

UNMP

13o. Encontro Nacional de Moradia Popular, Belem - PA

Painel Balanço do Minha Casa, Minha Vida

Francisco Comaru

Francisco.comaru@ufabc.edu.br

3 Problemas centrais (realacionados entre si) dos diagnosticos recentes sobre o urbano no Brasil

1. **Excessiva valorizacao imobiliaria** / aumento dos precos dos imoveis / aumento dos alugueis / deslocamentos / despejos / reintegracoes de posse
2. **Segregacao socio-espacial**: populacao pobre morando cada vez mais distante, sofrendo com isolamento, distancia e ma qualidade dos transportes publicos
3. **As cidades estao piorando**: transito, violencia, poluicao, desigualdade, ficando mais feias.

Papel do MCMV no Brasil hoje

1. Gerar trabalho / crescimento economico
2. Produzir casas massivamente
3. Ajudar a **amenizar** ou **agravar** aqueles tres **problemas centrais das cidades brasileiras**
 1. Valorizacao / especulacao
 2. Segregacao
 3. Piora das condicoes socio-ambientais das cidades

**Algumas dimensões de análise e
reflexão sobre o
Minha Casa, Minha Vida**

Algumas dimensões de análise / reflexão

1. DIMENSAO DA POLITICA DA HABITACAO
2. DIMENSAO DA POLITICA URBANA
3. DIMENSAO POLITICA: conjuntura e movimentos

Dimensao da Politica de habitacao: (pontos fortes do MCMV)

- O MCMV considerado um dos maiores programas de producao de habitacao do mundo
- Impactou na geracao de trabalho e na economia do pais, junto com outras medidas e programas
- Esta viabilizando um movimento forte de producao e ajudando a aumentar o debate e visibilidade do problema

Dimensao da Politica de habitacao

- O programa foi criado como programa de habitação para ajudar a alavancar a economia – seria justo que se transforme mais em mais em programas econômicos para alavancar a política habitacional
- Importante avaliar a efetividade e sustentabilidade dos benefícios do programa ao longo do tempo
- No Brasil tivemos historicamente repasse / revenda de unidades financiadas por parte das famílias originariamente atendidas

Dimensao da Politica de habitacao

- O foco no atendimento quantitativo pode não estar resolvendo a questão – pois a exclusão eh um processo mais complexo – apenas construir muitas casas pode não resolver.
- Isso passa pela relação da moradia – quando vira uma mercadoria – com o próprio mercado.
- Passa pela própria **forma de propriedade do imóvel**

Protecao do investimento publico e garantia da efetividade da politica social

- Proteção do investimento publico e social no longo prazo:
- formas alternativas de propriedade que diminuam o impacto da especulação e valorização imobiliária e mercantilizacao da habitação social.
- **Exemplos:**
 - Propriedade Publica: Locação Social
 - Propriedade coletiva: Cooperativas, Associacoes ou Community Land Trust
 - Propriedade Privada e individual (tradicional)

Protecao do investimento publico e garantia da efetividade da politica social X Valorizacao Imobiliaria

- **Locacao social: habitação de propriedade publica** (prefeitura, governo estadual ou federal). As famílias pagam um aluguel bem abaixo do valor de mercado e tem direito de permanecer em segurança durante anos, mas não tem direito de vender ou repassar. Alguns Públicos potenciais: idosos, população de rua, estudantes.
- Exemplos de locais que tem: Inglaterra (11%); Belgica (7%); Alemanha (40%); Franca (22%); Nova Iorque, São Paulo, etc.

Protecao do investimento publico e garantia da efetividade da politica social X Valorizacao Imobiliaria

- **Propriedade coletiva:** a habitação e produzida numa gleba que eh de propriedade de uma associação de moradores ou de uma cooperativa. Exemplos: Uruguai, Nicaragua, Venezuela, etc.
- ***Community Land Trust:*** a propriedade eh de uma associação de moradores. Há uma gestão compartilhada dos processos de compra e venda, tipo tripartite: Moradores + Entidades locais de referencias (Movimentos; ONGs) + Prefeitura. Há limites no preço de venda, para evitar especulação / apropriação de ganhos.

