



VIVER E HABITAR EM CONJUNTOS HABITACIONAIS: A CONSTRUÇÃO DO LUGAR POR MEIO DO PROTAGONISMO DOS MORADORES

Living and Dwelling in Housing Complexes: Building Place Through Resident
Empowerment

Gabriella Astier de Villette Wheatley Okretic

Faculdade Luciano Feijão

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9623-5693>

gabrielle.astier@gmail.com

Virginia Célia Cavalcante de Holanda

Universidade Estadual Vale do Acaraú

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-6070-7292>

virginia_holanda@uvanet.br

Artigo recebido em 01/06/2022 e aceito em 30/10/2022

RESUMO

O presente artigo, busca mostrar, a luz de diferentes olhares, as estratégias para lidar com as consequências geradas em conjuntos habitacionais para a população de mais baixa renda, com a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Para tanto, pretende-se trazer a experiência da implementação de uma estratégia criada para melhorar a vida das famílias que vivem as dificuldades geradas por esse modelo habitacional. Ao considerar que nenhuma relação social se realiza fora de um espaço real e concreto, podemos afirmar que a existência humana é espacial (CARLOS, 2007). Portanto, o contexto sociocultural exerce influência na formação do ser humano e na modelação de suas relações ao mesmo tempo em que as relações sociais também são transformadoras do espaço e seu entorno e contexto sociocultural e espacial. A pesquisa foi realizada em três empreendimentos do PMCMV em Campinas, em constante contato com os moradores desses conjuntos, permitindo um olhar de dentro. Em alguns momentos nos deparamos com inquietações que poderiam ser traduzidas por indignações e, em outras ocasiões, percebia uma chama que se acendia da esperança, da construção de formas mais colaborativas, e cooperativas para transformar o espaço urbano, a partir da base, com a participação popular.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida; Construção Coletiva; Campinas; Desenvolvimento Integrado Sustentável do Território.

ABSTRACT

This article seeks to show, in the light of different perspectives, the strategies to deal with the consequences generated in housing complexes for the low-income population, with the implementation of the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV). Therefore, it is intended to bring the experience of implementing a strategy created to improve the lives of families who experience the difficulties generated by this housing model. By considering that no social relationship takes place outside a real and concrete space, we can say that human existence is spatial (CARLOS, 2007). Therefore, the sociocultural context exerts influence on the formation of human beings and on the modeling of their relationships, at the same time that social relationships are also transformers of space and its surroundings and sociocultural and spatial context. The research was carried out in three PMCMV developments in Campinas, in constant contact with the residents of these complexes, allowing an inside look. At times we were faced with concerns that could be translated into indignation and, at other times, I perceived a flame that lit up from hope, from the construction of more collaborative and cooperative ways to transform the urban space, starting from the base, with the popular participation.

Keywords: Minha Casa Minha Vida Program; Collective Construction; Campinas; Sustainable Integrated Development of the Territory.

1. INTRODUÇÃO

Destinados a viver por, pelo menos 10 anos, nas habitações subsidiadas pelo Governo Federal, a população de mais baixa renda, beneficiada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, representada por mais de um milhão de famílias, encontram-se em diferentes processos de adaptação quanto ao novo local. Diversos problemas já foram elencados por diferentes áreas acadêmicas quanto ao modelo reproduzido sem muitas inovações desde a época do BNH. Não é novidade a estratégia neoliberal disfarçada de programa social, que reforça o processo de segregação socio espacial, colocando a camada historicamente mais desprivilegiada da sociedade, em benefício de uma classe pequena de pessoas que lucram sobre a vida destas, tornando um desafio ainda maior para ser solucionado. Devido aos problemas, de diferentes naturezas que variam desde problemas construtivos a problemas de inserção urbana e social, houve muitas reclamações por parte dos moradores através do Portal da ouvidoria, canal criado pela Caixa Econômica Federal, principal financiador dos projetos. Esse mesmo banco, através do Fundo Socio Ambiental, criou uma estratégia chamada de Desenvolvimento Integrado Sustentável do Território (DIST) para amenizar os problemas e buscar a criação de identidade e protagonismo dos moradores apoiado em quatro pilares: geração de renda, governança territorial, gestão ambiental e incentivo sociocultural.

Foram selecionadas as localidades identificadas com maiores problemas no país. A execução em cada localidade é feita por meio de licitação e contratação, e a estratégia acontece em dois anos. Sua primeira edição aconteceu entre o período de 2013 a 2015 em diferentes regiões e em sua segunda edição entre os anos de 2016 e 2018. Campinas foi contemplada duas vezes pela estratégia DIST, sendo o Jardim Bassoli o foco da primeira, e, pelas dificuldades encontradas, foi contemplado

novamente junto aos empreendimentos Residencial Sirius e Vila Abaeté. Por meio da pesquisa-ação e outros instrumentos metodológicos, no qual acompanhamos a realização do DIST II nos três bairros contemplados, a pesquisa teve como objetivo trazer a luz a reflexão sobre formas de lidar com essa nova realidade, na busca por caminhos que façam com que os moradores se sintam parte do lugar, na criação de um senso de identidade e pertencimento, e fortalecimento do protagonismo local. Foram avaliados os resultados do trabalho realizado e acompanhado no que tange à construção e melhoramento dos bairros, as ações realizadas no DIST II, por meio de entrevistas com os moradores, observação de campo, análise de documentos, entre outros instrumentos metodológicos. Assim, pretende-se elucidar sugestões para o aprimoramento das políticas públicas no que tange ao pós ocupação das habitações de interesse social.

