

MINHA CASA, MINHA VIDA: NOTAS SOBRE A RESPONSABILIDADE COLETIVA DE UM DESASTRE URBANO

João Sette Whitaker Ferreira

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

whitaker@usp.br

O recente aquecimento da produção imobiliária destinada às classes médias no Brasil decorre de algumas transformações econômicas recentes. Pode-se dizer, grosso modo, que tais mudanças começaram em 2006, com a modernização da legislação para o setor de investimentos imobiliários, destravando alguns gargalos históricos, e com decisões governamentais específicas que colocaram no mercado, somente naquele ano, cerca de R\$ 8 bilhões para crédito imobiliário oriundos da poupança¹. Além disso, a Lei de Alienação Fiduciária, e a Lei de Incorporação Imobiliária (ou Lei de Patrimônio de Afetação), deram segurança ao mercado, que evidentemente se reaqueceu, atraindo inclusive investidores externos. Por fim, a queda na taxa de juros elevou sensivelmente a oferta de crédito imobiliário, embora esta ainda seja no Brasil extremamente tímida em relação aos patamares dos países desenvolvidos, dada a característica restritiva do nosso mercado, extremamente concentrador da renda.

Em decorrência disso, o mercado imobiliário brasileiro iniciou pela primeira vez um importante movimento no sentido de ampliar sua produção para faixas de renda intermediária, já que a sua tradicional e quase que exclusiva faixa de atuação, a fatia AAA do mercado, de alta renda, tornara-se subitamente pequena para tanto crédito disponível. Muitas construtoras abriram então subsidiárias para atuar no que passaram a chamar de segmento “popular” ou “econômico”, embora ele esteja muito longe da população de baixa renda, mas se refira a um mercado capaz de financiar (e pagar) entre R\$ 80 mil e 250 mil por um imóvel residencial.

No mesmo embalo, no ano de 2012, em resposta à crise econômica mundial, o Governo Federal lançou um programa inédito de financiamento habitacional, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com o ambicioso objetivo de produzir um milhão de casas. O programa tinha a intenção declarada de aquecer a atividade da construção civil, e por isso foi moldado para atender preferencialmente essas construtoras privadas do mercado “popular”².

¹ A resolução 3177 do Banco Central, de 8 de março de 2004, obrigara as instituições financeiras a aplicar efetivamente – já que esse dinheiro costumava ficar no BC – porcentagem do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS, 2%) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE – a caderneta de poupança) em empréstimos imobiliários. Também exigiu dessas instituições que cumprissem acordo anterior para liberar em parcelas o saldo do FCVS acumulado desde 1996.

² Com significativos fundos e facilitação de crédito, o programa beneficia o mercado de renda média, mas também, pela primeira vez nessa escala, a classe de renda muito baixa, abaixo de 3 salários-mínimos, oferecendo nesse caso importantes e inéditos subsídios.

O Programa Minha Casa Minha Vida dá às construtoras, como dito, um papel central: acima de 3 salários mínimos, são elas que incorporam, diretamente vinculadas às instituições financeiras privadas, que acessam os créditos do programa. Nas faixas de 0 a 3 salários mínimos (SM), as prefeituras passam a ter um papel importante, assim como a Caixa, já que são elas que definem os empreendimentos, eventualmente (ou muitas vezes) cedem a terra, e intermedeiam os empréstimos da Caixa. Mas mesmo neste caso são as construtoras as responsáveis pela construção dos conjuntos. E a observação empírica dessa produção mostra que mais uma vez estas não parecem lembrar-se – salvo poucas exceções – da existência e da importância dos arquitetos, em qualquer que seja a faixa de renda. A qualidade arquitetônica e urbanística não foi incorporada à produção desse mercado “popular” privado, dentro ou fora do âmbito do Minha Casa Minha Vida. O que se vê são conjuntos enormes, monótonos pela repetição infinita de tipos habitacionais, com um padrão construtivo de baixa qualidade arquitetônica.

