para o caso de reparos emergenciais.

No que se refere à contratação das administradoras, nos casos estudados, no momento em que os condomínios foram entregues, as empresas foram apresentadas aos representantes legais para que uma delas fosse escolhida. Em momento algum se discutiu a possibilidade de autogestão, tornando praticamente obrigatória a contratação destas empresas. Cabe ressaltar que os valores cobrados por elas não são inferiores aos valores cobrados para condomínios de outras faixas de renda. Dos sete condomínios estudados apenas dois deles não contam mais com administradora de condomínio, uma vez que em determinado momento, não se pôde mais arcar com este gasto, conforme já relatado anteriormente.

As prestações de contas apresentadas por estas empresas, via de regra, são de difícil compreensão aos moradores. Alguns dos condomínios estudados acumularam dívidas com estas empresas que chegam a R\$ 40.000,00. Como elas tem acesso ao dinheiro arrecadado com o pagamento dos boletos, em alguns casos eles colocam como prioridade o abatimento da dívida em detrimento do pagamento das contas de água e energia elétrica. Como exemplo disso, a situação vivida em janeiro deste ano pelo Residencial Jundiapéba VI, que após ter a energia da área comum cortada, fez uma ligação clandestina para que o bombeamento de água para os apartamentos permanecesse funcionando. Para viabilizar a regularização das contas, precisou fazer rateio entre os moradores, sem que o dinheiro fosse depositado no banco. O condomínio permaneceu por três meses com a ligação clandestina e pouca iluminação até que a situação pudesse ser regularizada.

O que se observa a partir dos dados analisados é que a taxa de inadimplência condominial é extremamente alta. A porcentagem de moradores com atraso na taxa condominial é de 41%, conforme gráfico.

Gráfico 3 – Inadimplência da taxa condominial

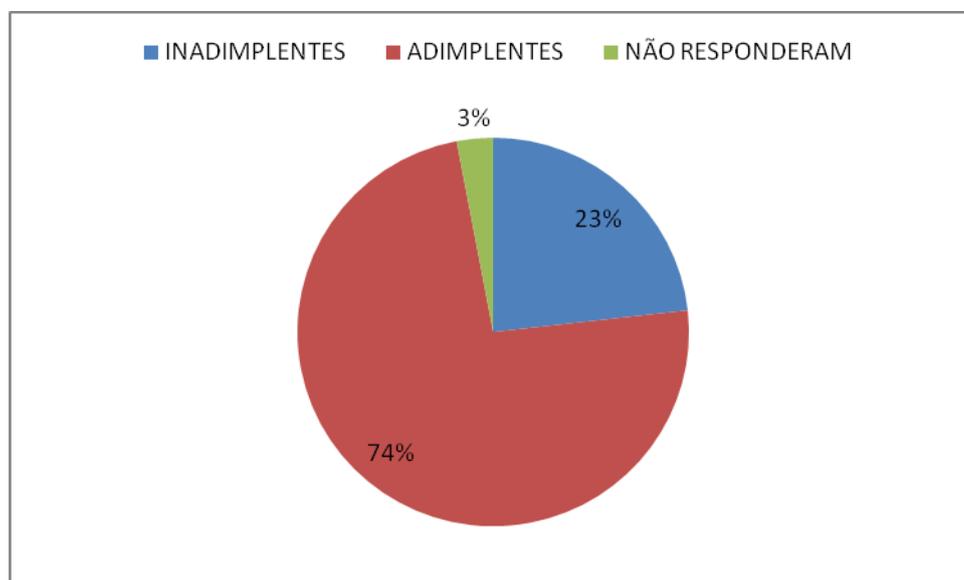


Com a arrecadação aquém do necessário, os condomínios não conseguem manter os serviços e nem fazer a manutenção dos espaços comuns. Desta forma, para além dos problemas construtivos que serão apontados posteriormente, a

situação geral do condomínio vai piorando na medida em que não é possível arcar com os custos de sua manutenção. Em geral, o dinheiro arrecadado cobre apenas o pagamento das despesas básicas.

No que se refere à inadimplência da prestação do apartamento, a quantidade de moradores inadimplentes é menor se comparada à situação da inadimplência com a taxa condominial. Observa-se que 23% das famílias não estão em dia com o financiamento do imóvel.