2. O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: ORIGEM E PROBLEMAS

Instituído inicialmente pela MP 459, de 25/3/2009, substituída pela Lei 11.977, de 7/7/2009, e regulamentado pelos Decretos 6819, de 13/4/2009 e 6962, de 19/9/2009, o Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado em 2009 pelo Governo Federal, tendo como principal finalidade “[...] contribuir para a redução do déficit habitacional no país por meio da concessão de incentivos à produção e compra de novas unidades habitacionais” (ROLNIK *et al.*, 2015, p. 129).

Em sua origem o PMCMV é um programa econômico concebido pelos Ministérios da Casa Civil e da Fazenda em diálogo com o setor imobiliário e da construção civil. Constituindo uma forma de enfrentar a crise do *subprimes* americanos¹. Desde 2003², o Ministério das Cidades trabalhava na construção de um sistema de cidades e de habitação de interesse social. Segundo Amore, mesmo com as mudanças de condução política ocorridas no MC em 2005, a Secretaria Nacional de Habitação buscava implementar o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), além de conduzir um processo participativo de elaboração de um Plano Nacional de Habitação (PlanHab) (AMORE, 2015).

Com o SNHIS/FNHIS previam-se fundos articulados nos diferentes níveis federativos, todos controlados socialmente por conselhos com participação popular e com ações planejadas em Planos Locais de Habitação de Interesse Social (PLHIS), obrigatórios aos entes federados que quisessem se habilitar no sistema e receberem recursos federais (AMORE, 2015, p. 16).

Nesse momento estava em curso a “Campanha Nacional pela Moradia Digna”, uma articulação inusitada entre movimentos de moradia e setores empresariais que tinha como meta a aprovação de

¹ A crise do *subprimes*, foi a crise imobiliária americana que afetou a economia mundial. Teve início em 2007, mas seu pico foi em 2008. Considerado como o ano de maior crise desde 1929.

² “[...] com a aprovação do Estatuto da Cidade (2001), da Política Nacional (2004), do Sistema Nacional (2005) e do Plano Nacional de Habitação (2008) –, assiste-se ao enfraquecimento desta estrutura em favor de uma política de aceleração do crescimento econômico.” (NASCIMENTO e MOREIRA, 2017, p. 2)

uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) que vinculasse 2% dos recursos da União e 1% dos estados, Distrito Federal e municípios aos seus respectivos Fundos de Habitação de Interesse Social. Contudo, a crise exigia respostas mais rápidas, levando “[...] o governo a acolher a proposta do setor da construção civil, apostando no potencial econômico da produção de habitação em massa” (AMORE, 2015, p. 16).

Prometia-se construir 1 milhão de casas, num primeiro momento sem prazo definido, investindo 34 bilhões de reais oriundos do orçamento da União e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), além de recursos para financiamento da infraestrutura e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), para financiamento da cadeia produtiva (AMORE, 2015, p. 16).

Resumindo o PMCMV é fruto de uma vontade política por moradia digna para população de baixa renda que tem pouco ou nenhum acesso à cidade formal, mas também uma tentativa de equacionar ou diminuir o déficit habitacional mediante uma proposta do setor empresarial da construção civil de mercado e, lançado em um contexto de crise econômica mundial como estratégia de manter aquecido o mercado da construção civil e evitar que os efeitos da crise fossem sentidos. Podendo ser analisado também como uma forma perversa de empresas privadas lucrarem sob a baixa qualidade de vida de muitas famílias.

Não se pode negar que muitas famílias que nunca teriam acesso a crédito, nem possuíam a perspectiva de tê-lo, obtiveram a oportunidade de ter uma moradia subsidiada. Porém, ao deixar nas mãos do mercado o protagonismo da política habitacional, reproduz-se o padrão de segregação socioterritorial e precariedade urbana e ambiental semelhante ao que foi produzido no BNH (BONDUKI, 2008; SHIMBO, 2010), porém de pior qualidade (MOREIRA, 2017). No caso da população de mais baixa renda, o custo não embutido com os gastos de se fazer uma moradia digna inserida na malha urbana, onera seus futuros moradores com tempo gasto para enfrentar as dificuldades de acesso aos bens e serviços da cidade.

As apresentações oficiais de lançamento afirmavam que o PMCMV reduziria em 14% o déficit habitacional, calculado naquela época em 7,2 milhões de moradias, sendo que, 90% desse déficit estava concentrado nas faixas de renda com menos de três salários mínimos, 70% estava nas regiões Sudeste e Nordeste e quase 30% nas regiões metropolitanas (AMORE, 2015). Pode-se considerar que a alternativa ao déficit, ou assentamentos informais foi o PMCMV Faixa 1, como veremos mais adiante. Diferentemente do BNH,

[...] 400 mil unidades (40% da meta) deveriam ser destinadas às famílias com renda de até 3 salários mínimos, o que se viabilizaria com o aporte de 16 bilhões de reais em recursos da União (70% de todo o investimento). [...] Tratava-se de um nível de subsídio que nem mesmo o PlanHab previra em seus cenários mais otimistas (AMORE, 2015, p. 17).

