

IDEOLOGIA E PRODUÇÃO HABITACIONAL NO ESTADO CAPITALISTA: moradias populares (verticais) produzidas no Setor Oeste da cidade de Uberlândia-MG

Leandro Oliveira Silva

Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design
silva-lo@hotmail.com

Maria Eliza Alves Guerra

Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design
mariaelizaguera@faued.ufu.br

Introdução

A produção de habitações no Estado capitalista, assim como, a produção do espaço urbano como um todo, estão alicerçadas sobre a lógica do capital. Nesta lógica opera a “vontade” da classe dominante – que detém os meios de produção e desta forma intervém nas diversas esferas da sociedade, inclusive, por meio do Estado. Segundo Santos ([s.d.], p. 18) “Nas formações sociais capitalistas a articulação dominante é constituída pelas relações sociais de produção e a sua lógica, que penetra desigualmente todo o tecido social, é a lógica do capital”.

Desta *articulação dominante* resulta a estruturação do espaço e, mais especificamente, do espaço urbano, ainda que esta articulação possa variar de acordo com as distintas formações sociais (Santos, [s.d.]). Conforme Carlos (2007, p. 21) a cidade contemporânea pode ser compreendida sob,

... a articulação indissociável de três planos: o econômico (a cidade produzida como condição de realização da produção do capital - convém não esquecer que a reprodução das frações de capital se realizam através da produção do espaço), o

político (a cidade produzida como espaço de dominação pelo Estado na medida em que este domina a sociedade através da produção de um espaço normatizado); e o social (a cidade produzida como prática sócio-espacial, isto é, elemento central da reprodução da vida humana).

Assim, evidencia-se a diversidade de interesses e demandas que permeiam a organização do espaço urbano. Neste contexto surgem distintas concepções deste espaço, bem como, uma série de conflitos, sobretudo, ao considerar a disparidade de forças entre as classes sociais, uma vez que a classe dominante dispõe de maior poder de articulação nos três planos apresentados.

Assiste-se assim, ao que Villaça (2001, p. 328) denominou de “*dominação do espaço urbano*”, praticada pela elite dirigente (classe dominante), que se dá por meio do “processo segundo o qual a classe dominante comanda a apropriação diferenciada dos frutos, das vantagens e dos recursos do espaço urbano” (Villaça, 2001, p. 328). Fato que possibilita afirmar que “A cidade capitalista é a expressão territorial da socialização contraditória das forças produtivas no modo de produção capitalista” (Santos, [s. d.], p. 31).

Com a criação das áreas residenciais destinadas à elite, a classe trabalhadora é *induzida* (também pela normatização do espaço pelo Estado) a *habitar* determinadas áreas da cidade, geralmente aquelas que não interessam à classe dominante (Corrêa, 2005). Diante disto, destaca-se que o “planejamento é competência do Estado e este é a expressão das classes dominantes, daí a impossibilidade do planejamento democrático e igualitário”. (Maricato, 2001, p. 48).

Como consequência desta *segregação residencial* “reforçada” pelo Estado, seja como *agente regulador* do espaço urbano, ou na produção e financiamento de moradias destinadas à classe trabalhadora, assiste-se a uma degradação das condições de habitação desta classe, bem como, à simplificação das tipologias edilícias a ela destinada. Assim como observou Lefebvre (1991) ao analisar as intervenções do governo francês em Paris no século XIX por meio da criação dos conjuntos e pavilhões, ocorre ainda hoje nas moradias produzidas pelo Estado (brasileiro, no caso) a “redução do habitar para o habitat” (Lefebvre, 1991, p. 20).

É neste contexto que se insere a cidade de Uberlândia-MG, marcada também por uma lógica *segregacionista* na organização de seu espaço urbano (Soares, 1995). Desde o início da formação da cidade o seu desenvolvimento esteve pautado no objetivo da elite local

de estabelecer um espaço urbano “ordenado”, “moderno” seguindo as concepções urbanísticas do início do século XX: de “limpeza” e “higienização” (Soares, 1995). Disto resultou a *segregação residencial* na cidade, que tem presente também ao longo de seu desenvolvimento a atuação da empresa imobiliária.

Daí que algumas áreas – aquelas para as quais foram destinados os investimentos – se constituíram enquanto *locus* da reprodução da classe dominante (setores central e sul da cidade), ao passo que as demais foram ocupadas basicamente pela classe trabalhadora. Caso do Setor Oeste da cidade que se destaca, também, e, sobretudo, desde a implantação do programa de financiamento imobiliário “Minha Casa, Minha Vida” - MCMV pela elevada produção de condomínios (verticais) destinados à classe trabalhadora.

Diante deste quadro sentiu-se a necessidade de abordar esta questão a fim de compreender as alterações geradas no espaço mencionado por meio da produção deste tipo de moradia dada a proporção alcançada por esta produção em um curto espaço de tempo. Sendo assim, este trabalho teve como objetivo analisar as consequências das políticas públicas de financiamento imobiliário do Governo Federal na organização do espaço no Setor Oeste da cidade de Uberlândia entre os anos de 2009 e 2013.

Para o desenvolvimento deste trabalho foi realizado pesquisas bibliográficas, em *sites* da internet, pesquisa de campo, registro fotográfico e análises de imagens de satélite por meio do *software* Quantum GIS e do Google Earth. O trabalho encontra-se dividido em três tópicos: a cidade moderna: a lógica do capital na estruturação do espaço urbano; habitação urbana e políticas públicas de financiamento imobiliário no Brasil; e, o Setor Oeste de Uberlândia-MG: condomínios (verticais) populares sob a égide do capital.

1. A cidade moderna: a lógica do capital na estruturação espaço urbano

A cidade *moderna* surge com a Revolução Industrial ocorrida na Europa no século XIX e é marcada por rupturas demasiado expressivas e drásticas com os modelos de cidade até então conhecidos. “A cidade moderna representa o momento culminante desse longo processo e também o lugar onde acumulam-se homens despojados de parte de sua humanidade [...]” (Bresciani, 1984, p. 39).