Um estudo realizado pelo LabHab-FAUUSP “*Produzir casas ou construir cidades: desafios para um novo Brasil urbano*” (FERREIRA, 2012), levantou o estarrecedor cenário do *boom* da construção civil ligado ao novo “segmento econômico”. Nele, mostra-se que nos empreendimentos verticalizados, as construtoras optam por tipologias em “H” ou outras variações trazidas da habitação social da época do BNH, com a mesma pouca qualidade construtiva e arquitetônica, dando-lhes certo “glamour” de mercado, graças à utilização de cores permitidas pelos novos materiais de revestimento, ou ainda ao uso dos mesmos equipamentos que seduzem os empreendimentos de alto padrão: espaços *gourmets*, *fitness centers* e afins. Economizam-se preciosos metros quadrados em cada unidade, para em troca gastar uns trocados em um fogão ou algumas máquinas de ginástica; erguem-se muros com cercas elétricas, colocam-se guaritas, tudo para criar um sentimento de ascensão social que dinamize as vendas. O questionável padrão urbanístico dos bairros ricos passou a servir de modelo na proliferação dos novos bairros de classe média.

Assim, vendem-se apartamentos de menos de 50m² por cerca de 100 mil reais, dando à população que antes nunca imaginaria ter casa própria, a possibilidade de realização de um sonho, a sensação de se estar vivendo “como os ricos”. O que poderia ser bom torna-se, porém, exageradamente caro, com um padrão estético mais do que questionável. Pior, a maioria das construtoras “carimba” um mesmo projeto indiscriminadamente em qualquer região, sem nenhuma preocupação com a adequação climática, topográfica, etc.



Habitações do segmento econômico em Manaus. Foto [Acervo LabQuapá FAU USP]

Nos empreendimentos horizontais, geralmente situados em regiões menos urbanizadas ou nas periferias distantes das grandes metrópoles (pelo menor custo da terra), chama atenção a reprodução infundável de casinhas de duas águas, aquelas que exemplificaram por décadas a má produção habitacional pública, agora realizada pelo setor privado (porém com importante financiamento público). Pouca variedade tipológica, nenhuma inventividade construtiva que possa alterar a sensação de repetição e de se morar em um pombal. Custa-se a acreditar que seja oferecida a alguém a compra de um imóvel idêntico às centenas de vizinhos. Porém, nosso quadro habitacional ainda é tão dramático e o acesso à casa tão restrito que muitas vezes essa é, para o comprador, a realização de um sonho e a possibilidade de acesso à uma vida melhor, pela qual, aliás, paga-se bastante caro. Se ainda a questão fosse apenas a falta de diversidade e a mesmice do projeto, em uma excelente implantação, respeitosa do relevo, com praças e equipamentos, arborização abundante e facilidades de comércio, esse problema talvez impactasse menos. Porém, o que se vê é a opção por implantações com abuso de movimentação de terra (muito impactantes ambientalmente), ou em planícies infinitas e áridas, longe da cidade, com uso somente residencial, sem oferta de serviços nem de equipamentos em quantidade e qualidade necessárias e, é claro, sempre muradas.



Empreendimentos horizontais em Campinas SP, o novo segmento econômico do mercado da construção civil

Foto [Acervo LabQuapá FAU USP]

O programa Minha Casa Minha Vida também incentiva – ao menos no texto, porque na prática quase nada se concretizou – empreendimentos que proponham a reabilitação de edifícios vazios em áreas centrais. Uma rápida conta, já comprovada na citada pesquisa feita pelo LABHAB, mostra que os custos de compra e reabilitação desses edifícios cabem perfeitamente na equação de financiamento do programa, para faixas de renda entre 5 e 10 salários-mínimos. Uma proposta interessante se considerarmos que no Brasil há cerca de 5 milhões de unidades habitacionais vazias, para um déficit habitacional de cerca de 6 milhões, e mais ainda quando observamos que na Europa cerca de 50% da atividade da construção civil é de reforma e reabilitação. Lá, porém, desde o pós-guerra o mercado da construção, o que inclui os arquitetos, estabeleceu condições para que se desenvolvesse essa vertente importante da arquitetura e da construção. Uma vertente que envolve a participação dos arquitetos em questões de sustentabilidade, de adequação das técnicas construtivas, dos materiais, e assim por diante. E mais uma vez, pergunta-se: qual o nosso avanço nessa discussão? O mercado refuta sistematicamente a prática de *retrofit* alegando seu alto custo, os arquitetos pouco se importam com uma faceta da profissão que dá pouco retorno à obra autoral, mas que poderia ser socialmente muito transformadora.

