



## **SUSTENTABILIDADE E EFICÁCIA SOCIAL DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: UM ESTUDO DE CASO<sup>1</sup>**

**CARVALHO, Aline Werneck Barbosa**

Universidade Federal de Viçosa, e-mail: alinewbc@gmail.com

**STEPHAN, Italo**

Universidade Federal de Viçosa, e-mail: stephan@ufv.br

**GUEDES, Marina Galatro Menta**

Universidade Federal de Viçosa, e-mail: marina.galatro@gmail.com

### **RESUMO**

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) é, atualmente, o mais importante programa habitacional brasileiro, embora venha sofrendo críticas pela desarticulação com a política urbana, sobretudo nas grandes cidades, cujo resultado tem sido a localização de empreendimentos nas periferias, em áreas carentes de infraestrutura urbana e de equipamentos sociais e comunitários. Partindo da premissa que a má localização dos empreendimentos habitacionais interfere na eficácia social do Programa e, conseqüentemente, na sua sustentabilidade social, neste artigo procura-se refletir sobre o impacto social da implantação de um conjunto habitacional do PMCMV construído na cidade de Viçosa-MG, denominado conjunto Benjamin José Cardoso. A metodologia adotada abrangeu pesquisa documental e de campo. O trabalho empírico envolveu o levantamento de dados documentais na Secretaria Municipal de Políticas Sociais e no Instituto de Planejamento Municipal de Viçosa, além do levantamento fotográfico do conjunto habitacional seguido de observação direta dos aspectos físico-territoriais do empreendimento e aplicação de questionários a uma amostra de 40 moradores, com a finalidade de identificar sua percepção quanto à qualidade do conjunto, sobretudo quando comparada à dos bairros de origem. A eficácia social do Programa foi analisada a partir da caracterização do empreendimento e do público alvo, complementada pela percepção dos beneficiários acerca da adequação do novo conjunto habitacional comparativamente às suas condições de moradia anterior. Os resultados indicaram que praticamente todas as condições de infraestrutura urbana e de acesso ao trabalho e aos equipamentos de saúde, educação, comércio e lazer foram consideradas piores do que aquelas vivenciadas pelos entrevistados nos seus bairros de origem, exceto no caso da unidade habitacional propriamente dita. Estes resultados apontam problemas de acessibilidade e mobilidade urbana, que isolam os moradores do restante da cidade e reforçam a segregação socioespacial, comprometendo a sustentabilidade social do empreendimento.

**Palavras-chave:** Política habitacional, Programa Minha Casa Minha Vida, Habitação de interesse social.

---

<sup>1</sup> Trabalho apresentado no IV SBQP 2015. Universidade Federal de Viçosa.  
Disponível em: [doi> http://dx.doi.org/10.18540/2176-4549.6034](http://dx.doi.org/10.18540/2176-4549.6034)

## ABSTRACT

The "Minha Casa, Minha Vida" Program (PMCMV) is currently the most important Brazilian housing program, although suffering criticism for its disarticulation with urban policy, especially in big cities, whose result has been the location of projects on the outskirts of cities in areas without infrastructure and social and community facilities. Assuming that the place of social housing developments interferes in social effectiveness and social sustainability of the program, this article aims to reflect on the social impact of a PMCMV project in Viçosa-MG, called "Benjamin José Cardoso". The methodology included documental data research and field research. The empirical work involved the collection of data in Municipal Department of Social Policy and Municipal Planning Institute of Viçosa, beyond the photographic survey of the dwellings followed by direct observation and questionnaires. The questionnaires were applied to a sample of 40 residents, in order to identify their perception about the housing development quality. The social effectiveness of the program was analyzed from the characterization of the project and its target public, complemented by the perception of inhabitants about the sustainability of the housing development compared to their previous living conditions. The results indicated that almost all conditions of urban infrastructure and access to employment and facilities, such as health, education, commerce and leisure were considered worse than those experienced by respondents in their home districts, except for the house. These results indicated problems of accessibility and urban mobility, that isolate the residents from the rest of the city and reinforce the socio-spatial segregation, affecting the social sustainability of the project.