A cidade passa a concentrar em seus limites a população que habitava no campo – atraídas pela industrialização que demandava mão de obra (Bresciani, 1984). Sobre este aspecto Lefebvre (1991, p. 11) ressalta que a urbanização promovida pela industrialização resulta “no despovoamento e na ‘descamporização’ das aldeias que permanecem rurais

perdendo aquilo que constituía a antiga vida camponesa: artesanato, pequeno comércio local”. Além disso, as cidades existentes “a velha cidade” como afirma Lefebvre (1991) agrupavam já os elementos necessários para o desenvolvimento da industrialização: “mercados, fontes de capitais disponíveis, locais onde esses capitais são gerados (bancos), residências dos dirigentes econômicos e políticos, reservas de mão de obra [...]” (Lefebvre, 1991, p. 8).

Observa-se que apesar de concentrar as diferentes classes sociais a cidade *moderna* é marcada também pela *segregação social*. Bresciani (1984, p. 50) afirma que “as modificações introduzidas pela força mecânica do edifício social aumentaram em muito a riqueza, mas também destruíram as antigas relações criando uma distância abissal entre os ricos e pobres”.

Resultante da industrialização – substituição da *obra* pelo *produto* (mercadoria) – assiste-se também na produção do espaço urbano à perda da criatividade. Vê-se instaurado o valor de troca nas relações que estabelecem a produção do espaço urbano (a lógica do capital), no entanto, “a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana” (Lefebvre, 1991, p. 6).

De acordo com Carlos (2007, p. 30),

... a potencialidade do uso também se revela no cuidado que diferencia o habitar (analisado enquanto ato criativo, possibilidade de uma vida realizada em vários planos espaciais interligados de modo a criar um quadro amplo aonde a vida se realiza) do habitat (que significa a redução da vida ao plano do espaço privado), em que a casa foi reduzida à função de mercadoria; uma funcionalidade produzida e determinada por razões técnicas.

Da concepção do espaço como mercadoria resultam os conflitos na cidade por acesso à moradia, fazendo com que a questão da *habitação* se torne, sobretudo, uma questão econômica (financeira) e também política – que culmina novamente no conflito de classes. Este conflito está assentado na questão da propriedade privada da terra que confere ao detentor da parcela de espaço da qual é intitulado proprietário, o direito de dar à sua parcela de solo o fim que lhe convir – mediante o aparato jurídico sobre o qual o referido espaço estiver assentado, ou, às vantagens que sua “posição” na pirâmide social lhe garantir.

Na medida em que o espaço se torna uma mercadoria a sua estruturação também estará sujeita à *lógica do capital*, sendo orientada pelas leis de mercado. Neste sentido Carlos (2007) reconhece simultaneamente duas tendências no processo de “constituição da sociedade urbana”, são eles: homogeneização e fragmentação. A autora afirma também que “se o processo de homogeneização vincula-se à construção do espaço enquanto mercadoria (equivalente geral), a fragmentação se liga à existência da propriedade privada no espaço” (Carlos, 2007, p. 27).

Argan (2001, p. 89) ressalta que “a cidade que deveria ser um instrumento de trabalho, tende a se tornar um capital” contrariando os princípios da *economia do espaço* que fundamentam a teoria e a prática urbanística. Segundo Argan (2001, p. 86),

... a questão da habitação resulta de muitos fatores diferentes, mas na verdade se reduz à determinação de uma cota média de espaço por indivíduo na qual se resolve a antítese da tendência centrífuga natural, por sempre maiores abertura e disponibilidade de espaços, e da tendência centrípeta, por maiores rapidez e facilidade das comunicações e dos tráfegos. É este equilíbrio que representa a *economia* de um traçado urbano e que condiciona sua forma, implicando, como é evidente, a proporção fundamental entre áreas construídas e áreas livres, entre a altura média dos edifícios e a extensão do perímetro urbano.

No entanto, cabe ressaltar que a disparidade de forças entre as classes nesta luta se materializa na cidade também por meio da atuação do Estado – representando as classes dominantes. Este processo podia ser observado já em meados do Século XIX (diante de uma crise habitacional enfrentada pela França), quando o Estado “toma a seu cargo a construção de habitações” (Lefebvre, 1991, p. 18), todavia, “a construção a cargo do Estado não transforma as orientações e concepções adotadas pela economia de mercado” (Lefebvre, 1991, p. 19).

Bresciani (1984) ao analisar as metrópoles inglesa e francesa neste período, observa a degradação das condições de habitação da classe trabalhadora quando menciona, por exemplo, “[...] as escuras e monótonas repetições de fachadas idênticas de casas iguais, cujo destino era o de serem alugadas para a anônima população de trabalhadores urbanos” (Bresciani, 1984, p. 42), fachadas que segundo a autora produziam sentimento semelhante ao dos “maciços muros de prisões” (Bresciani, 1984, p. 42).

Percebe-se que a atuação do Estado na produção habitacional passa ao largo das premissas norteadoras do urbanismo, estando no primeiro plano a manutenção do *status quo*

da classe dominante. Argan (2001) apresenta também as diferenças *ideológicas* da produção *racionalista* de Le Corbusier e Gropius – assumindo uma postura política bem delineada com o objetivo de transformar a realidade social –, da “baixeza artística e moral dos arquitetos oficiais” (Argan, 2001, p. 75).

A produção do espaço urbano brasileiro não difere muito do europeu no que tange aos agentes (tomados aqui numa abstração quanto à sua *práxis*) envolvidos no processo, bem como, seu posicionamento frente ao desafio proposto – de produzir o espaço das cidades –, guardado as peculiaridades e a proporção de ambos os casos. Destaca-se, sobretudo, a atuação de Lucio Costa, que, assim como os arquitetos “racionalistas” europeus tinha uma postura e uma *práxis* política bem definida, sendo considerado como “crítico do sistema capitalista” (Segre, 2004, p. 107), e defensor “da criatividade individual em função das necessidades sociais” (Segre, 2004, p. 110).