Ao longo de 7 anos o programa MCMV produziu 4,4 milhões de unidades habitacionais, algo até então inédito no Brasil. Ainda que exista uma falha de mercado trata-se de uma iniciativa

indubitavelmente de grande magnitude, mas no que tange à tratamento do problema habitacional desde seu cerne o programa mostrou-se inócuo.

Quando o programa foi lançado, algumas análises já apontavam problemas: “[...] se 90% do déficit estava nas faixas de renda de até três salários mínimos, por que apenas 40% das unidades era direcionado a essa faixa?” (AMORE, 2015, p. 17). Havia prevalência dos interesses dos setores imobiliários e da construção civil na formulação do programa; outro problema identificado era o fato de o PlanHab ter sido negligenciado pelo programa (AMORE, 2015).

Pode-se dizer que a repetição de erros cometidos pelo BNH, de produção periférica e com a desarticulação entre produção habitacional e matérias urbanísticas é bastante presente no atual programa, além do não enfrentamento da questão da terra e da segregação socioespacial. O impacto pode ser sentido sobretudo, no cotidiano de milhões de pessoas que lidam diariamente com todas as dificuldades de viver nesses empreendimentos. A resolução do problema habitacional, que deveria ter sido pensada com foco central nas famílias, no bem-estar e qualidade de vida, foi feito visando lucro monetário, pensando em quantidade e não qualidade.

Para além do enfrentamento das necessidades habitacionais, o lançamento do programa surgiu como medida emergencial para minimizar o impacto da crise internacional de 2008 sobre o emprego e o crescimento econômico no Brasil. O PMCMV foi concebido com o intuito de promover o aquecimento da economia por meio do estímulo ao setor da construção civil (ROLNIK *et al.*, 2015, p. 130).

Assim, o PMCMV manteve a oferta de crédito necessária para manter o setor imobiliário num ritmo acelerado, tendo sido as Faixas 2 e 3 particularmente importantes para absorver o estoque fundiário dessas empresas (ROLNIK *et al.*, 2015, p. 131).

O modelo adotado inspirou-se em políticas habitacionais de outros países latino-americanos vigentes desde 1980, que, de modo geral, promoveram uma inclusão pelo consumo, “[...]em que a moradia para a população de baixa renda deve ser ao mesmo tempo uma mercadoria a ser acessada por meio de relações de mercado e uma oportunidade de negócio para empresas privadas” (ROLNIK *et al.*, 2015, p. 131). O programa se afastou de diretrizes urbanísticas colocadas pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)³.

As empresas padronizam os projetos, ampliam a escala de produção e encurtam o tempo de execução das obras, como estratégias para reduzir os custos e maximizar a taxa de retorno. Consequentemente ao desenho do programa os conjuntos são padronizados em escala nacional e acontece a proliferação de megaempreendimentos. Uma outra vantagem para as construtoras ao

³ Lançado em 2009, instituído pela Lei 11.124/2005, e pelo Plano Nacional de Habitação (PlanHab).
DOI: 10.5281/zenodo.12738536

empreitar megaempreendimentos, é redução dos trâmites burocráticos envolvidos no processo de aprovação⁴.

No Faixa 1 a margem de lucro de um empreendimento é “[...] determinada fundamentalmente por fatores como o custo de produção das unidades, o valor do terreno e o custo de infraestrutura e fundações demandado em função das características da gleba e sua localização” (ROLNIK *et al.*, 2015, p. 132). O teto para o custo das UHs, tem valor diferenciado conforme o estado, o perfil dos municípios e a tipologia construtiva. O contrato entre o FAR e a construtora pode abranger despesas com aquisição de terreno, implantação de infraestrutura interna, construção de edificações e equipamentos de uso comum e, no caso do parcelamento de glebas não urbanizadas, infraestrutura externa na poligonal do empreendimento. Esses custos precisam caber no valor do produto entre o número de unidades da operação e o teto do valor unitário financiável.

A margem de lucro da construtora depende, portanto, dos custos mencionados e ganhos na qualidade do projeto, não exercendo nenhuma influência positiva sobre a taxa de retorno. Consequentemente, aspectos referentes à qualidade do projeto não são levados em consideração. Desta forma, as escolhas são realizadas de forma que possibilitam a ampliação da margem de lucro para as construtoras. A escolha do terreno fica condicionada por variáveis para atender as exigências mínimas para a aprovação, como o custo da terra, legislação, acesso às redes de infraestrutura, equipamentos e serviços. Portanto, a equação demonstra que, devem ser periféricos o bastante para minimizar a porcentagem do investimento gasta com o terreno e o incorporador ter uma margem de lucro que compense a empreita.