**Keywords:** Housing policy, "Minha Casa Minha Vida" Program, Low-income housing.

## 1 INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) pode ser considerado o mais importante programa habitacional brasileiro, pela amplitude espacial e quantitativa das suas ações, entretanto, vem sofrendo duras críticas relativas à qualidade da produção habitacional, sobretudo nas grandes cidades, pela sua desarticulação com a política urbana, cujo resultado tem sido a localização de empreendimentos nas periferias das cidades, em áreas carentes de infraestrutura urbana e de equipamentos sociais e comunitários. (MARICATO, 2011; ROLNIK; KLINK, 2011; PENALVA; DUARTE, 2010; HIRATA, 2011).

Partindo da premissa que a má localização dos empreendimentos habitacionais interfere na eficácia social do Programa e, conseqüentemente, na sua sustentabilidade social, neste artigo procura-se refletir sobre o impacto social da implantação de um conjunto habitacional do PMCMV construído na cidade de Viçosa-MG, denominado conjunto Benjamin José Cardoso.

A eficácia social do Programa foi avaliada a partir da análise técnica dos empreendimentos, complementada pela percepção dos beneficiários acerca da adequação do novo conjunto habitacional comparativamente às suas condições de moradia anterior, conforme metodologia proposta por Ramos e Sá (2002).

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

### 2.1 O conceito de sustentabilidade e a sustentabilidade social da habitação de interesse social

O conceito de sustentabilidade é abrangente e ultrapassa a dimensão ambiental. Seu caráter interdisciplinar é utilizado em distintas abordagens, muitas vezes em conjunto com o termo desenvolvimento. As tentativas de

formulação desse conceito por vários autores mostram a abrangência e complexidade do tema.

Sachs (1993), um dos pioneiros na discussão do conceito de desenvolvimento sustentável, destaca que a sustentabilidade somente é inteiramente definida quando compreende cinco dimensões: ecológica, econômica, espacial, cultural e social.

A dimensão ecológica ou ambiental da sustentabilidade é a mais conhecida e talvez a mais abrangente do tema, associando-se ao conceito de desenvolvimento sustentável, à priorização do desempenho dos espaços com base na economia de recursos naturais e à Bioclimatologia, que considera as condições climáticas, utilizando os recursos disponíveis na natureza. Nessa dimensão incluem-se: “utilização dos recursos naturais, quando possível, renováveis, com maior eficiência; redução da utilização de combustíveis fósseis; redução do número de resíduos e poluição – promovendo a autolimitação do consumo; intensificação nas pesquisas para obtenção de meios mais eficientes e menos poluentes para o desenvolvimento do espaço urbano, rural e industrial; desenvolvimento de normas adequadas para proteção ambiental com elementos de apoio econômicos legais e administrativos necessários para seu cumprimento”(SACHS, 1993, p.13).

Dentre as demais dimensões da sustentabilidade apontadas por Sachs (1993, p.13), a sustentabilidade econômica consiste no “gerenciamento mais eficiente dos recursos e maiores investimentos tanto nos setores públicos como nos privados, além de procurar maior eficiência econômica em termos macrossociais e não apenas através do critério macroeconômico do empresário”. A sustentabilidade espacial caracteriza-se por uma “configuração urbana-rural mais equilibrada entre os assentamentos urbanos e atividades econômicas, redução da concentração excessiva nas metrópoles, exploração racional das florestas e da agricultura através de técnicas modernas e regenerativas, exploração da industrialização descentralizada, criação de uma rede de reservas naturais e da biosfera para proteção da biodiversidade”. A sustentabilidade cultural consiste na “manutenção das raízes em todos os processos de modernização, agricultura, indústria, preservando as características naturais e da biosfera”. Por fim, a sustentabilidade social consiste na “criação de um processo de desenvolvimento sustentável com melhor distribuição de renda e redução das diferenças sociais”, em busca de uma maior equidade social.

A dimensão social da sustentabilidade é destacada por Adam (2001), que define desenvolvimento sustentável como a união entre o desenvolvimento tecnológico, social e o equilíbrio ambiental, e por Mülfarth (2003), que ressalta o aspecto cultural do conceito, defendendo a sustentabilidade como uma forma de promover a busca pela igualdade social e valorização dos aspectos culturais.

Um projeto de habitação de interesse social que incorpore a noção de sustentabilidade deve ser pensado de maneira ampla, de modo a não excluir nenhuma das dimensões apontadas por Sachs (1993). Além da preocupação com os aspectos ambientais, diretamente relacionados com a qualidade do projeto arquitetônico, com a redução dos impactos ambientais e com a indústria da construção civil, a política habitacional deve considerar os aspectos cultural, econômico e social da sustentabilidade.