Todavia, inserido no território brasileiro na Era Vargas (década de 1930) o *modernismo* presente na obra de Le Corbusier serviu aos interesses dos *ideólogos* do Estado Novo (Cavalcanti, 1999). Naquele período o Estado buscava a formação de uma “identidade nacional” para a integração do território brasileiro, e desta forma “inseriam-se os arquitetos modernos num movimento intelectual mais amplo que assumia uma postura intervencionista ou domesticadora em relação às camadas populares” (Cavalcanti, 1999, p. 181).

Segre (2004, p. 110) destaca que Lucio Costa também “procurava a personalidade nacional” em sua obra. Entretanto, assimilada pelo Estado, a concepção moderna do espaço, do ponto de vista social concebeu resultados “perversos”. Por meio da “defesa da indústria sobre o artesanato” (Cavalcanti, 1999, p. 180) assistiu-se à “eliminação do ornato e consequente simplificação das construções para produção em série, de modo a fornecer habitações, principalmente para as camadas operárias” (Cavalcanti, 1999, p. 180).

Fica claro desta forma o quanto o papel desempenhado pelo Estado na organização da cidade *moderna* é importante neste processo, e sua compreensão, permite identificar o componente *ideológico* que perpassa as intervenções do plano *político* no espaço. Martins (2000, p. 51) assevera que “a urbanização perde o caráter de processo diretamente induzido pelos processos produtivos comandados pelo capital no momento em que o urbanismo moderno começa triunfalmente sua carreira”. Isto não significa dizer que a *lógica do capital* deixe de compor a “trama” da estruturação do espaço, pelo contrário, as classes

dominantes e o *mercado imobiliário* passam a atuar na produção do espaço também por meio do plano *político*.

Uma vez atrelada ao valor de troca e, logo, submetida aos interesses da classe dominante, a terra urbana – e a *habitação* – tem seu acesso dificultado e fica sujeita, mais uma vez, às *vontades* e interesses da elite dirigente – do Estado. Diante disso, e também da *ideologia da casa própria*, os agentes produtores do espaço criam diversos mecanismos para a *aquisição* da mercadoria *habitação*, seja por meio do Estado, ou do mercado imobiliário, seja pela ação conjunta de ambos.

Seguindo esta lógica têm sido criadas ao longo do desenvolvimento do capitalismo e da cidade moderna diversas formas de acesso à moradia para a classe trabalhadora de média e baixa renda. No caso do Brasil o Governo Federal tem atuado na criação de diversas políticas públicas no campo da *habitação*, dentre elas, chama a atenção aquelas destinadas para o financiamento imobiliário.

Esta forma de acesso à moradia ganha destaque não só pela sua importância no século XX por meio do Banco Nacional de Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), assim como, da Caixa Econômica Federal – CEF, mas, sobretudo, pela dimensão alcançada em curto espaço de tempo pelo programa de financiamento imobiliário (MCMV) da CEF, criado em 2009.

2. Habitação urbana e políticas públicas de financiamento imobiliário no Brasil

Ao analisar a estruturação política e econômica do Estado brasileiro é possível afirmar que “o problema da habitação começa por ser um problema individual cuja resolução compete ao trabalhador fora da relação social e do processo de produção” (Santos, [s. d.], p. 59). Todavia, no período compreendido entre o fim do século XIX e início do século XX as cidades ainda não ocupavam uma posição importante no território brasileiro. “Em 1920, o país tinha apenas uma cidade com mais de um milhão de habitantes, o Rio de Janeiro, e uma com mais de 500 mil, São Paulo, que só em 1940 figuraria com mais de um milhão” (Cano, 2011, p. 29).

Cano (2011, p. 30) a respeito da urbanização nos estados brasileiros mais industrializados, no período compreendido entre as décadas de 1930 e 1970, a define como uma “*urbanização suportável*, dada a existência de mecanismos de assentamento e acomodação das camadas de baixa renda, [...] ainda próxima aos centros urbanos, acesso a lotes baratos ou ocupação de áreas até então não disputadas com o capital mercantil”.

No entanto, o desenvolvimento industrial e o crescimento econômico vivenciados nesse período impulsionaram o crescimento das cidades brasileiras, e como consequência da “velocidade e o adensamento urbano – notadamente em São Paulo e no Rio de Janeiro –, amplificaram as tensões sociais, desencadeando, no plano político” (Cano, 2011, p. 30).

Durante a ditadura foram realizadas algumas das “Reformas de Base” reivindicadas pela classe operária, dentre as quais Cano (2011) destaca a tributária e a financeira, ainda que com viés capitalista em detrimento do social. Importante ressaltar que “as novas bases de financiamento de médio e longo prazos deram maior apoio ao investimento e à produção privada” (Cano, 2011, p. 31).

A criação do BNH e do Sistema de Financiamento da Habitação contribuiu para ratificar a conotação *individual* que a *lógica do capital* confere ao problema da habitação. Ao institucionalizar o financiamento imobiliário o Estado assume as prerrogativas do mercado imobiliário e interfere diretamente na organização do espaço urbano. Desta forma, pode-se afirmar que o pensamento urbanístico “no mundo moderno tem a ver com os interesses políticos das classes dominantes em dispor sobre tal necessidade, é já do processo de institucionalização do espaço que se trata” (Martins, 2000, p. 54).

Maricato (2001, p. 20) recorda que “foi com a implementação do SFH, em 1964, que o mercado de promoção imobiliária privada, baseado no edifício de apartamentos, se consolidou por meio de uma explosão imobiliária”. Para a autora as políticas de financiamento imobiliário “além da imagem das cidades, mudaram também o mercado fundiário e vários aspectos da cadeia produtiva” (Maricato, 2001, p. 20).