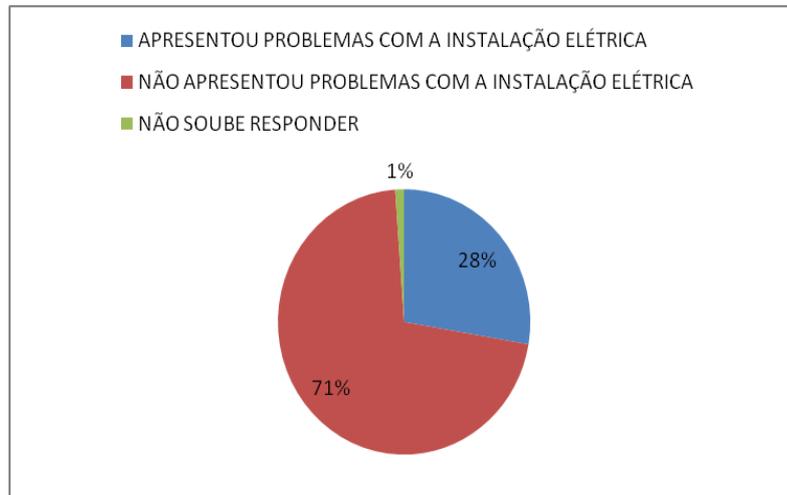
Gráfico 4 – Inadimplência da prestação do apartamento



A respeito da baixa qualidade arquitetônica e das grandes escalas dos empreendimentos, como forma de maximizar os lucros das construtoras, a partir dos dados analisados, identifica-se que existe uma alta quantidade de moradores entrevistados que apontou problemas com as unidades habitacionais.

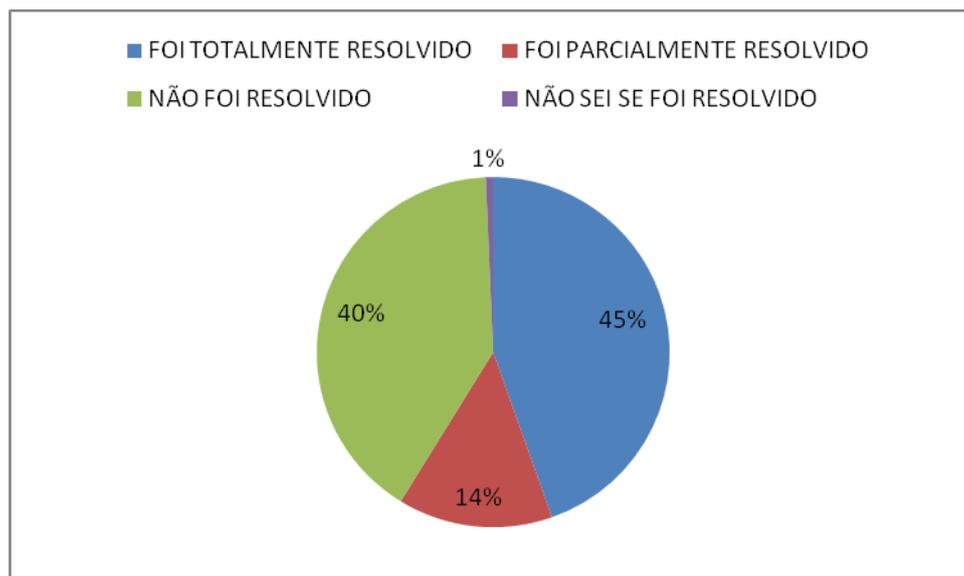
Foram feitas perguntas a respeito de problemas com vazamento de água, instalação elétrica e a existência de focos de bolor ou umidade nos apartamentos.

Gráfico 5 – Domicílios que apresentaram problemas com a instalação elétrica



Para aqueles que responderam que seus apartamentos apresentaram problemas relacionados à instalação elétrica, foi perguntado se estes foram solucionados. Os problemas totalmente solucionados não chegam à metade do total dos problemas apontados, de forma, que 54% dos moradores informaram que seus problemas ou não foram solucionados, ou foram parcialmente solucionados.

Gráfico 6 – Resolução dos problemas com a instalação elétrica



A respeito dos problemas com vazamento de água, 52% dos entrevistados apontaram que houve problemas com vazamento de água em seus apartamentos, numero este que supera a quantidade de apartamentos que apresentaram problemas com a instalação elétrica.

Quando perguntados sobre a resolução destes problemas, observa-se que apenas 39% dos problemas foram solucionados, enquanto 61% não foram solucionados.