Focando na sustentabilidade social, a política habitacional deve prover o direito à moradia digna como vetor de inclusão social, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade, transporte coletivo, equipamentos, serviços urbanos e sociais. Nesse sentido, a sustentabilidade social de uma política ou programa habitacional está relacionada com os efeitos sociais resultantes da sua implantação.

## **2.2 A eficácia social como medida da sustentabilidade social da habitação de interesse social**

A implantação da habitação de interesse social sem a devida preocupação com o meio é uma tendência no cenário das cidades brasileiras, cujo resultado é a exclusão da camada de baixa renda dos locais privilegiados na cidade, devido ao interesse privado. Torna-se cada vez mais comum a construção de conjuntos habitacionais afastados desses locais e, em muitos casos, distantes de equipamentos e serviços coletivos e de uso social. Contudo, como adverte Maricato (2011, p. 69): *“Um empreendimento mal localizado gera desperdícios, pois a extensão das redes e equipamentos urbanos para lugares não urbanizados impõe um alto preço ao conjunto da sociedade, que financia seus custos”*.

Dessa forma, para se medir os efeitos sociais causados pela implantação das políticas habitacionais é propício utilizar critérios de eficácia social que levam em consideração a relação do nível de segregação socioespacial do município pesquisado e sua integração com o conjunto habitacional.

Geralmente, os termos eficácia, eficiência e efetividade são utilizados para avaliar resultados técnico-econômicos, tanto de empreendimentos públicos quanto privados, na ótica de retorno de capital para a organização (Wерна, 2001). No âmbito da administração pública, “a efetividade diz respeito à capacidade de se promover resultados pretendidos; a eficiência denotaria competência para se produzir resultados com dispêndio mínimo de recursos e esforços, e a eficácia, por sua vez, remete a condições controladas e a resultados desejados de experimentos (...)” (MARINHO; FAÇANHA, 2001). Com o olhar voltado para as organizações de âmbito social, Tenório (1997) define a eficácia de um empreendimento ou organização como o cumprimento do objetivo determinado. Esta visão é compartilhada por Werna (2001), quando analisa especificamente a provisão da habitação de interesse social.

Ramos e Sá (2002, p. 164), por sua vez, consideram que a mensuração do grau de eficácia social de uma política urbana associa-se a “variáveis que caracterizam a estrutura produtiva do território municipal, em particular à localidade onde o conjunto está situado, e à sua posição em comparação com as demais áreas do município e com a área onde sua população anteriormente se fixara”. A partir deste conceito, a avaliação do grau de eficácia social deve abranger um amplo conjunto de variáveis, dentre elas: a classe-alvo da política (população atendida, segundo os níveis de renda, escolaridade, emprego e procedência); o conteúdo, grau de formalização e acompanhamento dos projetos da política de habitação popular; o padrão das casas do conjunto habitacional em relação ao padrão das residências ocupadas anteriormente pelas famílias; o padrão das residências circunvizinhas e das residências das demais localidades/bairros do município; a distância entre o conjunto habitacional e os locais de trabalho dos seus moradores; o padrão de infraestrutura (água, esgoto, luz, drenagem,

pavimentação e arborização) do conjunto habitacional em relação ao padrão de infraestrutura na localidade de residência anterior das famílias; a existência de equipamentos e serviços coletivos, no espaço do conjunto habitacional ou nas suas imediações, comparado com o que existia nos bairros onde sua população residia anteriormente; as condições socioeconômicas dos moradores antes e depois da ocupação do conjunto habitacional, e por fim, a satisfação dos moradores quanto às condições da moradia em seu conjunto, em relação às quais estavam anteriormente submetidos. (RAMOS; SÁ, 2002, p. 164-7).

Nesse sentido, a medida da eficácia social vai indicar se a condição existente no conjunto habitacional é melhor, pior ou semelhante àquela vivenciada pelo beneficiário no seu bairro de origem.

### **3 MÉTODOS**

Este artigo contém resultados de uma pesquisa de natureza descritiva, desenvolvida a partir de abordagem qualitativa e quantitativa<sup>2</sup>. Procura-se descrever as características do conjunto habitacional Benjamin José Cardoso e a população nele residente, com a finalidade de estabelecer relações entre suas características físicas e a satisfação dos moradores, e compreender a eficácia social desse Programa no município.