Um programa de financiamento e não uma política urbana e habitacional

É inacreditável que um país com mais de vinte milhões de pessoas sem ter onde morar dignamente se apresente por aí como uma das maiores potências econômicas do mundo. Essa patriotada economicista esconde duas tristes constatações: uma, do quanto o capitalismo fez-nos acreditar que crescimento econômico é a mesma coisa que desenvolvimento. Não é, e podemos chegar a ser o maior PIB do mundo que, se ainda tivermos cerca de 30% da população urbana sem moradia, continuaremos a ser subdesenvolvidos. A outra, do quanto a questão habitacional de fato não está na agenda política e, menos

ainda, faz parte da preocupação dos brasileiros. Dos que têm casa, evidentemente. A falta de moradia que atinge uma boa parcela dos brasileiros não afeta os demais como a inflação, o crescimento do emprego ou o acesso ao consumo.

Não se pode negar ao menos esse mérito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Queiramos ou não, recolocou a temática habitacional em pauta, e produziu em quatro anos 1,4 milhão de novas moradias (tendo contratado 2,9 milhões)³. Mas produzir habitação em quantidade é, por si só, uma solução? O que significa “dar moradia” a milhões de pessoas que antes habitavam na precariedade das favelas? Dar-lhes uma casa, mesmo que pequena, mas com paredes e teto, luz, água e esgoto, endereço e a garantia de que dali não serão expulsos?

Pois aí é que está toda a complexidade da questão habitacional, e uma das razões pelas quais ela é tão facilmente esquecida pelas políticas oficiais. Dar moradia não significa apenas dar teto, mas sim dar “cidade”, com tudo que isso implica: mobilidade, acesso ao comércio, aos empregos, a equipamentos e serviços, espaços públicos de qualidade, etc. Como é quase impossível, e extremamente custoso, garantir essa equação urbana em bairros distantes e desprovidos de tudo, onde geralmente se localizam os conjuntos para os mais pobres, há na prática somente uma solução: enfrentar o que Ermínia Maricato chamou precisamente de “nó da terra”⁴, dando acesso aos mais pobres à terra urbanizada NA cidade. Ou seja, resolver “de verdade” o problema da habitação significaria tornar nossas cidades democráticas, alterando radicalmente sua lógica de produzir segregação, desigualdade e intolerância.

Isso, evidentemente, seria bem mais ameaçador ao equilíbrio de poder vigente na nossa sociedade patrimonialista do que “apenas” dar quatro paredes e um teto em alguma gleba distante. Esta segunda opção, em compensação, não só não altera a ordem fundiária e urbana vigente como resolve objetivos eleitoreiros em curto prazo. Não há, no cenário político brasileiro atual, perspectivas de que essa lógica perversa mude. Por isso, quando o Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado, em 2009, uma das críticas mais acertadas era a de que o programa não se constituía em uma verdadeira política de habitação, que pudesse começar a alterar a ordem territorial vigente. Pelo contrário, o plano “atropelava” uma política com essa característica, e que o governo federal já tinha pronta, o Plano Nacional de Habitação⁵.

O PMCMV era na verdade tão somente uma linha de financiamento, que usava o aquecimento da indústria da construção civil pela produção de moradias sociais como ferramenta “anticíclica” contra a crise econômica mundial. A atividade da construção é endógena, usa insumos e mão de obra essencialmente locais, sem depender tanto da economia internacional. Em um quadro de recessão mundial, é uma alavanca potente da atividade econômica.

³ Cf. Dados do Ministério das Cidades para Outubro de 2013.

⁴ Cf. artigo da autora na Revista Piauí n. 21, junho de 2008.

⁵ Cf Consórcio Via Pública et al.

O problema é que ao dar-lhe esse o foco, o programa não se estrutura em função do interesse público, seu objetivo primeiro passando a ser o lucro do setor e das construtoras, ou seja, a produção em grande quantidade e pelo menor custo. Mas para produzir muito e rapidamente, dois obstáculos centrais devem ser superados, a qualquer custo: a dificuldade de se encontrar terra para os novos conjuntos, e a qualidade construtiva e urbanística que é, por natureza, cara. Assim, é quase que inevitável que um programa de financiamento que vise quantidade e celeridade produza conjuntos em terras afastadas e projetos arquitetônicos de péssima qualidade⁶.