Após a Constituição Federal de 1988, que respondendo à pressão social pela melhoria das condições de habitação, garantia do direito de acesso à moradia, dentre outros, estabeleceu as diretrizes da política urbana brasileira – observando que a terra urbana deve cumprir a sua função social – nota-se ainda, que a terra urbana continua a ser tratada como mercadoria, prevalecendo sua *função econômica* (valor de troca), sobre a função social (valor de uso).

A aprovação do Estatuto da Cidade, por meio da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, nos quais está contida a política urbana e estabelece diretrizes gerais desta, gerou novas expectativas quanto à resolução ou mitigação dos problemas urbanos, aliado à criação, em 2003 do Ministério das

Cidades que viria a ser responsável pela gestão da política habitacional, enquanto a sua operacionalização caberia à Caixa Econômica Federal – CEF (Casa Civil, 2001).

Outra medida adotada pelo Governo Federal no âmbito dos programas habitacionais é o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), sancionado em fevereiro de 2001 por meio da Lei Federal nº 10.188, que conforme seu artigo 1º se destina ao “atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra” (Casa Civil, 2001). No entanto, ganha destaque no período recente o programa de financiamento imobiliário “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV), promulgado pela Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que conforme o artigo 1º desta lei (Casa Civil, 2009),

... tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) [...].

O programa compreende ainda outros dois programas habitacionais, quais sejam: o Programa Nacional de Habitação Urbana – PNHU e o Programa Nacional de Habitação Rural – PNHR (que não será abordado aqui). O artigo 4º da lei assevera que o “PNHU tem por objetivo promover a produção ou aquisição de novas unidades habitacionais ou a requalificação de imóveis urbanos” (Casa Civil, 2009).

O PNHU apresenta os critérios para a implantação dos empreendimentos imobiliários beneficiados pelo programa no artigo 5º da lei supracitada (Casa Civil, 2009), dentre os quais destacam-se: a localização, adequação ambiental, infraestrutura (iluminação, saneamento, drenagem e redes de abastecimento de água e energia elétrica) etc.

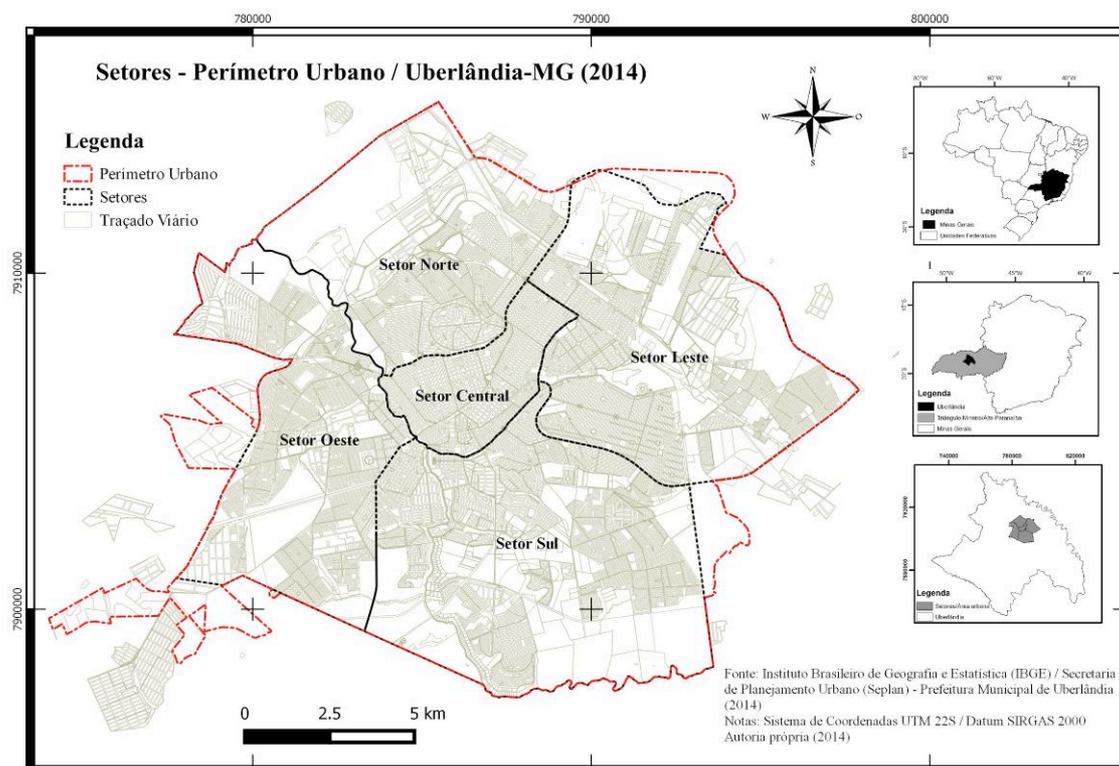
O PMCMV conta, também, com um mecanismo de “subvenção econômica” para os candidatos à obtenção de imóvel por meio do programa. Além disso, o programa conta com critérios nacionais e locais para a seleção das famílias inscritas no mesmo. Os critérios nacionais constam na Portaria 601 de 2011 do Ministério das Cidades, são eles: famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas; famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e famílias de que façam parte pessoas com deficiência (Ministério das Cidades, 2011).

Quanto aos critérios locais, estes são estabelecidos pelo município atendendo às necessidades da população local, desde que, obedecendo aos critérios nacionais. Na cidade de Uberlândia, foram estabelecidos os seguintes critérios locais: famílias com filhos menores de 18 anos de idade que residam junto com o proponente; famílias com filhos menores que ganham até um salário mínimo e meio; e, famílias que estejam no Cadastro Geral de Proponentes da Secretaria Municipal de Habitação no ano de 2010 (PMU, 2013). O programa tem um espectro bastante amplo e sofre interferência também de agentes externos (mercado imobiliário e construção civil), como poderá ser observado na sequência com base no caso do Setor Oeste da cidade de Uberlândia.