As prefeituras e os governos estaduais podem doar terrenos públicos para a produção dos empreendimentos, o que não foi o caso de Campinas. Além da possibilidade de doação de terras, podem complementar os subsídios⁵ por meio de contrapartidas financeiras, com a viabilização da compra de terrenos - mais caros e melhor localizados, ou mesmo disponibilizar terrenos do banco de terras público – ou custear a expansão de redes de infraestrutura, equipamentos e serviços, para atender áreas que a princípio não atendem às exigências mínimas. Estudos apontam a um predomínio da inserção de novos conjuntos habitacionais de Faixa 1 em áreas periféricas, o que corrobora com o “lugar” nas cidades em que se reproduz o padrão periférico da camada da população historicamente desprivilegiada. Se por um lado essa população é atendida pelas iniciativas federais, por outro lado o programa reforça a lógica da exclusão. Os empreendimentos de Faixa 3 são os que mais se

⁴ Em entrevista com representantes de uma das construtoras de grande porte que atuam no programa, foi afirmado que, com taxas de retorno inferiores a 15%, só vale a pena construir empreendimentos de Faixa 1 em escala, de modo que o tamanho mínimo dos projetos desenvolvidos pela empresa é de 600 UH. (ROLNIK, 2014, p. 12).

⁵ Disponibilizados pelo FAR.

aproximam das áreas centrais e melhor equipadas, enquanto os de Faixa 1 estão nas periferias mais afastadas (ROLNIK, 2015).

Discutiremos a partir de agora acerca das características gerais da Região Metropolitana de Campinas, cidade que aporta os empreendimentos estudados nessa pesquisa e onde o padrão do programa MCMV se manifestou na qualidade das unidades habitacionais estudadas.

3. EMPREENDIMENTOS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA NA REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS

Instituída em 2000, a Região Metropolitana de Campinas (RMC) abrange 20 municípios, abriga aproximadamente 3,1 milhões de habitantes (IBGE, 2016), e constitui-se como uma das regiões mais importantes do Brasil, não somente por causa da produção econômica, mas por sua relevância na presença de centros inovadores no campo de pesquisas científica e tecnológica. Comporta um parque industrial moderno, diversificado e composto por segmentos de diferentes naturezas. Possui uma estrutura agrícola e agroindustrial bastante significativa e desempenha atividades terciárias de expressiva especialização. Destaca-se, ainda, pela presença do Aeroporto de Viracopos, o segundo maior do país em transporte de carga (EMPLASA, 2016). É a segunda maior Região Metropolitana do estado de São Paulo gerando 8,5% do Produto Interno Bruto (PIB) estadual⁶. Apresenta cerca de 97,3% de sua população em áreas urbanas, equivalente a 72.022ha de terras, que representam 19% da área total da RMC. Ao mesmo tempo em que a cidade se expandiu e assumiu tal importância nacional, a rápida urbanização trouxe consequências indesejáveis, como na maioria das metrópoles brasileiras, tais como uma elevada concentração da pobreza, desemprego, violência, desigualdade no desenvolvimento econômico e, de forma geral, uma forte tendência em direção à segregação espacial.

Urbanizada de forma dispersa⁷, Campinas é uma metrópole quase tão extensa quanto São Paulo, embora possua um quinto de sua população, apresenta densidades muito baixas, pois mescla trechos urbanizados de forma descontínua com áreas de características rurais, como vemos no mapa acima: as áreas dispersas localizam-se ao longo de rodovias, próximas a entroncamentos viários, e com boa acessibilidade.

Nos anos 1970 a Região Metropolitana de Campinas apresentou grande ganho de população devido a intensificação do fluxo metrópole-interior, atrelado à interiorização do crescimento industrial. O município teve uma taxa anual de crescimento de 5,86% de 1970 a 1980, de 2,24% de 1980 a 1991, e de 1,50% de 1991 a 2000 (IBGE, 2000). Desde então, a ocupação na RMC vem se

⁶Disponível em: <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMC>

⁷No Brasil e em outros países do mundo, a urbanização dispersa tem se configurado a partir de processos de expulsão da população trabalhadora das áreas centrais. O espraiamento dos usos estendeu-se também à moradia das classes média e alta, bem como para usos comerciais, de serviços e industriais: à periferia com infraestrutura e habitações precárias formada no período industrial, soma-se uma nova periferia formada por territórios cada vez mais fechados, destinados ao comércio regional, conjunto de escritórios e indústrias, loteamentos e condomínios fechados. A partir da década de 1950 em Campinas, o padrão de crescimento urbano passou a se consolidar de maneira segregada (Campinas, 2011).

caracterizando como um processo evidente de ocupação periférica. Desde aquele momento, a periferia metropolitana passou a abrigar grandes investimentos econômicos e também uma população migrante, notadamente no eixo da Via Anhanguera. Configurou-se, já nesta época, o processo de periferização metropolitana, predominantemente constituída por conjuntos habitacionais e assentamentos precários, como favelas e loteamentos clandestinos (CAMPINAS, 2011).

A partir da descentralização da produção industrial e dos locais de moradia, houve uma dispersão dos bairros residenciais com o mercado de trabalho, atingindo uma escala regional, e os usos do território para o comércio, os serviços, a cultura e o lazer também acompanharam esta descentralização.