O resultado era esperado: ao mesmo tempo que se vangloria por ter um programa que alimenta seu discurso político-eleitoral, o governo vem promovendo uma produção habitacional quantitativamente consistente, porém urbanisticamente deplorável. Na prática, o programa acentua o processo de segregação dos mais pobres em conjuntos periféricos e estigmatizados⁷. As casinhas enfileiradas, sem nenhuma qualidade arquitetônica e construtiva, que pouco ou nada se integram à cidade, com poucos equipamentos e implantação paisagística monótona, são hoje o modelo de urbanização predominante no país.

Como a disponibilidade de terras não está nos grandes centros urbanos, onde se concentra a maior demanda habitacional, são as cidades pequenas e médias que viraram o alvo da ação das construtoras: pipocam conjuntos do MCMV, em terrenos distantes e com péssima acessibilidade, onde a terra é mais barata, em uma equação mais lucrativa para a construtora. Nas regiões metropolitanas, o programa vem acentuando o processo de espraiamento urbano: a simples possibilidade de aquisição para um empreendimento do programa faz explodir os preços fundiários, fazendo com que até mesmo os conjuntos para faixas de renda média sejam lançados cada vez mais longe.

O problema é que qualidade urbana e arquitetônica é um conceito difícil de se apreender, e milhares de casinhas alinhadas a quilômetros de qualquer facilidade urbana ou conjuntos enfileirados de quatro andares com apartamentos de menos de 40m² são, por incrível que pareça, vistos como um avanço pela maioria dos envolvidos. Da presidente aos prefeitos, o resultado rápido e visível dessa produção maciça é sedutor eleitoralmente e faz brilhar os olhos dos políticos⁸. Para as construtoras, é lucrativo. E, para os moradores beneficiados, a perspectiva da moradia formal e regularizada, mesmo que não seja nada além de um teto longe de tudo ou de um apartamento de tamanho impraticável, é vista como uma efetiva melhoria de vida.

Por isso o PMCMV é tão difícil de questionar: a discussão sobre a qualidade e sustentabilidade dos modelos urbanos não se generalizou pela sociedade. E a ausência dos arquitetos-urbanistas nos processos decisórios do PMCMV, por meio de suas instituições representativas, é lastimável. Ficaram para trás os

⁶ Cf Ferreira (2012).

⁷ Cf resultados preliminares da rede de pesquisa de avaliação do Minha Casa Minha Vida. Rede Cidade e Moradia (2014).

⁸ Esse modelo, diga-se, foi amplamente adotado no mundo subdesenvolvido, da China ao México, país que aliás inspirou em muito o PMCMV, apesar de seus desastrosos resultados naquele país.

tempos em que essa categoria profissional tinha ampla participação no debate político nacional. Seria ela a mais capaz de estimular iniciativas inovadoras para a melhoria do PMCMV: discutir as densidades dos conjuntos e sua relação com o entorno, a qualidade dos projetos de arquitetura, modelos de tipologias alternativas, inovações tecnológicas na construção, maior qualidade com custos baixos. Mas esses aspectos que fazem tanta falta ao PMCMV não estão, infelizmente, na ordem do dia. Como as construtoras querem construir rápido e barato, dispensam a qualidade e a inovação projetual, utilizam projetos burocráticos que são “carimbados” país afora, sem nenhuma adaptação ao local, ao clima ou à topografia.

Porém, não se pode somente criticar o PMCMV sem destacar um aspecto extremamente positivo: a inédita destinação de significativa quantia de subsídios a fundo perdido, cerca de R\$ 70 bilhões, para as faixas de renda mais baixa. Isso é uma novidade politicamente importante, uma vez que, historicamente, o financiamento habitacional brasileiro, alimentando-se nos fundos onerosos do FGTS, sempre foi drenado para atender apenas a renda média e nunca beneficiou de fato a população mais pobre. Dar-lhe acesso sem custo à moradia é um passo inicial imprescindível para resolver o déficit habitacional.