Foram utilizados dados primários e secundários. Os dados primários foram obtidos, principalmente, através do levantamento das fichas de cadastramento dos beneficiários arquivadas no Departamento de Habitação da Secretaria Municipal de Políticas Sociais, de questionários aplicados aos moradores, e da observação direta do comportamento dos moradores nos conjuntos habitacionais estudados, registrados por meio de levantamento fotográfico e anotações de campo.

A partir das fichas de cadastramento dos beneficiários foi realizado o levantamento das características socioeconômicas das famílias residentes no conjunto residencial. Foram preenchidas tabelas utilizando-se o programa computacional Excel-versão 2007, contendo as seguintes informações: sexo do beneficiário, endereço anterior, estado civil, escolaridade, profissão, local de trabalho, número de filhos, número de pessoas que irão morar na casa, pessoas com necessidades especiais, usuário de cadeira de rodas, condições de moradia da família, faixa etária do chefe da família, renda familiar, tempo de moradia da família no município, e se recebe algum benefício do governo.

A aplicação dos questionários e a observação direta ocorreram nos meses de junho a dezembro de 2014. Para a elaboração do questionário foram definidos três constructos: a) caracterização do respondente e condições de habitação antes de mudar para o novo conjunto habitacional; b) percepção do morador quanto às condições de acesso e infraestrutura; c) percepção do morador quanto à moradia. Foram aplicados 40 questionários, correspondendo a 7,8% de erro amostral e 95% de nível de confiança.

A observação direta e o levantamento fotográfico do conjunto foram feitos concomitantemente à visita destinada à aplicação dos questionários. O acesso dos pesquisadores foi facilitado pela atuação de dois moradores que haviam participado da Associação de Moradores. Durante a observação

---

<sup>2</sup> Os resultados são decorrentes da pesquisa de iniciação científica denominada Avaliação da Eficácia Social do Programa Minha Casa, Minha Vida em Viçosa-MG, financiada pela FAPEMIG.

direta foram feitas anotações no diário de campo, constituindo dados importantes para a pesquisa.

Os dados secundários se originaram de pesquisa em documentos e dados oficiais disponibilizados publicamente por órgãos governamentais e de pesquisa, como o Ministério das Cidades, IBGE e Prefeitura Municipal de Viçosa. A coleta destes dados compreendeu o levantamento do projeto arquitetônico dos empreendimentos no Instituto de Planejamento Municipal – IPLAM e consulta a relatórios e outros documentos da Secretaria Municipal de Políticas Sociais.

Os dados obtidos a partir dos documentos formais bem como dos questionários foram organizados sob a forma de quadros, tabelas, imagens, plantas baixas e mapas. Os questionários foram tabulados e analisados a partir da Estatística Descritiva, indicando-se a percepção dos moradores quanto à eficácia social do empreendimento a partir da frequência relativa e absoluta das respostas obtidas.