DIMENSAO DA POLITICA URBANA

- Nos anos 1960 e 1980 o negocio foi construir muitos conjuntos por meio de empreiteiras – BNH
- Entre 1980 e 1990 e 2000 – desenvolveram-se formas alternativas de produção - Mutirão e Autogestão e participação de movimentos sociais nos projetos, na gestão das obras, nas políticas de habitação.
- **E hoje? E no futuro? Quais as agendas?**
- **Reforma Urbana e Direito a Cidade?**

DIMENSAO DA POLITICA URBANA

- Habitação em áreas centrais ou consolidadas: próximo de transporte público, da infra estrutura urbana de boa qualidade e dos postos de trabalho.
- Ocupações e os diversos projetos pelo Brasil afora são um exemplo da atualidade desta agenda.
- O MCMV poderia pagar preço diferenciado para a construtora em função da localização do terreno – para estimular a produzir nas áreas centrais – estimular a reforma / reabilitação de prédios ociosos / vazios - . Poderia haver regras / estímulos específicos para produção em ZEIS 3 (áreas centrais).

DIMENSAO DA POLITICA URBANA

- Na Inglaterra/Londres havia uma lei que obrigava cada subprefeitura a produzir habitação dentro das áreas de cada distrito.
- Por isso em Londres existe habitação social em todos os bairros: periféricos, centrais, burgueses, turísticos, etc.
- Isso é o ideal, pois os trabalhadores têm direito de morar em todos os bairros da cidade. A cidade pertence a todos, inclusive e principalmente aos trabalhadores – **a cidade fica melhor!!**

Outros instrumentos e mecanismos novos e velhos

- Cota solidariedade
- ZEIS
- IPTU Progressivo no Tempo
- Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat

**Exemplos para
ilustrar**

Acidentes de trânsito no Brasil

Ministério da Saúde (2011)

- **40.610 vítimas fatais por ano, 25%** por ocorrências com motocicletas
- **Entre 2002 e 2010**, o número total de óbitos por acidentes com transporte terrestre **creceu 24%**
- **145 mil internações no SUS** causadas por acidentes. Representou **R\$ 190 milhões** só em procedimentos específicos no SUS
- Em 9 anos, os óbitos envolvendo **motos mais que triplicaram no Sudeste**, saltando de 940, em 2002, para 2.948, em 2010 - crescimento de 214%

Periferização e esvaziamento dos centros urbanos

(PlanHab, 2010)

- Reforço do Modelo de baseado na **Expansão horizontal de loteamentos, condomínios e assentamentos precários**
- Mobilidade centrada no **automóvel particular e transporte público precário / insuficiente**
- **Vazios urbanos e imóveis vagos** ociosos por anos, nas áreas centrais
- **Imóveis vagos no Brasil – 6 milhões de unidades**
- São Paulo – **400 mil imóveis vagos**
- Recife e Rio de Janeiro – **18% dos domicílios urbanos**