Deve-se dizer que o PMCMV se divide na verdade em dois programas: o primeiro destinado à população de baixa renda (a chamada Faixa 1), para o qual incidem os subsídios citados, e um segundo, para as faixas de renda média (até dez salários mínimos), para o qual se destinam financiamentos facilitados. A condução dessas duas políticas como se fosse uma única é um problema, pois contaminam-se em seus propósitos e objetivos. Para as faixas mais altas, as construtoras apenas maquiagem os projetos da faixa mais baixa, cobrando valores irreais para produtos de péssima qualidade, como mostramos em trabalho recente⁹. Segundo, porque nesse jogo, as construtoras negociam com as prefeituras “operações casadas”: produzem conjuntos baratos para os mais pobres nas periferias distantes em troca de arranjos fundiários e na regulamentação urbanística para empreendimentos de mais alta renda nas áreas mais centrais.

Mas é preciso destacar que, apesar de supormos que a maior parte da produção acabaria beneficiando, como sempre, as faixas mais altas, isso não ocorreu, o que é inédito: até outubro de 2013, das 2,9 milhões de unidades contratadas, 46% foram para a Faixa 1, de renda muito baixa, e 54% para as faixas superiores, um equilíbrio razoável¹⁰.

A responsabilidade das prefeituras e construtoras: como fazer casas sem reforma urbana?

Mas não se pode esperar do programa aquilo que ele não é, embora gostaríamos que fosse. Se o PMCMV é antes de tudo uma linha de financiamento, ele deveria ser tratado como tal. Restam duas opções:

⁹ Cf. Ferreira, João Sette W. (coord.). 2012

¹⁰ É verdade que haveria de se desagregar os números dentro da Faixa 1, pois ela mesma abrange ainda uma variação de renda razoável, entre 0 e 3 salários mínimos. Dentro desta, quantas unidades foram para a faixa mais baixa?

ou o renegamos de vez por ele não ser a política que gostaríamos, ou o analisamos dentro de suas especificidades, limitações e muitas imperfeições, para tentar diminuir o enorme impacto urbano-ambiental que vem causando. Isso não significa desistir da luta para que o país tenha uma verdadeira política habitacional e urbana. Mas considerando que renegar o programa não irá suspendê-lo, e que ele já produziu mais de um milhão de moradias e vai continuar produzindo, algo deve ser feito. O surpreendente é que, mesmo sendo como é, o PMCMV poderia gerar resultados bem melhores. Para ser mais radical: embora a lógica privatista do programa esteja na origem de tudo, a maior responsabilidade pelo desastre urbano-ambiental do PMCMV não é do programa em si, mas das prefeituras e das construtoras.

Um programa de financiamento tem limitada capacidade de inferir na maneira como esses recursos são aplicados no território. Pois, é bom lembrar, a prerrogativa das políticas territorial, urbana e habitacional é, desde 1988, municipal. No máximo, um programa de financiamento federal (ou estadual) poderá estabelecer algumas diretrizes condicionais, com a esperança que os municípios as acatem. Mas não é da competência de um programa de financiamento determinar a localização de empreendimentos, nem a política fundiária municipal.

O fato é que é das prefeituras a responsabilidade de garantir oferta de terra urbanizada bem localizada também aos mais pobres, de estabelecer normas de qualidade urbanística e edilícia, de prover infraestrutura, equipamentos e serviços. Desde 1988 devem elaborar Planos Diretores que supostamente deveriam dar diretrizes para isso, e desde 2001, com o Estatuto da Cidade, elas dispõem de um conjunto de instrumentos legais para, por exemplo, combater a retenção de terras ociosas em áreas centrais, para fazer estoques fundiários para fins de moradia, para regularizar áreas informais. Instrumentos que poderiam lhes dar a força reguladora necessária para produzir HIS em áreas mais centrais, ainda mais quando aparecesse alguma política de financiamento mais substancial.