Gráfico 7 - Domicílios que apresentaram problemas de vazamento de água

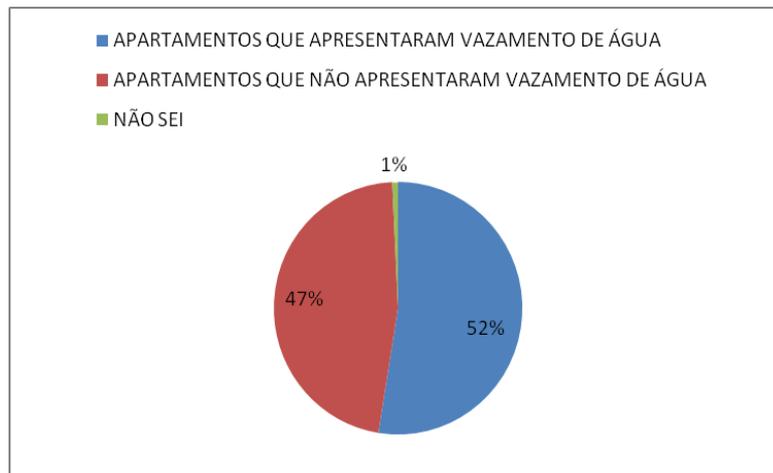
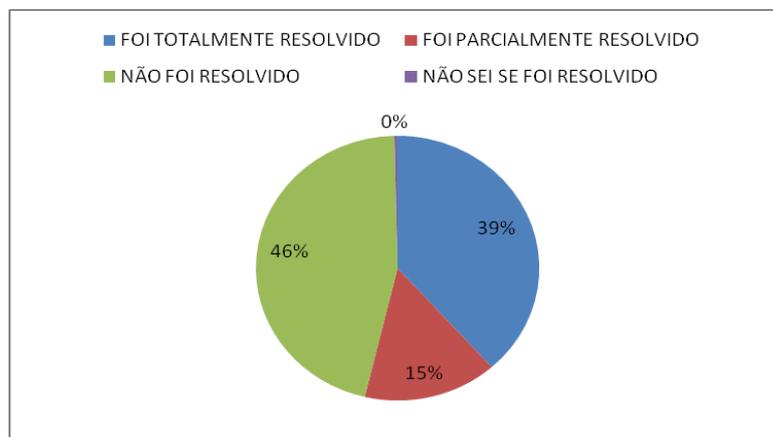
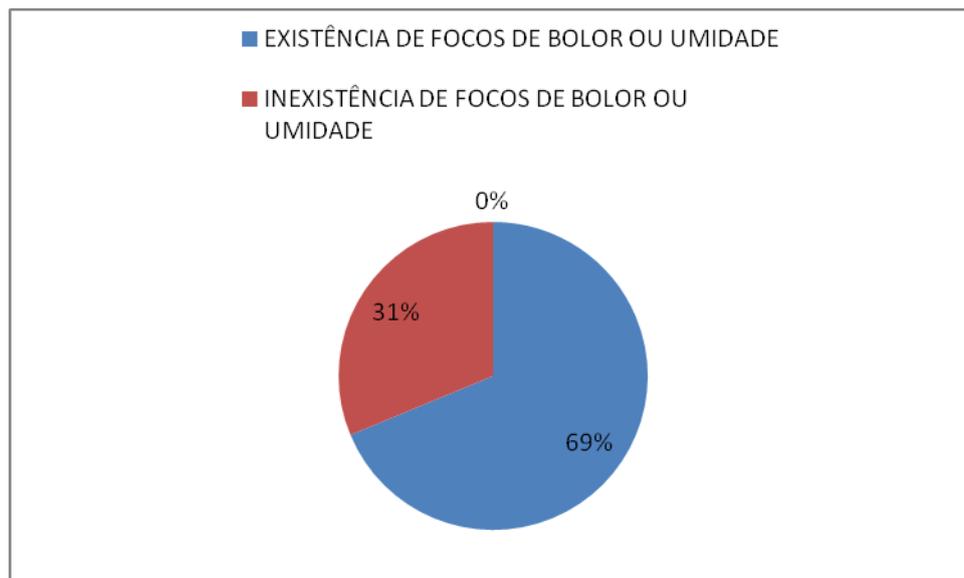


Gráfico 8 – Resolução dos problemas de vazamento de água



Por fim 69% dos moradores entrevistados, afirmou que existe foco de bolor em seus apartamentos, conforme aponta o gráfico. A quantidade de problemas solucionados relacionados a presença de bolor ou umidade é maior do que os demais problemas levantados, conforme dados abaixo:

Gráfico 9 – Presença de foco de bolor ou umidade



Cabe colocar que seguindo a normatização do Programa os apartamentos foram entregues sem impermeabilização das áreas molhadas, ficando esta despesa por conta do morador. Como já descrito anteriormente sobre a impossibilidade de arcar com as adequações do novo local de moradia, parte dos moradores não puderam realizar este serviço. Desta forma, quando um apartamento é lavado, por exemplo, a água infiltra pelo piso, gerando umidade e focos de bolor no apartamento abaixo. Em alguns casos, o revestimento chega a cair. Quando a construtora é acionada por este motivo, ela declara que não tem responsabilidade de fazer o reparo por se tratar de “*mau uso*” da unidade, uma vez que n manual do proprietário contem informações a este respeito, e sobre como fazer a “*limpeza seca*” .

Para a fase 2 do Programa, as unidades são entregues com piso e impermeabilização, contudo, os problemas existentes na fase 1 não foram solucionados.

Tal situação explica é um dos fatores que explica os motivos pelos quais a quantidade de problemas deste tipo não foi solucionado, conforme gráfico.

Gráfico 10 – Resolução dos problemas de foco de bolor ou umidade

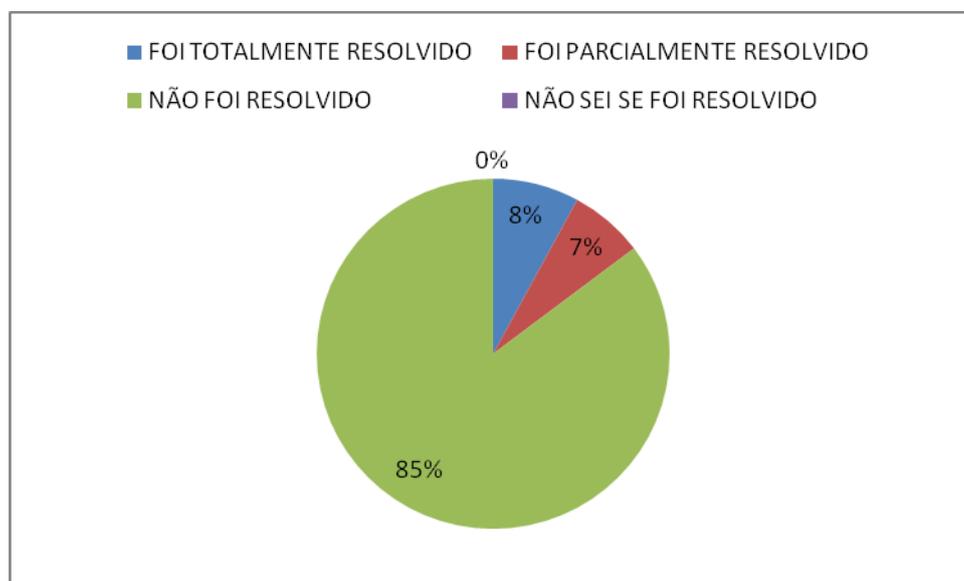
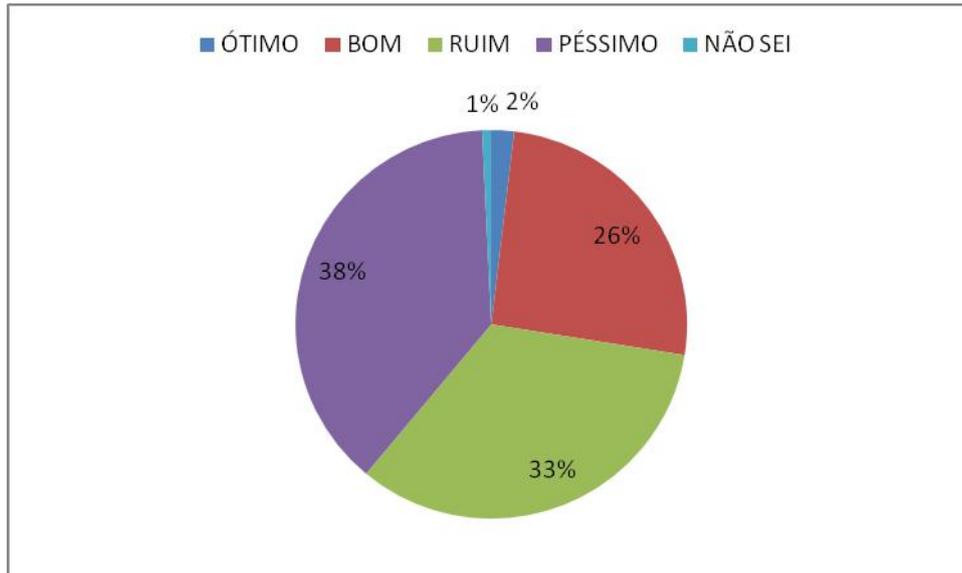