3. O Setor Oeste de Uberlândia-MG: condomínios (verticais) populares sob a égide do capital

O Município de Uberlândia está localizado na mesorregião do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba no estado de Minas Gerais (ver mapa 1), tem área total de 4.115,206 km², sendo 219,00 km² de área urbana e 3.896,822 km² de área rural (PMU, 2011). A população do município é de 646.673 habitantes (IBGE, 2013). O Setor Oeste conforme a Secretaria de Planejamento Urbano (Seplan/PMU, 2014), tem uma população de 140.539 habitantes, área de 41,04 km² e possui um total de 48.068 domicílios.

Mapa 1 – Uberlândia-MG: Setores – perímetro urbano (2014)



Org.: do autor (2014)

A cidade teve ao longo do processo de produção de seu espaço urbano a interferência da elite local, que por meio de sua atuação criou uma estrutura urbana estratificada (Soares, 1995). Isto se deu pelo fato de que a classe dominante se apropriou dos mecanismos do Estado para a implantação de políticas urbanas que possibilitassem materializar seus interesses. Exemplo desta apropriação foi a inserção da Rede Ferroviária Mogiana, e a construção de uma estação em 1895, o que viabilizou o primeiro Projeto Urbano em 1907 com a implantação de seis avenidas, que ligou o núcleo original em uma extensão de um quilometro, até a estação, que viria a se configurar como o atual centro da cidade.

Na primeira metade do século XX – fase inicial da urbanização de Uberlândia – Moura & Soares (2009) observaram que as vilas operárias também contribuíram para a expansão da periferia da cidade. Todavia, nota-se que é por meio da atuação da empresa imobiliária e das intervenções do Poder Público na produção de moradias para classe trabalhadora que a cidade de Uberlândia tem seu espaço largamente ampliado (Moura & Soares, 2009).

Neste período já se observava que “o problema da habitação na cidade não estava relacionado com a falta de terra urbana, mas, sim, com os altos preços de que essa terra era dotada” (Moura & Soares, 2009, p. 27). Na década de 1940 o Estado desempenhou importante papel intervindo no problema da *habitação* “participando da produção e comercialização de moradias populares destinadas aos grupos de baixa renda, por meio, inicialmente, da criação da Fundação Casa Popular, em 1946” (Moura & Soares, 2009, p. 27).

Por meio da atuação da elite local foram impostas à classe trabalhadora determinadas áreas para sua reprodução, uma vez que a classe dominante direcionou para certas áreas os investimentos em infraestrutura, e também promoveu maior alocação de capital por meio da instalação de determinados equipamentos urbanos. Quanto ao conteúdo socioeconômico das áreas da cidade, enquanto o sul ficou reservado para as classes mais abastadas e o norte para o Distrito Industrial, “as áreas leste/oeste para loteamentos periféricos e conjuntos habitacionais, onde se concentra uma parcela significativa da população assalariada uberlandense” (Soares, 1995, p. 234).

Com relação à produção de edifícios é possível notar que até a década de 1950 este elemento era insignificante na paisagem da cidade de Uberlândia (Ramires, 1998). Soares

(1995) observa que a partir da década de 1980 há uma intensificação e também a diversificação das *tipologias* dos edifícios construídos de forma dispersa em vários bairros da cidade. Passam a ser produzidos (por incorporadoras) e comercializados por meio de financiamento imobiliários pelo BNH num primeiro momento e após 1986, por meio da CEF, edifícios de pequeno porte (até 4 pavimentos). Em 1994 existiam 9.000 unidades residenciais multifamiliares, sendo que 5.980 delas (66,9%) estavam ocupadas e 3.020 (33,1%) em construção (Soares, 1995, p. 248).

Todavia, Ramires (1998) destaca que neste período os edifícios localizados fora da área central da cidade e sua composição arquitetônica não os tornavam atraentes para o mercado imobiliário. Após o ano de 2000 e, sobretudo, após a implantação do programa habitacional MCMV a produção de edifícios foi ampliada e diversificada exponencialmente. O Setor Oeste, por sua vez, tem se destacado pela produção de condomínios (verticais) populares, que chamam atenção pela sua dimensão e também pela simplificação dos aspectos arquitetônicos.

No Setor Oeste antes da implantação do PMCMV já haviam alguns condomínios verticais destinados à classe trabalhadora, dentre eles: “Condomínio Bela Vista”, “Condomínio Europa” e, um terceiro popularmente conhecido como “EMBRA”. Ambos estão localizados no bairro Chácara Tubalina e apresentam as mesmas *tipologias edilícias* (ver fotos 1 e 2). Entretanto, destaca-se que o condomínio “EMBRA” observado na foto 2 é consideravelmente maior que os demais, e com implantação escalonada em quarteirão convencional e sem cercamento.



Foto 1 - Condomínio Bela Vista / **Foto 2** - Condomínio "EMBRA"
Autoria própria (2014)

No Setor Oeste da cidade pode-se observar o repentino aumento na produção habitacional de condomínios (verticais) populares após a implantação do PMCMV, que além de ter contribuído para aumentar e diversificar as *tipologias*, reforçou, também, a atuação da empresa imobiliária na produção de habitações destinadas à classe trabalhadora nesta área, sendo que algumas se destacam pelo volume de unidades habitacionais construídas. Na tabela 1 pode-se observar mais detalhadamente a atuação das construtoras no Setor Oeste da cidade de Uberlândia.

Com base na tabela nota-se que os condomínios maiores estão concentrados nas grandes construtoras (MRV, Emccamp, Sodeste, Castroviejo, El Global), enquanto que, condomínios que são compostos por menor número de unidades habitacionais concentram-se sob o domínio de construtoras de menor porte, e, nos dois casos, predominam empresas de origem local. Isto contribui para evidenciar a diversidade de agentes envolvidos no processo e também a predominância da lógica *corporativista* que perpassa a relação público/privado.

