

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL**

**UNIDADE UNIVERSITÁRIA DE JARDIM**

**CURSO DE GEOGRAFIA**

**MÁRCIO BUENO**

**ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO PROGRAMA MINHA  
CASA MINHA VIDA NO BAIRRO PRIMEIRA CURVA NA  
CIDADE DE JARDIM-MS (2010-2014)**

**JARDIM-MS**

**2016**

**MÁRCIO BUENO**

**ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO PROGRAMA MINHA  
CASA MINHA VIDA NO BAIRRO PRIMEIRA CURVA NA  
CIDADE DE JARDIM-MS (2010-2014)**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à coordenação de Curso de Geografia da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul, unidade universitária de Jardim, como pré-requisito para obtenção do grau de Licenciado em Geografia, sob orientação do Prof. MSc. Elvis dos Santos Mattos.

**JARDIM-MS**

**2016**

## FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pelo Serviço Técnico de Biblioteca e Documentação UEMS – Jardim

BUENO, M.

Análise da aplicação do Programa Minha Casa Minha Vida no bairro Primeira Curva na cidade de Jardim-MS (2010-2014)/ Márcio Bueno – Jardim [s.n], 2016.

45 f.

TCC (Graduação) – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul.

Orientador: Prof.Msc. Elvis dos Santos Matos.

1. Espaço urbano 2. Produção do espaço 3. Políticas Públicas habitacionais  
4. Especulação imobiliária.

É concedida à Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul a permissão para publicação e reprodução de cópias deste Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) somente para propósitos acadêmicos e científicos, resguardando-se a autoria de trabalho.

---

Márcio Bueno

# **TERMO DE APROVAÇÃO**

Márcio Bueno

## **ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO BAIRRO PRIMEIRA CURVA NA CIDADE DE JARDIM-MS (2010-2014)**

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção do grau de Licenciado em Geografia, da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul, pela seguinte Banca Examinadora:

Orientador (a): Prof. Msc. Elvis dos Santos Matos

---

UEMS – Jardim

Examinador (a) 1: Prof.<sup>a</sup> Msc. Gezeli Eberhard

---

UEMS – Jardim

Examinador (a) 2: Prof. Igor Ronyel Paredes Gomes

---

Jardim, 24 de novembro de 2016

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha esposa Juliana Mougnot Belmonte que, apesar das grandes dificuldades, sempre me apoiou para alcançar este objetivo; às minhas filhas, Mariana e Lorena, que foram sempre fontes de inspiração e alento e por fim a minha mãe, Dona Izabel Aparecida Alves Bueno, que sempre alimentou com muita força e oração este sonho.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço à minha família (esposa e filhas) por fazer parte de minha vida e o verdadeiro motivo da busca pelo melhor possível.

Agradeço aos professores que foram fontes do saber e estiveram sempre dispostos e disponíveis a compartilhar de seus conhecimentos científicos e pessoais, em especial ao Prof. Elvis dos Santos Matos que aceitou a difícil e árdua missão de me orientar na execução deste trabalho, que nosso Senhor sempre o guarde sob sua proteção.

Agradeço aos funcionários da UEMS unidade de Jardim, que foram sempre solícitos e parceiros nas horas de necessidade.

Agradeço aos meus sogros Sr. Bernardino Hugo Belmonte e Sra. Rosângela Mougnot Belmonte por me apoiar em várias horas de dificuldades e incentivar sempre o meu crescimento pessoal e profissional.

Agradeço as Tias Eroina B. Belmonte; Maria B. Belmonte e Alzira B. Belmonte, pelo apoio doméstico sem o qual eu não teria conseguido alcançar este objetivo.

Agradeço a todos que de uma forma ou de outra me impulsionaram durante a caminhada acadêmica, especialmente aos colegas de curso que de maneira impar foram companheiros de jornada e não desistiram sendo então dignos de serem acompanhados.

E finalmente agradeço a Deus por todas as obras realizadas em minha vida, pela proteção e amor a mim dispensados sempre e em qualquer circunstância, obrigado Senhor!

## EPÍGRAFE

*Que o mel é doce me nego a afirmar, mas que  
parece doce eu afirmo plenamente.*

(Raul Seixas)

# ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA NO BAIRRO PRIMEIRA CURVA NA CIDADE DE JARDIM-MS (2010-2014)

## RESUMO

O presente trabalho visa analisar o espaço urbano de Jardim-MS a partir da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida do governo federal e seus aspectos na produção e reprodução do espaço para o urbano, seus desdobramentos e efeitos para a sociedade local. Neste sentido o espaço se apresenta como produto e mercadoria através dos diferentes processos de atuação dos agentes de produção, caracterizando mudanças claras nas relações sociais e na organização espacial do bairro Primeira Curva, de forma que a atuação do Estado favorece os proprietários fundiários e gera especulação imobiliária na localidade ao mesmo tempo em que não atende os anseios sociais dos excluídos.