Gráfico 11 – Contato com a construtora



Os empreendimentos construídos através do Programa Minha Casa Minha Vida tem garantia construtiva de um ano. Depois desse prazo, ainda há garantia por mais 4 anos de alguns itens que não são danificados por uso contínuo.

No período em que o questionário foi aplicado, a garantia construtiva já havia acabado, contudo muitos dos problemas não foram sanados no prazo, fato este que faz com que a construtora continue realizando reparos, após acordo feito com o município. Quando se questionou a respeito do contato com a construtora para garantir os reparos assegurados a resposta foi de insatisfação em 71% dos casos.

Foram feitas perguntas que buscassem avaliar o grau de satisfação dos moradores com relação aos diferentes itens do empreendimento. Segue tabela com as informações coletadas:

Tabela 2 – Grau de satisfação com relação aos diversos itens do condomínio e unidade habitacional

Qual seu Grau de satisfação em relação aos seguintes itens					
<b>31.1 Tamanho do apartamento</b>		<b>Total</b>	<b>%</b>	<b>31.9 Espaço para abrir e fechar as portas e janelas</b>	
SATISFEITO		351	66%	SATISFEITO	405 76%
POUCO SATISFEITO		100	19%	POUCO SATISFEITO	75 14%
INSATISFEITO		82	15%	INSATISFEITO	52 10%
NÃO SEI		1	0%	NÃO SEI	2 0%
<b>TOTAL</b>		<b>534</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>534 100%</b>

<b>31.2 Tamanha da cozinha</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	288	54%
POUCO SATISFEITO	85	16%
INSATISFEITO	161	30%
NÃO SEI	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.10 Quantidade de tomadas no apartamento</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	427	80%
POUCO SATISFEITO	57	11%
INSATISFEITO	49	9%
NÃO SEI	1	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.3 Tamanho do banheiro</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	370	69%
POUCO SATISFEITO	87	16%
INSATISFEITO	77	14%
NÃO SEI	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.11 Área de lazer - Playground</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	100	19%
POUCO SATISFEITO	82	15%
INSATISFEITO	311	58%
NÃO SEI	41	8%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.4 Tamanho da sala</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	400	75%
POUCO SATISFEITO	79	15%
INSATISFEITO	55	10%
NÃO SEI	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.12 Salão de festa</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	168	31%
POUCO SATISFEITO	76	14%
INSATISFEITO	184	34%
NÃO SEI	106	20%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.5 Tamanho dos dormitórios</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	343	64%
POUCO SATISFEITO	94	18%
INSATISFEITO	97	18%
NÃO SEI		0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.13 Estacionamento</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	244	46%
POUCO SATISFEITO	56	10%
INSATISFEITO	143	27%
NÃO SEI	91	17%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.6 Tamanho da área de serviço</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	240	45%
POUCO SATISFEITO	92	17%
INSATISFEITO	202	38%
NÃO SEI		0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.14 Ventilação</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	438	82%
POUCO SATISFEITO	56	10%
INSATISFEITO	38	7%
NÃO SEI	2	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.7 Disposição dos cômodos do apartamento</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	397	74%
POUCO SATISFEITO	71	13%

<b>31.15 Iluminação</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	443	83%
POUCO SATISFEITO	49	9%

INSATISFEITO	65	12%
NÃO SEI	1	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

INSATISFEITO	40	7%
NÃO SEI	2	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

<b>31.8 Espaço para distribuição dos móveis e utensílios domésticos</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
SATISFEITO	353	66%
POUCO SATISFEITO	96	18%
INSATISFEITO	84	16%
NÃO SEI	1	0%
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>100%</b>

Quanto ao tamanho dos comôdos o grau de satisfação é maior se comparado às áreas comuns, aproximando-se dos 50% apenas a insatisfação quanto ao tamanho da cozinha e área de serviço. Sobre a área comum, 74% mostraram-se insatisfeitos com o *playground*, 49% com o salão de festas, e 37% com o estacionamento.