## **4 RESULTADOS E DISCUSSÃO**

### **4.1 O Programa Minha Casa, Minha Vida em Viçosa e o Conjunto Habitacional Benjamin José Cardoso**

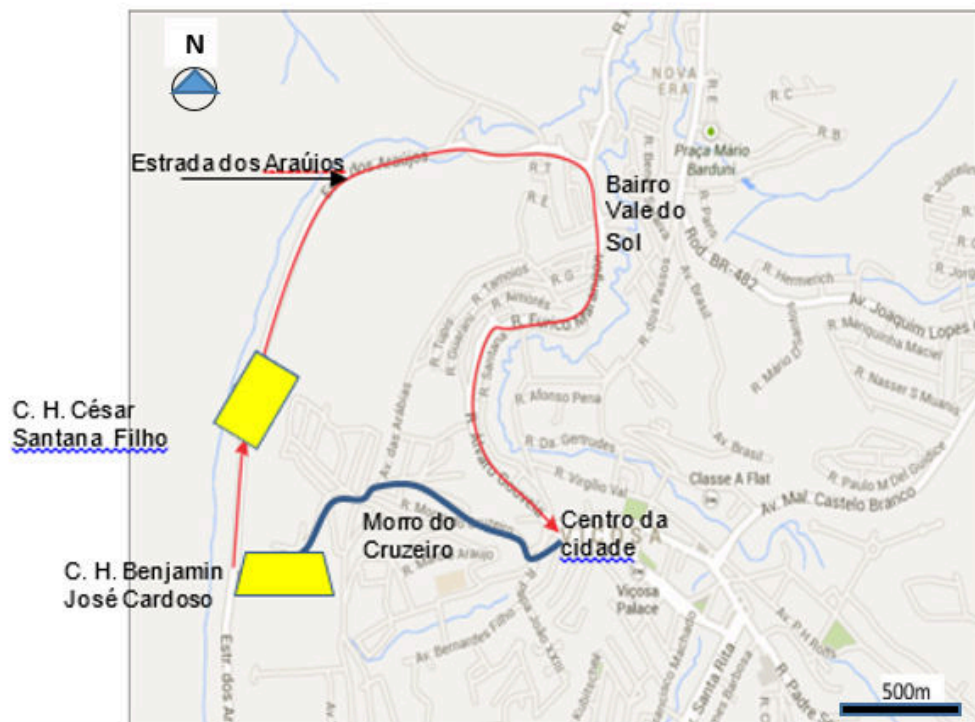
Viçosa é uma cidade localizada na Zona da Mata de Minas Gerais, conhecida por sediar uma importante universidade pública – a Universidade Federal de Viçosa (UFV). A expansão da UFV a partir de 1970 e, mais recentemente, o impacto do Plano de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) têm transformado o espaço urbano, acentuando o processo de expansão urbana. Embora o município disponha de Plano Diretor e de leis urbanísticas de controle do uso e ocupação do solo, a falta de atuação mais decisiva do poder público municipal sobre o mercado imobiliário tem resultado num padrão de ocupação que concentra a população mais abastada nas áreas centrais e bairros servidos por infraestrutura, enquanto os bairros destinados à população de menor renda crescem em direção às encostas, ocupando áreas de relevo muito acidentado, ou em direção às porções mais distantes da mancha urbana.

Nos anos de 2011 e 2012 foram implantados três empreendimentos do PMCMV na área urbana do município: conjuntos Benjamim José Cardoso, César Santana Filho e Floresta. O conjunto Benjamim José Cardoso (conhecido como Coelha) foi o primeiro a ser construído. Está localizado no Bairro São Francisco de Assis e possui 132 unidades habitacionais unifamiliares, que foram entregues aos beneficiários em 16 de setembro de 2011.

O acesso ao conjunto é feito por duas vias principais: uma que parte do Centro da cidade passando pelo Morro do Cruzeiro e outro pelo Bairro Vale do Sol. O acesso feito a partir do Morro do Cruzeiro tem aproximadamente 1,5km, mas as condições de acessibilidade são piores, devido ao relevo muito acidentado, à má qualidade da pavimentação da via (“pé-de-moleque”) e à falta de calçadas. O outro acesso, apesar de ser mais distante (cerca de 4km do Centro), é utilizado pelo transporte coletivo, graças à declividade adequada das vias. Porém, grande parte deste trecho, que liga o Bairro Vale do Sol ao conjunto César Santana Filho (Estrada dos Araújo), não possui pavimentação, calçadas e iluminação pública. Essas condições impossibilitam

o uso da via nos dias de chuva, prejudicando o transporte das crianças para a escola, além de se tornar inseguro para os moradores.

**Figura 1 – Localização do conjunto habitacional Benjamin José Cardoso em relação ao centro da cidade. Viçosa, MG.**



Fonte: Adaptado pelos autores a partir do Google Map.

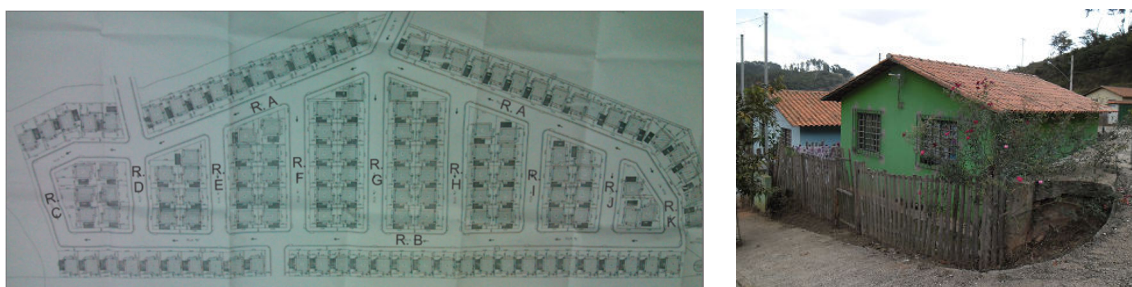
No interior do empreendimento, o calçamento das ruas é feito em blocos de concreto sextavado e encontra-se em boas condições. A arborização urbana existe desde a entrega do empreendimento, que conta com rede de água, esgoto, energia elétrica domiciliar e pública, drenagem pluvial, coleta de lixo e serviços de Correio. Entretanto, o sinal telefônico para celulares é de baixa qualidade e não há telefonia fixa.