Palavras-chave: Espaço urbano; Produção do espaço; Políticas Públicas habitacionais; Especulação imobiliária.

ANALYSIS OF THE APPLICATION OF THE PROGRAM MY HOUSE MY LIFE IN  
THE FIRST CURVE IN THE CITY OF JARDIM-MS (2010-2014)

SUMMARY

This paper aims to analyze the urban space of Jardim-MS from the implantation of the My Home My Life Program of the federal government and its aspects in the production and reproduction of the space for the urban, its unfolding and effects for the local society. In this sense, space presents itself as a product and a commodity through the different processes of the agents of production, characterizing clear changes in the social relations and spatial organization of the neighborhood First Curva, so that the State's action favors landowners and generates speculation In the locality at the same time as it does not meet the social desires of the excluded.

Keywords: Urban space; Production of space; Housing Public Policies; Real estate speculation.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 – Mapa apontando a inserção regional de Jardim, no Sudoeste do Estado de Mato Grosso do Sul.....	29
FIGURA 02 – Locais de vazios urbanos ocupados através do PMCV em Jardim.....	31
FIGURA 03 – Foto do local 01 frente para a Rua São Paulo.....	32
FIGURA 04 – Foto do local 01 frente para a Rua Rio Grande do Sul.....	32
FIGURA 05 – Planta baixa das quadras do local 01.....	33
FIGURA 06: Casas construídas no local 02, esquina das ruas Sergipe e Padre Manoel da Nóbrega.....	34
FIGURA 07: Planta baixa das quadras do local 01.....	34
FIGURA 08: Quadrante do local 03.....	35
FIGURA 09 – Local 03 frente para a Rua Iguatemi.....	36

## LISTA DE TABELAS

TABELA 01 – Programas voltados para população de menor poder aquisitivo.....	23
TABELA 02 – Apresenta o numero de habitantes; pessoal ocupado e PIB do município de Jardim.....	37
TABELA 03 – Apresenta os dados do PIB de Jardim-MS em 2010 por setor de produção.....	37
TABELA 04 – números do setor de comércio em Jardim.....	38

## LISTA DE SIGLAS

BB – Banco do Brasil.

BNH – Banco Nacional da Habitação.

CARPS – Comissão de Aplicação das Reservas da Previdência Social.

CDUI – Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior.

CEF – Caixa Econômica Federal.

CER-3 – Comissão de Estradas de Rodagem nº 3.

COHAB – Companhia Habitacional.

FCP – Fundação da Casa Popular.

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IR – Imposto de Renda.

PDP – Plano Diretor Participativo.

PIB – Produto Interno Bruto.

PL – Projeto de Lei

PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida.

PNH – Política Nacional da Habitação.

PP.s – Políticas Públicas.

PROFILURB – Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados.

SFH - Sistema Financeiro da Habitação.

SEHAC - Secretaria de Estado de Habitação e das Cidades.

SEMAC – Secretaria de Estado e Meio Ambiente.

SNH – Secretaria Nacional da Habitação.

UH – Unidades Habitacionais.

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>15</b>
<b>CAPITULO I: O ESPAÇO – PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO URBANO.....</b>	<b>16</b>
1.1. O Espaço.....	16
1.2 O espaço geográfico.....	17
1.3 A produção e reprodução do espaço para o urbano.....	18
1.4 O espaço urbano.....	19
<b>CAPITULO II: O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: PRODUTOR E REPRODUTOR DO ESPAÇO URBANO.....</b>	<b>22</b>
2.1 As Políticas Públicas- breve consideração.....	22
2.2 Caracterização e implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida.....	26
2.3 Minha Casa, Minha Vida: considerações sobre seu impacto no espaço urbano.....	28
<b>CAPITULO III: CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JARDIM-MS E A APLICABILIDADE DO PMCMV.....</b>	<b>30</b>
3.1 Jardim- breves considerações históricas.....	30
3.2 O PMCMV e sua aplicabilidade em Jardim.....	32
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>39</b>
<b>REFERENCIAS BILIOGRÁFICAS.....</b>	<b>43</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por objetivo analisar a aplicabilidade do PMCMV em Jardim, identificando as possíveis contradições do Programa e os agentes produtores do espaço, discutindo sobre as suas atuações no processo para o espaço geográfico e urbano, bem como as situações deixadas por essas ações.