Deste domínio sobre a produção de *habitações sociais* por parte das grandes construtoras resulta a simplificação e a redução das *habitações* produzidas, uma vez que se trata da produção em série com fins mercadológicos. Com base na área dos apartamentos apresentados na tabela 1 é possível notar que as grandes construtoras produzem apartamentos com tamanho bastante inferior ao das construtoras de médio e pequeno porte. Nota-se também que as fachadas produzidas pelas grades construtoras, assim como as referidas por Lefebvre (2001) e Bresciani (1984) são, via de regra, monótonas e não demonstram uma preocupação estética. Enquanto que as construtoras de médio e pequeno porte produzem habitações de *aspecto mais agradável*. As imagens a seguir apresentam alguns dos condomínios listados na tabela 1.



Foto 3 – Condomínio Parque Uruguaiana – MRV

Foto 4 – Condomínio Parque Uchôa – MRV
Autoria própria (2014)

Tabela 1 – Setor Oeste – Uberlândia-MG: Condomínios Verticais (populares) construídos após 2009

Condomínio	Blocos	Pavimentos	Apartamentos	Área Apts	Quartos	Bairro	Construtora	Estágio da Obra
Parque Ubatã	-	-	384	43,38 m ²	2	Jardim Holanda	MRV	Em construção
Parque Uchôa	48	4	768	43/44 m ²	2	Chácaras Tubália	MRV	Pronto
Parque Uruguaiana	14	4	224	43,61 m ²	2	Chácaras Tubalina	MRV	Pronto
Parque Union	-	4	256	44/45 m ²	2	Chácaras Tubalina	MRV	Pronto
Parque Hungria	14	4	224	43 m ²	2	Chácaras Tubalina	MRV	Pronto
Cidade Verde	-	4	2.288		2 e 3	Jardim Europa / Mansour	Emccamp / Realiza	Parcialmente Pronto
Residencial Jaraguá	6	4	96	49/64/71 m ²	2 e 3	Chácaras Tubalina	Britamix	Pronto
Residencial Jaraguá II	6	4	96	49/64/71 m ²	2 e 3	Chácaras Tubalina	Britamix	Pronto
Res. Jardins Imbaúba	12	4	192	49/64 m ²	2 e 3	Chácaras Tubalina	Britamix	Pronto
Residencial Palnalto I e II	-	4	112	44,82 m ²	2	Chácaras Tubalina	El Global	Pronto
Residencial Atlanta	13	4	104	-	2 e 3	Chácaras Tubalina	Portal	Em construção
Residencial Bela Vista	4	7	168	45 m ²	2	Panorama	C & A	Em construção
Residencial Pq das Flores	-	-	-	-	-	Jardim Holanda	MOR	Pronto
Jardim Uberlândia	-	4	128	62,11 m ²	3	Jardim Holanda	MOR	Em construção
Loft Uberlândia	8	6	480	30 e 33 m ²	-	Jardim Patrícia	Sodeste / Castroviejo	Em construção
Residencial Aguapé	2	4	-	-	2	Chácaras Tubalina	Marca Registrada	Pronto
Residencial Aguapé II	4	4	64	51,83 m ²	2	Chácaras Tubalina	Marca Registrada	Pronto
Residencial Aguapé III	2	4	-	-	2	Chácaras Tubalina	Marca Registrada	Pronto
Residencial Baltimore	4	4	64	-	-	Chácaras Tubalina	Marca Registrada	Pronto
Res. Jardim Primavera	4	4	64	-	-	Dona Zulmira	Marca Registrada	Pronto
Residencial Tocantins	-	4	576	43 m ²	2	Tocantins	HLTS	Em construção
Res. Marco T. Marquez	4	4	80	-	-	Chácaras Tubalina	-	Pronto

Fonte: Secretaria de Habitação / Secretaria de Planejamento Urbano – Prefeitura Municipal de Uberlândia; MRV Engenharia; Britamix Construções; Emccamp Residencial; Realiza Construtora; El Global Construtora; Portal Incorporadora; MOR Construtora; Marca Registrada Construtora

Org.: do autor (2014)



Foto 5 e 6 – Condomínio Cidade Verde – Emccamp / Realiza
Autoria própria (2014)



Foto 7 – Loft Uberlândia – Sodeste / Castroviejo / **Foto 8** – Residencial Jaraguá II – Britamix
Autoria própria (2014)