O processo de metropolização, responsável pelo crescimento da renda da RMC, também produziu enormes desigualdades sociais e espaciais. Em 2000, 71,1% de toda a renda da RMC se concentrava em apenas cinco municípios, sendo estes: Campinas, Americana, Vinhedo, Valinhos e Paulínia. O Estado também contribuiu para o aumento da segregação social na região, através da COHAB Campinas (Companhia de Habitação Popular – principal promotora de habitação social na região), concentrando grande parte de seus empreendimentos no quadrante sudoeste do Município. “Na década de 1970, a COHAB empreendeu 1.736 unidades habitacionais na região Sudoeste, seguidas por mais 11.805 unidades na década de 1980” (CAMPINAS, 2011). Hoje não é diferente, como veremos adiante, o investimento de novos empreendimentos de habitação de interesse social está concentrado na região sudoeste do município, contradizendo o que sugere o Plano Municipal de Habitação de 2011.

Em resumo, a dinâmica recente de ocupação do território instituiu núcleos populacionais, bairros, empreendimentos industriais e polos de serviços espalhados ao longo dos eixos rodoviários, favorecendo o estabelecimento de uma dinâmica metropolitana marcada pela necessidade de grandes deslocamentos. A RMC tem um padrão de segregação socioespacial marcada por duas grandes áreas distintas do ponto de vista socioeconômico divididas pela Rodovia Anhanguera: porção nordeste rica e porção sudoeste mais pobre e, com exceção do centro expandido do município de Campinas, a RMC apresenta uma malha descontínua (ROLNIK *et al.*, 2015), o que favorece e fortalece esse padrão de segregação.

A RMC foi uma das regiões do país que alcançaram os resultados mais expressivos quantitativamente na produção de UHs pelo PMCMV devido, principalmente, à existência de alguns megaempreendimentos⁸.

⁸ Na primeira fase, foram construídas 20 mil UHs. Na segunda fase, a produção total aumentou 23% e o número de UHs da Faixa 1 dobrou (ROLNIK *et al.*, 2015).

Figura 1 – Unidades habitacionais produzidas na Região Metropolitana de Campinas nas duas fases do programa MCMV

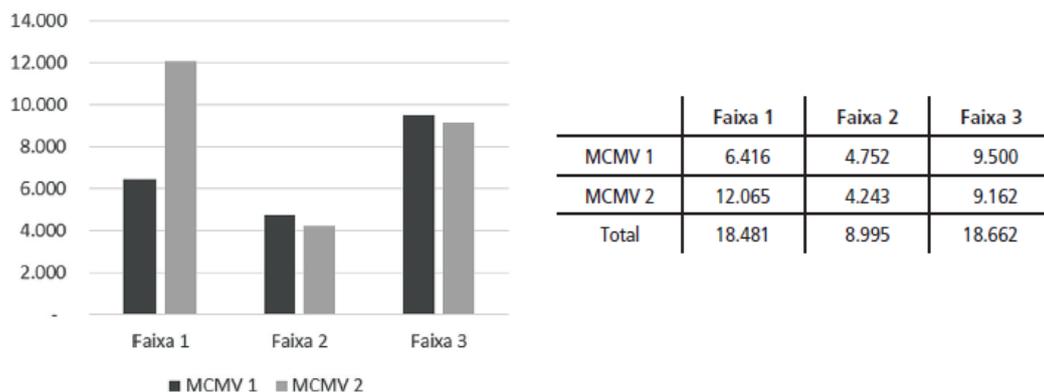


Figura 1: Gráfico e tabela do total de unidades habitacionais produzidas na Região Metropolitana de Campinas nas duas fases do programa MCMV.

Fonte: ROLNIK *et al.*, 2015.

3. FUNDO SOCIOAMBIENTAL DA CAIXA E PROGRAMA DESENVOLVIMENTO INTEGRADO SUSTENTÁVEL DE TERRITÓRIOS (DIST)⁹

Ao mesmo tempo em que os programas de promoção habitacional buscaram suprir quantitativamente a demanda por moradia e movimentar economicamente a extensa cadeia produtiva da construção civil, a maior parte deles reforçou a lógica capitalista. Como já colocado no capítulo introdutório, criaram lugares isolados fisicamente e estigmatizados socialmente, assemelhando-se ao que Saunders (2013) chama de “cidade de chegada”, “[...] cujas características marcantes são o baixo nível de pertencimento e coesão social e a inserção urbana precária” (SOARES, 2017, p. 8). Saunders também fala em seu texto que essas cidades de chegada podem representar os “lugares que vão abrigar a próxima grande economia, a próxima explosão cultural ou até mesmo a próxima grande onda de violência” (SAUNDERS, 2013, p. 15), dependendo “de nossa capacidade de perceber os sinais e de nossa disposição para agir” (SAUNDERS, 2013, p. 15).

O autor refere-se ao fenômeno migratório entre países, porém o conceito cabe muito bem ao contexto em que se insere essa pesquisa, sobretudo ao que diz respeito às remoções forçadas conectadas à mudança dessas famílias para periferias urbanas, considerando ainda que esses lugares também “[...] representam bem mais que apenas locais de conflito e violência em potencial; estes são os espaços que abrigam a transição da pobreza; a formação da próxima classe média; os sonhos da próxima geração; a criação dos movimentos de reivindicação e os novos governos” (SAUNDERS,

⁹ Esse texto foi elaborado com base em textos relacionados ao DIST, tanto trabalhos acadêmicos bem como materiais, documentos e sites oficiais da Caixa Econômica Federal. Alguns com acesso aberto, outros obtidos pela intermediação da empresa Demacamp ou através do site de sistema de informação da Prefeitura municipal de Campinas.