Para tanto foram utilizadas conceituações de Correa (2000) onde o autor aponta que o espaço geográfico é constituído através de uma sucessão de acontecimentos e fatos associados e decorrentes de praticas humanas e também de Santos (2006) que ao afirmar que o espaço é híbrido derivado de outros espaços, de forma que o resultado dos diferentes conjuntos espaciais apossados pelo Homem (sociedade organizada) e modificados segundo suas necessidades e intenções é o espaço geográfico, tais referencias foram utilizadas para orientar a constituição do capítulo I apresentando as ações das agentes de produção até a implantação do PMCMV, apresentado no segundo capítulo, onde diz respeito da atuação do Estado enquanto regulador e mediador dos conflitos gerados pela renda da terra, neste contexto as Políticas Públicas são utilizadas como ferramentas na tentativa de resolução para os problemas sociais.

O trabalho foi realizado com base em pesquisas teóricas acerca do tema e através de pesquisas de campo, com levantamento das localidades onde houve maior atuação do PMCMV através de fotos e imagens via satélite (GOOGLE) e também com conversas com os residentes nas localidades bem como com empresários que atuam no setor imobiliário e de construção civil.

Para finalizar tratamos dos aspectos observados onde, além da transformação do espaço geográfico para o urbano, também ocorreram alterações no campo da economia local devido a grande dependência do setor terciário que fica prejudicado com a saída de recursos locais para o governo federal através das parcelas pagas dos financiamentos, recursos estes que deixam de circular no comércio e serviços da cidade.

## CAPITULO I – O ESPAÇO – PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO URBANO

### 1.1. O Espaço

A Geografia enquanto ciência possui vários conceitos que precisam ser considerados ante a necessidade e possibilidade de estudos e análises de suas propostas científicas e em cada um de seus campos e objetos específicos, de forma que os conceitos geográficos são importantes instrumentos de análises do espaço geográfico constituído a partir das relações humanas e do homem em relação ao meio natural. Um dos conceitos mais importantes da Ciência Geográfica é o espaço.

Correa aponta as dificuldades de se conceituar espaço:

A palavra espaço é de uso corrente, sendo utilizada tanto no dia-a-dia como nas diversas ciências. No *Novo Dicionário Aurélio*, por exemplo, o verbete espaço é descrito segundo 12 acepções distintas e numerosos qualitativos. Entre os astrônomos, matemáticos, economistas e psicólogos, entre outros, utiliza-se, respectivamente. As expressões espaço sideral, espaço topológico, espaço econômico e espaço pessoal. (2000 p. 17)

A discussão sobre o espaço não ocupa apenas a Geografia várias outras ciências também lançam mão do espaço enquanto conceito ou categoria de análise, o que leva o espaço a ter várias formas conceituais de acordo com o que se propõe. Assim antes de começarmos nossa discussão é preciso que deixemos claro de que forma pretendemos abordar o conceito de espaço, pois mesmo na Geografia este conceito possui suas contradições.

De acordo com Correa.

A expressão espaço geográfico ou simplesmente espaço, por outro lado aparece como vaga, ora estando associada a uma porção específica da superfície da Terra identificada seja pela natureza, seja pelo modo particular como o homem imprimiu as suas marcas, seja como referencia à simples localização. (2000 p. 15).

Ora os próprios geógrafos mais conceituados têm dificuldades de atribuir forma ao conceito de Espaço. Portanto vamos nos pautar nos autores que pretendem discutir os espaços geográfico e urbano. Mas afinal o que é o espaço geográfico? E o que é o espaço urbano?

## 1.2 O espaço geográfico

Correa aponta que o espaço esteve durante a História sempre associado ao território e ao espaço vital proposto por Ratzel, assim vincula-se ao espaço a apropriação de território por determinado grupo que de acordo com a evolução social e apropriação dos recursos pela população alcança a necessidade de mais territórios para manter o equilíbrio entre população e recursos naturais.

A apropriação de território e de recursos se faz através da técnica por necessidade humana, onde o autor afirma que: “O espaço transforma-se, assim, através da política, em território, em conceito-chave da geografia” (2000, p. 18).