Pois bem, com todos seus defeitos, tal política apareceu, mas as cidades, infelizmente, não se prepararam para isso. Treze anos após aprovação do Estatuto, nenhum município no Brasil implementou o mesmo de forma sistêmica e integral¹¹, no intuito de alterar o equilíbrio de forças políticas, de enfrentar de fato a desigualdade sócio espacial e mexer no poder dos proprietários fundiários e das elites urbanas em geral. Em outras palavras, a reforma urbana no Brasil não aconteceu, e quando se destinam bilhões para fazer casas para os mais pobres, a política urbana municipal continua sendo a da segregação sócio espacial. Os prefeitos, salvo raras exceções, negociam com as construtoras o caminho mais fácil para obter dividendos políticos. Estas também não se pautam pela preocupação urbanística, pois sua vocação é a busca de lucros e não a preocupação social. Assim, o que temos são prefeituras negociando empreendimentos gigantescos para a faixa 1, distantes da cidade “que vale”, cujo objetivo é o de poder aproveitar eleitoralmente a imagem das centenas de casinhas enfileiradas, e não de integrar a população mais pobre à cidade.

¹¹ Cf Carvalho & Rossbach (2010).

Negociações locais entre proprietários e poder público para a destinação de glebas para os empreendimentos, ingerências políticas na definição dos beneficiados, ágio cobrado pelas imobiliárias nas grandes cidades, todos os tipos possíveis de “jeitinhos” caracterizam a aplicação do programa país afora. Pior, por enorme desconhecimento do que seja uma urbanização democrática e de qualidade, geralmente prefeitos, construtoras e até mesmo a população beneficiada se felicitam pelos sofríveis resultados.

Tenta escapar desse quadro a modalidade “entidades” do programa, que destina recursos diretamente às cooperativas habitacionais, que produzem as moradias por regime de mutirão. Sabemos o quanto os mutirões autogeridos foram responsáveis por melhoras na qualidade arquitetônica e urbanística da habitação social no Brasil, e essa virtude continua a existir, embora as cooperativas também se vejam face ao problema do preço fundiário e má localização dos empreendimentos. Mas mesmo com suas qualidades, a modalidade não pode ser responsável por cobrir o déficit quantitativo, porque não teria como atendê-lo por sua natureza pontual e comunitária, e porque não lhe é dado o papel que mereceria: das 1,4 milhão de unidades produzidas pelo PMCMV, menos de 15 mil foram na modalidade “entidades”¹².

O relativo poder do Ministério das Cidades, o papel desvirtuado da Caixa

Não se pode dizer que o Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades, fique completamente paralisado face tal realidade. Na verdade, tomou iniciativas para “disciplinar” os municípios. Obrigou-os a aderir ao Sistema Nacional de Habitação e a realizar Planos Locais de HIS para ter acesso aos financiamentos do PMCMV, e alterou o plano em si, editando em 2011 o MCMV 2, com mudanças que poderiam, em tese, amenizar os problemas enfrentados. Por exemplo, reduziu-se o tamanho máximo dos condomínios a 300 unidades, obrigou-se que se localizem em áreas de extensão urbana contíguas à áreas já urbanizadas, exigiu que as prefeituras realizem as obras de infraestrutura necessárias, etc.

Evidentemente, muito mais poderia ser tentado, como criar parâmetros de densidade desejáveis, obrigar a existência de projetos arquitetônicos remunerados independentemente das construtoras, analisar com maior rigor o cumprimento da provisão de infraestrutura, criar instâncias de concertação entre os agentes envolvidos (Caixa, prefeitura, construtoras, usuários), ideias que já foram lançadas, mas não se efetivaram.

É limitado o poder político da Secretaria Nacional de Habitação na condução do programa, face à Caixa Econômica Federal, que o opera financeiramente, ou mesmo a outras secretarias do Governo Federal, e as iniciativas tomadas têm pouco efeito: mesmo limitando os condomínios a 300 unidades, nada impede as construtoras de, com a complacência interessada dos municípios, enfileirarem dez ou mais condomínios, produzindo conjuntos dos 3 mil unidades. A determinação de localizar os empreendimentos

¹² Sobre resultados preliminares do MCMV entidades, ver http://www.peabirutca.org.br/?painel_projetos=pesquisa-mcmv-entidades.

em áreas de extensão urbana não impede que câmaras municipais, em um exemplo folclórico mas indicativo das relações ainda arcaicas que regem a ordenação do território, denominem como tal a distante fazenda do genro do primo do filho do prefeito, e assim por diante. Além do mais, as desigualdades regionais brasileiras produzem situações pitorescas: em pequenas cidades de regiões muito pobres, satisfazer as exigências de infraestrutura – como asfalto, luz, linhas de ônibus – significa transformar o empreendimento do PMCMV em um bairro mais luxuoso do que as áreas “nobres”, porém paupérrimas, da cidade.