2013, p. 14). Faz-se necessário pensar em alternativas para a efetiva inserção destes empreendimentos na dinâmica da cidade

Esses grandes núcleos residenciais, com alta concentração de populações provenientes de diversos contextos regionais, apresentando características urbanas, estéticas, socioculturais, políticas e econômicas distintas, também contrastam com o contexto regional em que foram inseridos, resultando na formação de enclaves territoriais. Ao mesmo tempo em que aparecem como lugares de conflitos de interesse, também podem ser vistos como lugares de oportunidade, para que haja uma maior troca e interação entre essas famílias provenientes de diferentes locais da cidade.

A Caixa, com a herança do BNH, tornou-se o banco responsável majoritário pela provisão habitacional das moradias populares, e também responsável por projetos sociais ligados à população mais vulnerável. Uma das iniciativas mais recentes voltadas a amenizar os danos sociais causados pela baixa inserção urbana de diversos empreendimentos da faixa 1 do Programa MCMV. Através do seu Fundo Socioambiental, criado em 2010, criou estratégias para tentar melhorar essa realidade criada em diferentes regiões do Brasil.

A Estratégia de Desenvolvimento Integrado Sustentável do Território (DIST) foi uma iniciativa da Caixa com a finalidade de diminuir os problemas consequentes da má inserção urbana desses empreendimentos, que causaram problemas sociais relacionados a este modelo na vida de famílias de mais baixa renda contempladas pelo MCMV. Com o objetivo múltiplo de contemplar metas de educação, geração de renda e gestão ambiental, o DIST tem o foco voltado para a sustentabilidade das comunidades que integram o programa. Os empreendimentos que foram selecionados eram os considerados mais problemáticos em termos de qualidade e inserção urbana, e que apresentaram maior grau de complexidade relacionado a problemas sociais derivados dessa má inserção no meio urbano e desconexão com a cidade.

Essa maneira de propor e estabelecer as estratégias de intervenção vai de encontro à necessidade de conhecer antes e ouvir a necessidade do território. No caso da metodologia adotada no DIST II Campinas foi esse o método adotado, tanto para a realização de intervenções físicas como outras.

O que faz com que o cumprimento do cronograma de ação às vezes não condiz com a real necessidade ou sonhos das comunidades, que são descobertos no decorrer do processo em função do conhecimento do território e das pessoas que nele habitam. Algumas contradições serão apontadas ao longo do texto, na forma de buscar o aprimoramento das práticas correspondentes às intervenções nos territórios mais vulneráveis. Não deixando aqui de reconhecer e nem de tirar o grande mérito e as transformações que o trabalho realizado gerou tanto nos territórios como na vida das pessoas desses locais.

4. ANÁLISE DAS OBSERVAÇÕES DE CAMPO

Mediante as visitas sistemáticas que fizemos aos campos, foi possível perceber alguns padrões que se repetem e outras singularidades que acentuam diferenças entre os empreendimentos. As visitas foram acompanhadas pelo preenchimento de um roteiro e foram registradas com fotografias para a posterior elaboração deste texto. Foram selecionadas as fotos mais expressivas e acompanhadas das devidas descrições.

Uma vez que nossas visitas abrangeram todos os dias da semana com horários distintos, pudemos ter um amplo recorte de parte do cotidiano nos territórios. Soma-se a isso, as informações coletadas em campo, e àquelas fornecidas pelos próprios moradores. Algumas fotos noturnas não estão presentes neste trabalho, em virtude da má iluminação dos lugares.

Os roteiros das observações foram divididos em: descrição dinâmica, contendo número de pessoas que passavam ou permaneciam nas praças e; perfil das pessoas que frequentaram aquele determinado horário e atividades realizadas por elas. A outra parte do roteiro refere-se à descrição do ambiente físico/infraestrutura e equipamentos, como o estado de conservação das praças, das calçadas e ao redor, limpeza, iluminação, vegetação, atividade comercial e presença de animais, as quais não são objeto desse artigo.

4.1. Conservação praças

Nos três territórios as intervenções durante o segundo Jogo Oasis foram realizadas nas entradas de cada bairro, o que estrategicamente acaba por fazer uma conexão dos bairros “novos” com os que já existiam antes da chegada deles¹⁰. A implementação de equipamentos semelhantes lança dúvidas do quanto os técnicos interferiram nas decisões finais coletivas, mesmo se tratando de territórios com demandas análogas.

4.1.1. Jardim Bassoli

Dentre as intervenções observamos que os parquinhos infantis feitos no primeiro Oásis do DIST II, bem como o que foi feito no DIST I, estão bastante deteriorados, tanto pelo excesso de uso, como pela ação do tempo e a falta de manutenção (02). Em várias visitas realizadas presenciamos a presença de muitas crianças, principalmente na praça ao redor da quadra mais próxima ao condomínio H.