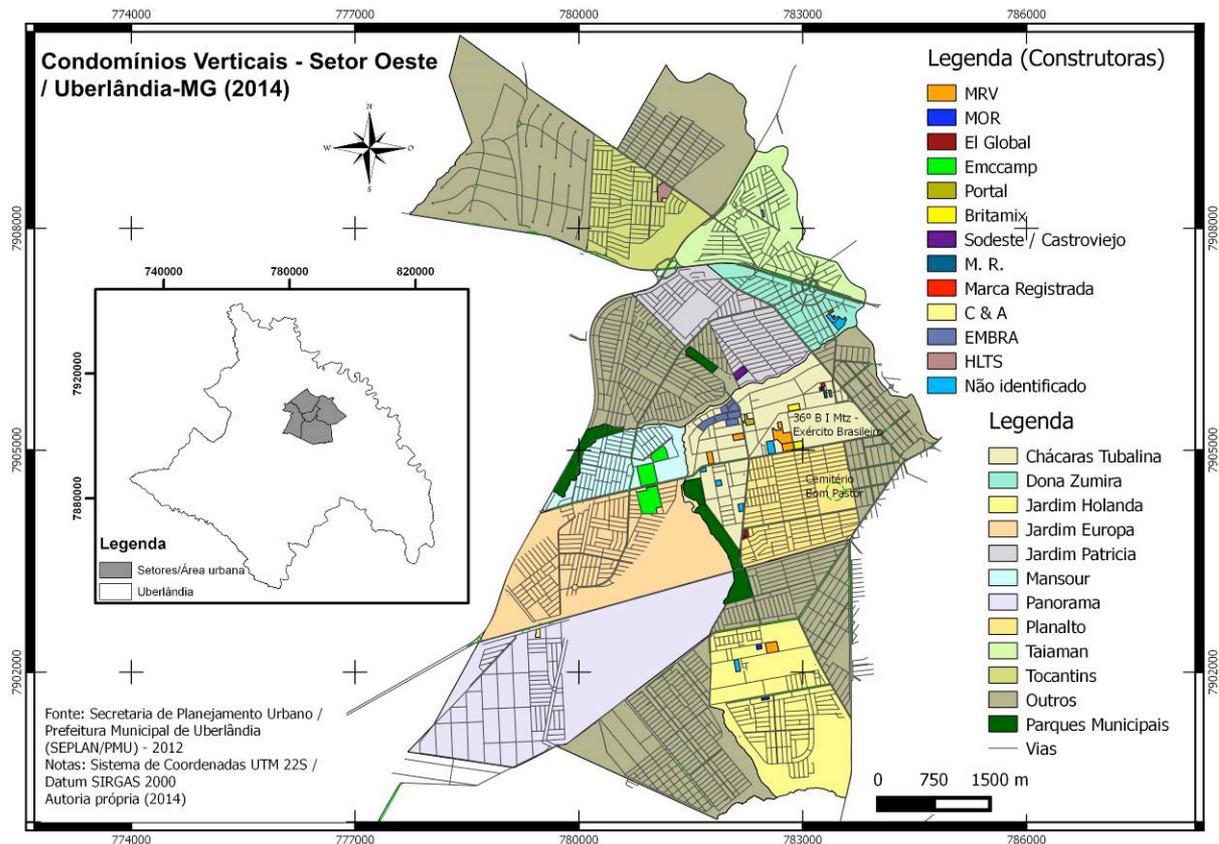


Foto 9 – Condomínio Jardim Uberlândia – MOR / **Foto 10** – Residencial Planalto I e II – El Global
Autoria própria (2014)

Além da simplificação *tipológica* e de uma homogeneização da paisagem pôde-se observar também que a maior parte dos condomínios foi alocada no bairro Chácara Tubalina

(ver mapa 2), acarretando em uma ruptura drástica com a paisagem precedente o que permite falar de uma nova *espacialidade* na perspectiva abordada por Santos (1997). E assim, “o profundo processo de mutação cria a destruição dos referenciais que sustentam a vida cotidiana” (Carlos, 2007, p. 45).

Mapa 2 – Setor Oeste – Uberlândia-MG: Condomínios Verticais (2014)



Org.: do autor (2014)

Nota-se também que outro bairro, antes composto basicamente por chácaras e condomínios horizontais – o Jardim Holanda, tem sido alvo dos empreendedores imobiliários. Fato que certamente influencia esta atuação das construtoras é a grande disponibilidade de glebas vazias e em áreas até então pouco adensadas se comparadas com os demais bairros do setor.

Ao confrontar a localização dos empreendimentos com o número de unidades habitacionais construídas pode-se questionar o PNHU, uma vez que a concentração destes empreendimentos numa mesma área pode gerar um adensamento superior ao suportado pela infraestrutura e serviços urbanos existentes. Sendo assim, nota-se que da forma como vem

sendo realizada a política de financiamento habitacional do Governo Federal tem contribuído para que *lógica do capital* predomine na estruturação do espaço urbano.

Considerações Finais

A produção de habitações para a classe trabalhadora na cidade moderna historicamente tem sido atravessada pelos interesses da classe dominante, que ora quer se impor e manter o *status quo*, ora – alicerçada na *lógica do capital* – quer obter taxas de lucro cada vez maiores. Como resultado tem-se um processo de intensa *massificação de habitação* da classe trabalhadora que é induzida pelos mecanismos de mercado e também pela coação operada pelo Estado – pela elite que o controla.

A política de habitação brasileira desde o início do processo de urbanização do território nacional está assentada sobre a contradição fundamental do sistema capitalista – a propriedade privada. Sendo tomado como mercadoria (produto “consumível”) o solo urbano deixa automaticamente de atender aos princípios de *economia do espaço* para servir à *economia do mercado imobiliário*. Nesta ruptura, inevitavelmente a *função social* da propriedade deixa de fazer parte dos projetos e planos urbanísticos (e habitacionais) do Estado.

Pôde-se notar que as consequências deste *urbanismo estatal (mercadológico)* fragmentam e segregam o espaço urbano, gerando uma série de problemas próprios de uma cidade (in)pensada para o mercado. É assim que entram em cena os programas de financiamento imobiliários, como o MCMV, nos quais o corporativismo financeiro atua com total liberdade resguardado pela *ideologia* (da casa própria) que sustenta e reforça a atuação do Estado na promoção dos programas de habitação.

O Setor Oeste da cidade de Uberlândia como pôde ser visto é um caso exemplar da atuação do Estado na promoção de *habitações sociais* e por meio das políticas ali implantadas vem passando por alterações rápidas e intensas na sua paisagem, no seu espaço intraurbano. Ademais, percebe-se que a concentração dos condomínios numa mesma área pode acarretar na saturação da infraestrutura e serviços urbanos, incorrendo em novos investimentos do poder público para o suprimento da nova demanda gerada pela população que passa a habitar estes condomínios, acentuado pelos deslocamentos diários, principalmente em busca de trabalho, já que nesta região a oferta de empregos é pequena, o que significa agravamento na mobilidade urbana. Sendo assim, questiona-se aqui esta concepção de Política Pública habitacional que prima pela lei de mercado em detrimento do social e

concebe uma cidade fragmentada, *habitats* desumanos e passa ao largo do ato criativo intrínseco à *práxis* urbana na sua essência.