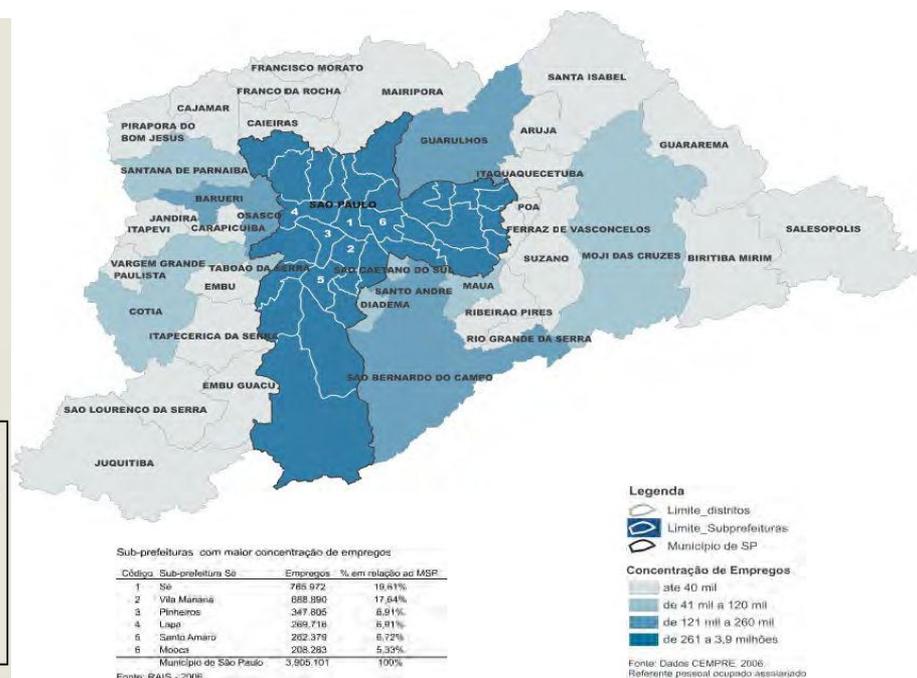
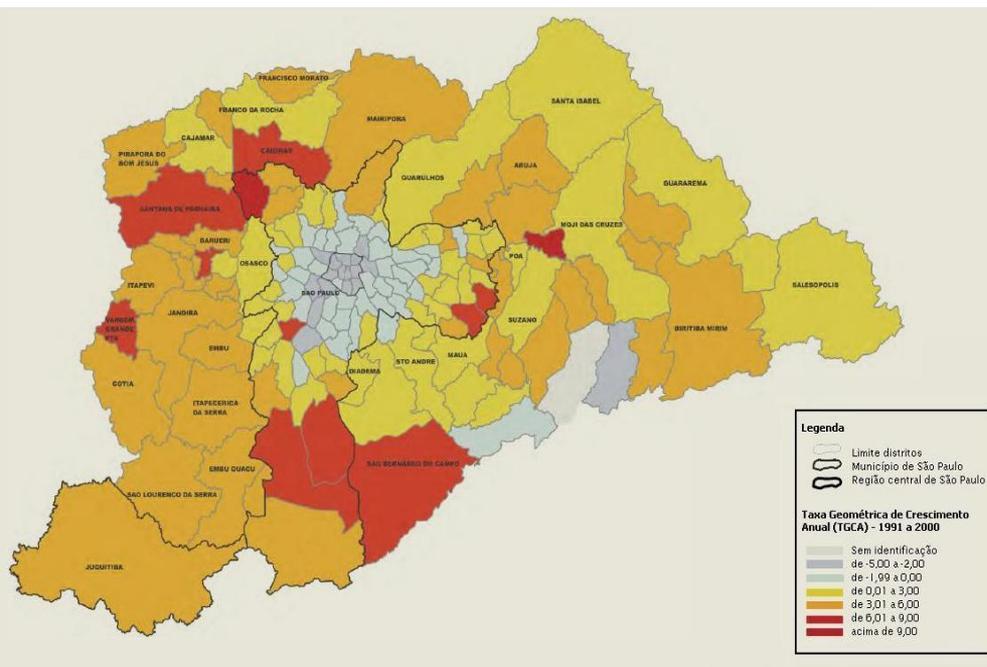
Domicílios Vagos – Brasil

(PlanHab, 2010)

Tabela 3 – Evolução dos domicílios vagos (em milhões)

Dados	1991	2000	% de crescimento 1991/2000
Total de domicílios urbanos	27,1	37,3	37,6
Total de domicílios rurais	7,5	7,5	0,0
Estoque Total	34,6	44,8	29,5
Domicílios urbanos vagos	2,9	4,5	55,2
Domicílios rurais vagos	1,4	1,5	7,1
Total de domicílios vagos	4,3	6,0	39,5
fonte: IBGE Censo Demográfico de 1991 e 2000.			