¹⁰ Essa “casualidade” faz questionar o teor participativo deliberativo do DIST II (ou do Oásis).
DOI: 10.5281/zenodo.12738536



Figura 2 - Foto do Parquinho infantil feito no DIST I – Jardim Bassoli.
Fonte: Arquivo autoras, 2019.

Ainda em relação a praça realizada na primeira vivência (no sistema de lazer Figura 3), as mesas de jogos de concreto e as floreiras feitas de madeira apresentaram sinais evidentes de deterioração, possivelmente pelo mal-uso, ou uso inadequado associado a ação do tempo, exposição ao sol e chuva, etc. Também na praça localizada na parte de baixo do residencial (sistema de lazer Figura 4), em frente ao condomínio O, apresentou parte das intervenções destruídas. As lixeiras instaladas e os brinquedos já não existem mais, bem como algumas floreiras feitas de pneu.



Figura 3 - Foto da praça feita no sistema de lazer (quadra do H ou de cima).
Fonte: Arquivo autoras, 2019.



Figura 4 - Foto das Mesas de Jogos no Sistema de Lazer (quadra do H).

Fonte: Arquivo autoras, 2019.

As duas quadras do bairro (que já existiam antes das intervenções) se mantêm em bom estado de conservação, mesmo sendo muito utilizadas pelos moradores. Percebe-se zelo nesses locais em virtude da mobilização para o cuidado para com elas, que são multiuso, usadas para bazares, cultos religiosos, jogos de futebol, entre outras atividades. Em comparação entre as duas, a que se apresenta menos conservada é a quadra de baixo, em virtude dos danos na rede que circunda a quadra poliesportiva. A questão da iluminação na quadra de cima é um problema, todo holofote que é instalado queima (foram instalados duas vezes em um intervalo curto de tempo). Atualmente encontra sem iluminação. (figura 5)



Figura 5 - Foto da Quadra poliesportiva debaixo no Jardim Bassoli.

Fonte: Arquivo autoras, 2019.

O que se manteve conservado em ambas as praças foram os bancos de concreto, muito utilizados pelos moradores. Isso leva a refletir sobre a qualidade e o tipo de materiais a serem utilizados em intervenções semelhantes.

A última praça realizada durante o DIST II, na entrada do bairro, é a que apresenta em melhor estado de conservação, embora alguns danos sejam perceptíveis como a destruição do sombrite, e algumas das lixeiras. As mesas de jogos, os bancos de concreto, a mesa de pique-nique e os equipamentos/brinquedos do parquinho infantil estão em bom estado.

4.1.2. Residencial Sirius

Nas visitas aos locais verificamos o estado de conservação tanto do espaço comunitário, próximo ao condomínio Azaléias, quanto o estado do campo, localizado entre a parte de trás dos comércios informais do Residencial Sirius e o bairro Cosmos. O espaço comunitário apresenta-se em ótimo estado de conservação e é bastante utilizado pela população. As intervenções feitas no DIST II alimentaram uma espécie de ciclo virtuoso que geraram diversas ações de melhorias do local, desde a construção da sede da associação de comerciantes que conta atualmente com banheiro no local,

realizou-se o polimento do piso de concreto, refez-se a pintura no piso, foi instalado parquinho infantil, através de doação, e o espaço recebe limpeza periódica dos comerciantes ao redor. Todo o comércio (ainda informal) bem como o espaço comunitário, estão localizados em uma diretriz viária, correndo o risco de não obterem a permissão de permanência. Esta é uma luta que a associação enfrenta junto à população, que necessita desse comércio e ao mesmo tempo gostaria de algo mais organizado e padronizado.



Figura 6 - Foto do Espaço comunitário Residencial Sírius.
Fonte: Arquivo autoras, 2019.

A praça feita durante o segundo Oásis se mantém parcialmente conservada. Os sombrites instalados foram danificados que, segundo os moradores, as crianças se penduravam nele para brincar. Alguns brinquedos, como um dos balanços, encontram-se quebrados. A academia de ginástica está em ótimo estado de conservação, porém sem a proteção (sombrite) do sol durante o dia que foi danificada. As mesas de pique-nique estão em bom estado também, também sem a presença do sombrite, que protegia um pouco das intempéries e do sol, esta intervenção pode ter uma vida útil mais curta, caso não se tome providências. O espaço também permanece limpo recebendo cuidado dos comerciantes locais. A rede de vôlei que foi instalada fica guardada sob a responsabilidade do presidente da associação dos comerciantes. O restante dos equipamentos permanece em bom estado, tirando uns animais de madeira que apresentam descaracterizados pela ação do tempo e uso. Esses equipamentos, feitos de madeira, apresentam certa deterioração natural, como a presença de certas rachaduras nas ranhuras das veias dos troncos utilizados, sem a devida manutenção e a exposição às intempéries, com o tempo terão que ser trocados.

O campo, o parquinho infantil e a academia de ginástica feitos por iniciativa do morador mencionado e com ajuda da população, que fica localizado em frente ao condomínio A2, mesmo

estando em construção é bastante frequentado pelos moradores e apresenta-se em bom estado de conservação e manutenção.