O posto de saúde mais próximo está, recentemente, localizado no Bairro Santa Clara, mas o acesso é difícil por causa do relevo e das más condições de calçamento das ruas. Além disso, o posto está subdimensionado para atender à população dos dois conjuntos habitacionais (Benjamin José Cardoso e César Santana Filho). Nas imediações dos conjuntos não há escolas, creches, nem estabelecimentos comerciais, exceto um bar, que também vende produtos de primeira necessidade, porém com preços muito elevados. Os principais estabelecimentos comerciais e equipamentos institucionais estão distantes cerca de 2km destes conjuntos habitacionais.

Os moradores do conjunto Benjamin José Cardoso não contam com espaço para a realização de encontros ou reuniões, aspecto que prejudicou o desenvolvimento das atividades do Trabalho Técnico Social. Ao ser entregue, havia um parquinho para as crianças, mas os brinquedos foram depredados. Atualmente o parquinho não é utilizado devido à vegetação que cresceu no local, propiciando usos inadequados.

O loteamento é formado por duas ruas paralelas ligadas por oito ruas menores, totalizando 12 quadras e 132 lotes em torno de 130 m<sup>2</sup>. As casas possuem aproximadamente 40m<sup>2</sup> e seguem planta baixa padrão, constituída por dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Devido à implantação central no lote, há um quintal aos fundos e um pequeno jardim na área frontal da residência, onde está prevista a adição de um quarto. Originalmente os lotes não possuíam delimitação por muros, que são construídos pelos próprios moradores de acordo com seu gosto e condição financeira (blocos de concreto, cercas de bambu etc.). A delimitação dos terrenos pode ser interpretada como desejo de demarcação da propriedade privada, denotando senso de territorialidade e desejo de privacidade, ou como necessidade de segurança contra terceiros.

**Figura 2 – Planta do loteamento e imagem das casas. Conjunto Benjamin José Cardoso. Viçosa, MG. 2014.**



Fonte: Arquivo dos pesquisadores.

#### **4.2 Percepção da eficácia social do Conjunto Habitacional Benjamin José Cardoso pelos moradores**

A partir do exposto por Ramos e Sá (2002), a avaliação da eficácia social do Conjunto Benjamin José Cardoso levou em consideração as seguintes variáveis: focalização do programa, interação social, segregação socioespacial e condições da moradia propriamente dita. As informações referentes à primeira variável foram obtidas a partir das fichas de cadastro dos beneficiários; as demais foram obtidas a partir dos questionários e contêm a percepção dos moradores quanto às condições existentes no conjunto e no bairro de origem.

##### **Focalização do Programa**

As famílias residentes no conjunto são provenientes de vários bairros dispersos na malha urbana e também da área rural, o que indica que a implantação deste empreendimento gerou um deslocamento intraurbano da população. Parte dos beneficiários (11,11%) são famílias que residiam nas proximidades do conjunto, numa ocupação clandestina denominada “Predinhos dos Araújo”, cujas condições de moradia eram muito precárias. Todos os beneficiários possuem renda igual ou inferior a 3 salários mínimos, enquadrando-se na Faixa 1 do PMCMV. Chama atenção o grande número de famílias que sobrevivem com menos de um salário mínimo (66,93%) e que recebem benefício do governo, especialmente do Programa Bolsa Família (62,70%). Mais da metade dos proprietários moravam anteriormente imóveis alugados (66,14%), mas há forte presença de famílias que moravam em imóveis cedidos ou em situação de coabitação (32,28%).



Há uma clara predominância de chefes de famílias do sexo feminino (91,34%) e na faixa etária entre 20 e 45 anos (72,44%), caracterizando um público jovem e, portanto, em idade produtiva. A maioria das famílias (76,47%) possui até 3 filhos, entretanto, existem seis famílias que possuem mais de 5 filhos, caracterizando um grande adensamento para uma unidade habitacional de apenas dois quartos, o que pode ser interpretado como inadequação habitacional.