Além disso, por ser um programa de financiamento e não uma política habitacional e urbana, quem assegura a fiscalização dos parâmetros de qualidade arquitetônica e urbanística é um banco, a Caixa cuja vocação, evidentemente, não é bem essa, e cujo poder sobre os municípios no que tange à organização do território também é limitado, apesar da boa vontade de seus técnicos, e de seus escritórios regionalizados. Condicionam as aprovações de empreendimentos por critérios técnicos de projeto e urbanismo que muitas vezes se mostram rigorosos demais em quesitos pouco essenciais, mas pouco efetivos em aspectos importantes para a qualidade urbanística. Somam-se aos critérios da Caixa (como por exemplo o chamado Selo Azul) algumas outras tentativas de parametrização, como novas normas de desempenho dos materiais de construção, a exigência de projetos universais (que possam ser convertidos em projetos acessíveis) que, de alguma forma, ajudam a melhorar um pouco a qualidade dos projetos. Ainda assim, estamos longe de uma mudança real de qualidade.

Por mais que se possa deplorar que o PMCMV não passe de um programa de financiamento que pouco faz para a melhoria do nosso modelo de urbanização socialmente segregador, a verdade é que se tivéssemos municipalidades engajadas na busca desse objetivo, assim como empresas de construção civil com uma ação minimamente mais responsável socialmente, o resultado dessa enorme disponibilidade de fundos poderia ser bem diferente. Se a política urbana municipal no Brasil fosse uma realidade, e não a prática de um urbanismo tecnicista e elitista que exacerba as injustiças sócio espaciais, se as leis no Brasil (inclusive o Estatuto da Cidade) fossem aplicadas além daquilo que interesse às elites, se houvesse condições políticas para uma reversão das prioridades dos investimentos públicos, se o “nó” da terra tivesse alguma perspectiva de ser desfeito, poderíamos imaginar resultados melhores para o PMCMV, mesmo do jeito que ele é.

Em suma, o PMCMV não é nem de longe a política habitacional e urbana que desejaríamos. Mas é um programa de financiamento como nunca tivemos, tanto para as faixas de renda muito baixa quanto para as de renda média. Infelizmente, não se trata de lançar a culpa apenas no Governo Federal e lavar as mãos sobre as mazelas do PMCMV. A culpa é de toda a sociedade, que ainda não mostra a maturidade para mudar de fato a lógica da nossa urbanização.

Referências Bibliográficas

BRASIL. Lei n.12.424, de 16 de junho de 2011. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV 2 e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.

CARVALHO, C; ROSSBACH, A. 2010. Estatuto da Cidade comentado. Ministério das Cidades/ Aliança das Cidades.

CONSÓRCIO VIA PÚBLICA/FUPAM-LABHAB/LOGOS ENGENHARIA. 2008. Plano Nacional de Habitação. Brasília: MINISTÉRIO DAS CIDADES (versão disponível em <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/secretaria-de-habitacao/planhab>, acessado em 10/11/20014).

FERREIRA, J. S. W. 2011. São Paulo. Cidade da intolerância ou urbanismo “à brasileira”. Estudos Avançados USP. São Paulo.

FERREIRA, J. S. W (org). 2012. Produzir casas ou construir cidades: desafios para o novo Brasil urbano. FUPAM, LABHAB FAUUSP. (disponível em http://issuu.com/labhab/docs/produzircasasouconstruir_cidades?e=4003724/1384893 , acessado em 10/11/2014).

MARICATO, Erminia. 2008. O nó da terra. In: Revista Piauí n. 21, junho.

REDE CIDADE E MORADIA. 2014. Programa Minha Casa Minha Vida precisa ser avaliado. Nota pública. Circulação via internet. (disponível em <http://www.labcidade.fau.usp.br/arquivos/nota.pdf>, acessado em 10/11/2014).