Taxa geométrica de crescimento populacional na RMSP e no município de SP (1991 a 2000)



Concentração de empregos na Região Metropolitana de São Paulo

O que nao se deseja mais



Funcao Social da propriedade?



Rocinha, Rio de Janeiro



Cortiços: habitação precária nas regiões centrais





Conjunto novo no sertao no interior da Bahia



Cidade Tirandentes (1980)



Londres – Docklands (gentrificada)



O que se pode construir mais

areas centrais



Celso Garcia (1991), Luiz Erundina
Mutirao e autogestao

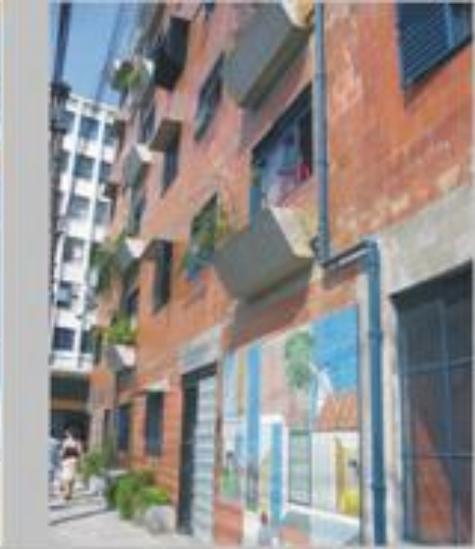


Projeto Olaria (2004) - Locacao Social



Vila dos Idosos Habitação Pública Localização Social (PMSP/2004)





**Pirineus / Maria Paula -
Centro SP**



Cidade Jardim – Bruxelas, Belgica

**(produzido para Classe
trabalhadora)**

Locacao Social – Centro SP



Locacao Social – Grenoble, Franca



Locacao Social, Centro de Lyon (Franca)



Community Land Trust – Propriedade Coletiva da moradia - Bruxelas



Cooperativas Uruguaias





EDIFÍCIO CONSELHEIRO CRISPINIANO
ESTA É UMA OBRA DO PROGRAMA



**Minha Casa
Minha Vida**

R A
nharia
g.com.br
rea 0547096

CAIXA

Ministério das
Cidades



DIMENSAO POLITICA

- Os governos se sentem pressionados a mostrar números – e isso eh importante.
- Mas as vezes eh muito importante melhorar a qualidade das coisas / dos conjuntos já existentes / a qualidade das cidades / a qualidade dos novos conjuntos (em termos de localização na cidade, da arquitetura, do grau de revenda de unidades, etc.).
- Construir um conjunto habitacional pode ajudar a melhorar a cidade ou ajudar a piora-la.

DIMENSAO POLITICA

- Aproveitar que a Agenda Urbana esta em evidencia: Junho do ano passado: Mobilidade + Copa + Moradia tem tomado a maior parte das manifestações de ruas com grande visibilidade.
- Importante ter clareza do que se vai demandar – o que eh a prioridade para o movimento. Cobrar claramente dos governos.
- Ha apoio de universidade, ONGs e coletivos - estamos juntos para ajudar no debate, assessorar e apoiar – os movimentos podem ser a vanguarda politica deste processo

Reflexoes finais (para o movimento)

Desafios:

- Lutar para melhorar as cidades, reforma urbana e produzir habitacao (**enfrentar a tendencia de segregacao / valorizacao**)
- Eleger prioridades para avancar a politica habitacional, a politica urbana e a politica no Brasil: nivel nacional, regional e local
- Investir na educacao popular e na formacao politica
- Popularizar mais o conhecimento de habitacao e planejamento urbano

Obrigado!

Francisco.comaru@ufabc.edu.br

Tel.: 11 4996-0140