Referências

- Argan, G.C. 2001. Arquitetura e Ideologia, in _____. *Projeto e destino*. São Paulo, Ática, pp.71 – 84.
- Argan, G. C. 2001. Condições históricas do Urbanismo in _____. *Projeto e destino*. São Paulo, Ática, pp.85 -92.
- Bresciani, M. S. M. 1984. Metrópole: As Faces do Monstro Urbano (as cidades no século XIX). *Revista Brasileira de História*. 5, 8/9, 35 – 68.
- Britamix Construções. 2014. *Britamix Construções*. Disponível em: <http://www.britamix.com.br>, [Acesso em: março de 2014].
- Cano, W. 2011. Novas determinações sobre as questões regional e urbana após 1980. *R. B. Estudos Urbanos e Regionais*. 13, 2, 27-53.
- Carlos, A. F. A. 2007. *O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade*. São Paulo, Labur Edições.
- Casa Civil. 1988. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasil.
- Casa Civil. 2001. *Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001*. Brasil.
- Casa Civil. 2001. *Lei nº 10.257, de julho de 2001*. Brasil.
- Casa Civil. 2009. *Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009*. Brasil.
- Cavalcanti, L. 1999. Modernistas, arquitetura e patrimônio, in Pandolfi, D. (Org.) *REPENSANDO o Estado Novo*. Rio de Janeiro, Ed. Fundação Getulio Vargas, pp. 179 – 189.
- Corrêa, R. L. 2005. *O Espaço Urbano*, 4 ed., São Paulo, Ática.
- Emccamp Residencial. 2014. *Emccamp Residencial* Disponível em: <http://emccamp.com.br>, [Acesso em: março de 2014].
- Holanda. S. B. 1995. *Raízes do Brasil*, 26 ed., São Paulo, Companhia das Letras.
- Lefebvre, H. 2001. *A cidade do Capital*, 2 ed., Rio de Janeiro, DP&A.
- Lefebvre, H. 1991. *O Direito à cidade*. São Paulo, Editora Moraes.
- Maricato, E. 2001. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis, Vozes.
- Martins, S. 2000. O urbanismo esse (des)conhecido saber político. *R. B. Estudos Urbanos e Regionais*. 3, 39-59.
- Ministério das Cidades. 2011. *Portaria nº 601, de 26 dezembro de 2011*. Brasil.
- Mor Construtora. 2014. *Mor Construtora*, Disponível em: <http://morconstrutora.com.br>, [Acesso em: março de 2014].

- Moura, G. G., Soares, B. R. 2009. A PERIFERIA DE UBERLÂNDIA/MG: da sua origem até a sua expansão nos anos 1990. *Caminhos de Geografia*. 10, 32, 22-40.
- Mrv Engenharia. 2014. *Mrv Engenharia*, Disponível em: <http://mvr.com.br>, [Acesso em: março de 2014].
- Prefeitura Municipal de Uberlândia. 2011. *Lei complementar n° 525, de 14 de maio de 2011*. Uberlândia.
- Prefeitura Municipal de Uberlândia. 2013. *Decreto n° 14.277, de 8 de agosto de 2013*. Uberlândia.
- Ramires, J. C. L. 1998. *A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação*, São Paulo, Universidade de São Paulo.
- Realiza Construtora. 2014. *Realiza Construtora*. Disponível em: <http://realizaconstrutora.com.br>, [Acesso em: março de 2014].
- Santos, B. S. [s. d.]. *O Estado, o Direito e a Questão Urbana*. Disponível em: http://www.boaventuradesousasantos.pt/media/pdfs/Estado_Direito_e_a_Questao_Urbana_RCCS9.PDF, [Acesso em: maio de 2013].
- Santos, M. 1997. Paisagem e Espaço, in *Metamorfoses do Espaço Habitado*. 5 ed., São Paulo, HUCITEC, pp. 61-74.
- Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. 2013. *Banco de Dados Integrados de Uberlândia*. Uberlândia, PMU. Disponível em: <http://uberlandia.mg.gov.br>, [Acesso em: julho de 2013].
- Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. 2013. *Bairros Integrados*. Uberlândia, PMU. Disponível em: <http://uberlandia.mg.gov.br>, [Acesso em: julho de 2013].
- Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. 2013. *População*. Uberlândia, PMU. Disponível em: <http://uberlandia.mg.gov.br>, [Acesso em: julho de 2013].
- Silva, F. 2011. Mercado estabiliza e venda de imóveis cai cerca de 30%. *Correio de Uberlândia*. Disponível em: <https://www.correiodeuberlandia.com.br/cidade-e-regiao/mercado-estabiliza-e-venda-de-imoveis-cai-cerca-de-30/>, [Acesso em: janeiro de 2014].
- Silva, L. O. 2014. *Verticalização e reestruturação do bairro: alterações morfológicas na paisagem do Bairro Santa Mônica – Uberlândia (MG)*. Uberlândia, Universidade Federal de Uberlândia.
- Soares, B. R. 1988. *Habitação e Produção do Espaço Urbano em Uberlândia*. São Paulo, Universidade de São Paulo.

Soares, B. R. 1995. *Uberlândia: da cidade jardim ao portal do cerrado – imagens e representações no Triângulo Mineiro*. São Paulo, Universidade de São Paulo.

Souza, M. L. 2005. *ABC do desenvolvimento urbano*. 2 ed., Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.

Villaça, F. 2001. Espaço intra-urbano: esse desconhecido, in _____. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, pp. 17-26.

Villaça, F. 2001. Segregação e estruturação do espaço intra-urbano, in _____. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo, Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, pp. 311-361.

Vitrine de Imóveis Virtual. 2014. *Residencial Bela Vista* [Em linha]. Disponível em: <http://vitriedeimoveisudi.blogspot.com.br/2013/08/residencial-bela-vista.html>, [Acesso em: março de 2014].