Há um grande número de empregados em setores de prestação de serviços que exigem baixa qualificação profissional (auxiliar de cozinha, cabeleireiro, babá, balconista, auxiliar escolar etc.), o que colabora para a baixa renda da família. Sobressai a forte presença de diaristas, domésticas e trabalhadoras do lar (78,04%). A baixa escolaridade dos moradores (64,1% possuem Ensino Fundamental incompleto) é outro fator que contribui para a permanência do nível de renda e da falta de mobilidade social.

Todos esses indicadores denotam a focalização do Programa e a vulnerabilidade social do grupo residente no conjunto.

### ***Interação social***

A relação entre vizinhos no conjunto Benjamin José Cardoso foi classificada como satisfatória pelos entrevistados (40% - ótimo e 45% - regular), entretanto há uma diferença considerável quando comparada à relação existente nos bairros de origem (72% - ótimo e 18% - regular). Este resultado é, até certo ponto, esperado, já que o tempo de moradia no conjunto ainda é muito pequeno.

Para mais da metade dos entrevistados (68%), o conjunto não possui local para os moradores se encontrarem e indicam piores condições quando comparado aos locais de convívio nos bairros anteriores, classificados como "bons" por 62% dos entrevistados. Os espaços de lazer para as crianças representam uma grande carência. Para 62% dos entrevistados, não há este tipo de espaço no conjunto. Já nos bairros anteriores, foi menor o percentual de entrevistados (48%) que indicaram a ausência de área de lazer.

### ***Segregação socioespacial***

A segregação socioespacial foi avaliada a partir da percepção dos entrevistados quanto às condições de infraestrutura e serviços urbanos, acesso ao trabalho e acesso aos equipamentos urbanos de saúde, educação, lazer e transporte. Os resultados sintetizados na Tabela 1 indicam que, com exceção do abastecimento de água, todas as demais condições foram consideradas piores na situação atual de moradia do que nos bairros de origem. Pela falta de infraestrutura adequada nos quesitos educacional, comercial e de saúde, os moradores do Conjunto Benjamin José Cardoso ficam muito dependentes dos bairros adjacentes. O Centro da cidade, por possuir comércios diversos e supermercados com preços mais acessíveis, torna-se a alternativa dos moradores para realizarem suas compras, apesar das dificuldades de acessibilidade e de mobilidade urbana, decorrentes da infraestrutura viária e da baixa frequência dos horários de ônibus urbanos.

**Tabela 1 – Comparação entre as condições de acesso a equipamentos urbanos, ao trabalho e à infraestrutura urbana no conjunto e no bairro de origem. 2014.**

<b>Percepção dos beneficiários quanto às condições de acesso a equipamentos urbanos e ao trabalho</b>	<b>Conjunto BJC (%)</b>	<b>Bairro de origem (%)</b>
Boas condições de acesso ao conjunto / bairro:	22,5	87,18
Boas condições de acesso ao trabalho:	35,48	93,55
Boas condições de acesso a escolas:	53,0	97,0
Boas condições de acesso a creches:	35,0	93,0
Boas condições de acesso ao Posto de Saúde:	43,24	92,31
Boas condições de acesso aos espaços de lazer:	28,21	94,88
<b>Percepção dos beneficiários quanto às condições de infraestrutura urbana</b>		
Boas condições de calçamento das vias no bairro/conjunto:	90,0	92,5
Boas condições de drenagem pluvial:	72,5	90,0
Boas condições do serviço de abastecimento de água:	80,0	80,0
Boas condições do esgotamento sanitário:	85,0	87,5
Boas condições de iluminação pública:	55,0	95,0
Boas condições do serviço de coleta de lixo:	55,0	92,5
Boas condições do serviço de Correio:	92,5	95,0
Boas condições de telefonia móvel:	13,0	97,0
Boas condições de telefonia fixa:	Não tem	-
Boas condições de acesso ao transporte coletivo:	28,21	95,0

Fonte: Resultados da pesquisa.

As más condições de acesso e, portanto, de mobilidade urbana, contribuem para a segregação social e espacial dos moradores.