É possível que parte dessa insatisfação, especialmente nos casos do *planyground* e salão de festas seja também em decorrência com a incapacidade financeira de os condomínios arcarem com as despesas relacionadas à manutenção. Em todos os condomínios os brinquedos instalados apresentam problemas ou já quebraram e foram retirados dos locais.

Os salões de festas foram entregues com portas de vidro, e parte delas foi quebrada e não reparada. Também contam com churrasqueiras no fundo, mas não existe nenhuma delimitação (por grade ou muro) com o restante da área comum, desta forma, quando algum morador quer fazer uma festa, não tem como controlar o acesso dos demais moradores. Em boa parte dos condomínios as pias da churrasqueira também já foram quebradas.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Levando em consideração os apontamentos feitos pelos autores, e que a demanda dos condomínios analisados em Mogi das Cruzes são constituídas por metade de famílias de área de risco e metade de procura espontânea é possível que os referidos condomínios construídos pelo programa Minha Casa Minha Vida 1, por diversos fatores (aumento de contas mensais já que há taxa condominial, distância do centro, grande aumento de famílias habitantes em um bairro e não ampliação dos equipamentos públicos para atendimento) custam caro a parte das famílias que se encaixam na faixa 1 e podem não ser viáveis para elas financeiramente. Isso pode vir a justificar a desistência por parte das famílias em residir nesses condomínios.

Deve-se lembrar que uma vez atendidas em programas de habitação de interesse social, as famílias não poderão ser atendidas novamente. Neste sentido, pode-se concluir que ao criar um programa que não atenda efetivamente as suas necessidades, essas famílias acabam por serem penalizadas. Ou se sentem obrigadas a permanecer no local, ou vendem irregularmente as suas unidades e muitas vezes com o dinheiro da venda não conseguem comprar outra casa, e acabam retornando para áreas de risco. Essa reflexão é importante e deve ser aprofundada, pois para além da crítica de que o Programa não tenha sido de fato um enfrentamento do déficit habitacional para a faixa de renda que mais necessita e menos possibilidade tem de acessar o mercado imobiliário sem subsídios, é possível que o atendimento a essas famílias não tenha sido efetivo.

Também se fazem necessárias uma reflexão e análise de dados que permita observar se a medida em que se construiu habitação de interesse social em bairros periféricos, e com o incremento de serviços de infraestrutura e outros serviços públicos, o preço da terra tende a aumentar, e a procura pelo bairro por famílias com poder aquisitivo maior também tem a tendência a aumentar. Nesse sentido, a procura pela compra dessas unidades por famílias de outra faixa de renda pode ser um incentivo à venda dos apartamentos. Esse processo já foi largamente discutido pela literatura especializado, e uma análise desse tipo de situação a partir do PMCMV precisa ser feita, pois com o montante de recursos destinado ao Programa, esse processo pode estar se dando em um ritmo antes nunca visto.

Por fim, é importante apontar que o Programa é executado em todo o território nacional, e que é distinto espacialmente e onde há diversidade nas gestões municipais. Portanto, os empreendimentos construídos não têm necessariamente as mesmas características, e “é impossível generalizar conclusões sobre o impacto do programa sem considerar em detalhes as especificidades locais.” (LOPES, 2013, p.112).

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, F.S; CARDOSO, A.L; JAENISCH, S.T; **Morando no limite: sobre padrões de localização e acessibilidade do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro.** XV Encontro da Associação Nacional de Pós Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2013.

BOLAFFI,G. **A casa das ilusões perdidas: aspectos sócio-econômicos do Plano Nacional de Habitação.** Ed 27. Cadernos CEBRAP, 1977.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil. Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998

BRASIL, Ministério das Cidades. **Déficit Habitacional no Brasil 2008.** Brasília, DF: Secretaria Nacional de Habitação, 2011.

CARDOSO, A.L. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais.** 1 ed. RIO DE JANEIRO: Letra Capital, 2012. V.1.

LOPES, F. T. A. **A Produção do Programa Minha Casa Minha na Região do ABC Paulista.** Santo André, SP: UFABC, 2013.

NASCIMENTO, Paulo; MOREIRA, Tomás A.; SCHUSSEL, Zulma G. L. **Conceitos Divergentes para políticas convergentes. Descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos, 2012.

MARICATO, E. **O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada.** Carta Maior, maio de 2009. Disponível em <http://cartamaior.com.br>. Acesso em: mar. 2010.