4.1.3. Vila Abaeté

No Abaeté as observações ocorreram em dois momentos: o primeiro logo após a finalização do DIST II e o segundo na mesma época em que os outros dois campos foram visitados. O primeiro campo aconteceu com uma constância diária, durante a construção do espaço comunitário (entre maio e agosto de 2018)¹¹.

Posteriormente, em 2019, já com o espaço comunitário pronto e sendo utilizado como sede da associação de moradores, avaliamos o estado de conservação do local e sua apropriação por parte dos moradores. Após um ano de sua implantação, a praça no Abaeté se apresenta em ótimo estado de conservação, no que concerne aos equipamentos instalados, como o parquinho infantil, as mesas e bancos de concreto, bem como a maioria das lixeiras papeleiras instaladas.

A horta realizada ainda possui algumas plantas que cresceram, porém não é muito utilizada pelos moradores, mantendo um efeito paisagístico. Alguns moradores relataram utilizar algumas vezes, mas não com frequência, mesmo porque o tamanho é bastante reduzido, o que não suportaria a retirada por muitos moradores e constante. A pintura no muro está em ótimo estado, apenas apresentando uma parte levemente danificada em virtude da obra do morador vizinho e dono do muro, que possivelmente fez algum reparo na casa. Um dos conjuntos de lixeiras foi danificado e retirado do local.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O cenário em que o DIST se configura, aponta o largo caminho que ainda temos que percorrer quanto a Políticas Públicas no Brasil. Apenas evidenciar os problemas causados pelo PMCMV não trará a solução para os empreendimentos já existentes. Porém a busca pelo “como tratar” esses problemas é o que o DIST, enquanto estratégia, propõe.

Nesse sentido esse trabalho, para além de apresentar a experiência do DIST II Campinas com a intenção de trazer elementos para subsidiar o aprimoramento das políticas públicas habitacionais, aponta para um horizonte a ser trilhado em termos de estudos e ações práticas nos territórios que configuram essa seara de cidades de chegada, com a intenção de transformar espaços em lugares que,

¹¹ As ações do DIST II renderam uma estreita parceria com a FEAC, que posteriormente financiou a construção de um espaço comunitário no Abaeté. Pela relação próxima criada entre as entidades executoras, Elos e Demacamp, junto à comunidade, as entidades se encarregaram da contratação da empreiteira que construiu o espaço entre os meses de maio e agosto de 2018, ficando a cargo da Demacamp a fiscalização da obra. Em detrimento dessa função assumida pela empresa, os momentos de visitas ao bairro foram aproveitados para focar em observações da praça, bem como realizar anotações pessoais e escuta atenta da população sobre como estava se dando a relação dos moradores com a nova praça criada e seus usos cotidianos. Estas anotações foram confirmadas posteriormente, durante o retorno a campo mediante o auxílio das entrevistas com os moradores.

na definição de Tuan (1983), que proporcionem o encontro, o convívio e a participação, no seu sentido mais amplo, onde as pessoas se sintam parte do lugar, se identifiquem e cuidem do mesmo.

Mas para além desse protagonismo local, que esses laços e relação com o Poder Público sejam estreitados, a exemplo de Medellín, entre os anos de 2004 e 2012, quando houve, por parte do poder público, uma preocupação em escutar a população para se fazer as intervenções públicas. Pode-se perceber muitas semelhanças nos trabalhos realizados no DIST II Campinas com a proposta metodológica nos bairros que receberam os Projetos Urbanos Integrals em Medellín: pensar junto com a população as intervenções a serem realizadas.

REFERÊNCIAS

AMORE, C. S. “Minha Casa Minha Vida” para iniciantes. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro, Letra Capital, 2015.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil.** Análise Social. São Paulo: Estação Liberdade. 1994. 352p.

_____. **Origens da habitação social no Brasil.** Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. 352p.

_____. O Programa de Arrendamento Residencial – PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade. **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, v. 7, p. 147-164, 2008.

CARLOS, A. F. **O lugar no /do mundo.** São Paulo: Hucitec, 1996. 74p.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade.** São Paulo: FFLCH, 2007. 123p.

CAMPINAS. **Plano Diretor de 2006.** 2006.

_____. **Plano Local de Gestão Urbana da Macrozona 5.** 2012.

_____. **Plano Local Habitação de Interesse Social.** 2011.

MOREIRA, T. A.; RIBEIRO, J. T. A questão fundiária brasileira no desenho das políticas nacionais de habitação: considerações a partir do início do século XXI. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 15-31, 2017.

ROLNIK, R. *et al.* O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015.

ROLNIK, R.; IACOVINI, R. F. G.; KLINTOWITZ, D. Habitação em municípios paulistas: construir políticas ou “rodar” programas? **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, v. 16, n. 2, p. 149-165, 2015.

SAUNDERS, D. **Cidade de Chegada:** A migração final e o futuro do mundo (Português). Rio de Janeiro: DVS Editora, 2013. 404p.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado:** a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 363 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

SOARES, R. M. F. O não-lugar da comunicação comunitária: relações públicas e construção dialógica no programa “Minha casa, minha vida”. **Organicon**, v. 14, n. 26, 2017.