### **Condições de moradia**

As entrevistas indicaram que 47,5% dos entrevistados consideraram inadequado o número de cômodos da nova casa. Durante as visitas a campo percebeu-se que muitas vezes os móveis trazidos das antigas moradias não cabiam no espaço existente, tendo que ser doados, como explicaram muitos moradores. O número de quartos da moradia atual foi considerado adequado para apenas 52% dos entrevistados, ao passo que este percentual foi de 70% em relação à moradia anterior. As dimensões da cozinha e da área de serviço foram o aspecto mais criticado. Para 90% dos entrevistados, o espaço da cozinha é muito pequeno, o que impossibilita a colocação de uma mesa para refeições, enquanto ocorre o oposto em relação às moradias anteriores. Também há insatisfação com o tamanho da área de serviço, tanto na moradia atual quanto na anterior.

Apesar disso, 54,55% dos entrevistados preferem a moradia atual, o que pode ser interpretado como satisfação com a "casa própria".

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com foco na sustentabilidade social, uma política habitacional deve prover o direito à moradia digna, garantindo padrão mínimo de habitabilidade, infraestrutura urbana, mobilidade e equipamentos urbanos e sociais. No caso estudado, a sustentabilidade social do PMCMV foi avaliada a partir do conceito de eficácia social, que leva em consideração as condições de moradia do conjunto habitacional comparativamente às condições vividas pelos beneficiários nos seus bairros de origem.

Os resultados obtidos indicaram que praticamente todas as condições de acesso e infraestrutura foram consideradas piores do que aquelas vivenciadas anteriormente pelos entrevistados. A situação é mais grave no caso do acesso ao transporte coletivo, aos locais de trabalho e aos equipamentos de saúde, educação e lazer. O calçamento das ruas internas e os serviços de abastecimento de água, esgoto sanitário e Correio foram os únicos bem avaliados, equiparando-se aos serviços prestados nos bairros de origem.

A precariedade das vias principais de acesso ao conjunto e a falta de equipamentos comunitários no entorno do empreendimento indicam que o provimento da habitação de interesse social pelo poder público limitou-se à provisão da unidade habitacional, desvinculada de uma política urbana que vise à localização adequada das moradias.

Conclui-se que as más condições de acessibilidade e de mobilidade urbana isolam os moradores do restante da cidade e reforçam a segregação social e espacial, constituindo-se como fatores que comprometem a sustentabilidade social do empreendimento.

## AGRADECIMENTOS

À FAPEMIG, pelo apoio recebido.

## REFERÊNCIAS

- ADAM, R. S. **Princípios do eco edifício: interação entre ecologia, consciência e edifício**. São Paulo: Aquariana, 2001.
- HIRATA, F. 'Minha casa, minha vida': política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana? **Revista Aurora** [Online] 3, n. 4, 2011.
- KLINTOWITZ, D.C. Como as políticas habitacionais se inserem nos contextos de reforma do estado? A experiência recente do Brasil. **Revista Pensamento & Realidade**, 26, n. 3, 2011. Disponível em: < <http://revistas.pucsp.br/index.php/pensamentorealidade/article/view/8080/5967>>. Acesso em: 20 jun. 2012.
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.
- MARINHO, A., FAÇANHA, L. O. Programas sociais: efetividade, eficiência e eficácia como dimensões operacionais da avaliação. **Texto para Discussão – IPEA**. n.º 787, p.1-22, Rio de Janeiro, 2001.
- MÜLFARTH, R. C. K. **Arquitetura de baixo impacto humano e ambiental**. 2003. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Universidade de São Paulo, São Paulo.

PENALVA, A. M. S., DUARTE, S. M. Política habitacional no Brasil: uma nova abordagem para um velho problema. **RFD-Revista da Faculdade de Direito da UERJ**, vol. 1, n. 18, 2010.

RAMOS, M. H. R., SÁ, M.E. R. Avaliação da política de habitação popular segundo critérios de eficácia societal. In: RAMOS, M. H. R. (org.). **Metamorfoses sociais e políticas urbanas**. Rio de Janeiro: DP&A, 2002.

ROLNIK, R., KLINK, J. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos-CEBRAP**, n. 89. São Paulo, mar. 2011.

SACHS, I. **Estratégias de transição para o século XXI**. São Paulo: Studio Nobel/Fundap, 1993.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.

WERNA, E. et al. **Pluralismo na habitação**. São Paulo: Annablume, 2001.