O autor cita ainda o espaço absoluto de Hartshorne, onde o espaço é estabelecido pela combinação de fenômenos naturais e sociais com combinações únicas locais, de forma que não há como conceber generalizações, esta posição esbarra na falta de determinação do dimensionamento do espaço o que pode afetar considerações decisivas sobre o espaço.

Assim Correa finaliza concordando com o argumento de Harvey que: “as diferentes práticas humanas estabelecem diferentes conceitos de espaço, conceitos que sob certas circunstâncias são por nós empregados” (2000, p. 21).

Para Milton Santos o espaço geográfico é um Híbrido derivado de outros espaços (ou conceitos de espaço) e apossado pela intenção do Homem (ou pela *intencionalidade humana* como denomina Santos) mesmo quando “os resultados são sempre separados daquele que a produz” (2006, p. 60), ou seja, o espaço geográfico é o resultado do conjunto dos espaços (conceitos) modificados pelo Homem de acordo com a sua intenção (necessidade).

Santos afirma que a *intencionalidade* é marcada pela ação e utilização da ciência e técnica presentes na situação de acordo com o seu território e seu tempo (2006, p. 61), portanto a evolução dos processos humanos com o Tempo marca as mudanças no espaço geográfico.

O autor aponta ainda que se o espaço é o resultado indissociável de sistemas de ações e de objetos, e que se já não é mais possível separarmos natural e artificial ou natural e político, da mesma forma que não identificamos o que é técnico, social ou

natural e humano, devemos então partir de concepção menos epistemológica e pura para então passarmos a observar o espaço como “conceito híbrido”. De modo que devemos considerar que todos os conjuntos de ações e de objetos que associados às relações sociais determinam a existência geográfica do espaço.

### **1.3 A produção e reprodução do espaço para o urbano.**

Para construirmos uma discussão quanto à produção do espaço consideremos Lefebvre, e sua obra: “A Produção do Espaço (2000)”. O autor destaca a longa e controversa trajetória de elaboração do conceito de espaço. Para o autor estas controvérsias ainda devem ser consideradas de acordo com o período (de tempo) em que se há de analisar determinado ponto (2000, p. 18/19).

O autor afirma que as propostas epistemológicas e ou filosóficas de análises não deram conta de estabelecer uma ligação ou como o próprio autor chama “eixo” com a ciência (2000, p. 25), estas análises no máximo apontam inventários e descrições do que há no espaço, sem alcançar o conhecimento que do “espaço” propriamente dito, transformando-o em espaço social.

De modo que o autor questiona quanto às expressões apenas descritivas do espaço, apontando que através de conjunturas arquitetônicas, urbanísticas e políticas permitem a sociedade não apenas ler o espaço, mas também produzi-lo.

Segundo Lefebvre (2000, p. 27): “a *pratica espacial* consiste numa projeção ‘no terreno’ de todos os aspectos, elementos e momentos da *pratica social*” neste sentido entendemos que o social está ligado a pratica política e, portanto subordinado ao poder do Estado e assumindo características capitalistas.

Tais características capitalistas e globais não permitem a constituição ou construção de um espaço verdadeiro, seja no sentido abrangente ou específico das correntes científicas epistemológica ou filosófica bem como das especialidades relacionadas ao espaço de acordo com Lefebvre (2000, p. 28).

Fica então marcada, subjetivamente, uma tendência dominante do espaço, que fragmenta e submete o espaço a um poder central (do capital) convertendo o espaço em mercadoria submetida à intervenção comercial representada por agentes de detentores

do capital (financeiro, comercial, fundiário) que Harvey chama de “Produção Capitalista do Espaço” (2001).

De acordo com Harvey o processo de acumulação de capital utiliza-se da expansão geográfica espacial, através da intensificação da atividade social como produto necessário (como criação de demanda) para a organização de determinado espaço. (2005, p. 48), estas ações capitalistas combinadas com aspectos de fluxo populacional e com as políticas governamentais de habitação culminam com a produção e reprodução para o espaço urbano.

#### **1.4 O espaço urbano**

Correa define o espaço urbano assim:

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma de conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado. (1989, p. 07).

O autor ressalta ainda que todos esses fragmentos espaciais são articulados e mantêm relação entre si. De acordo com Correa o capital exerce sua influencia no espaço urbano através da sociedade de classes, onde as divisões espaciais conotam relações sociais, segundo Correa este é o segundo momento de apreciação do espaço urbano: fragmentado e articulado. (1989, p. 08).

De forma que a constituição do espaço urbano é capitalista, assim a produção do espaço é o resultado das ações sociais exercidas durante o tempo, de acordo com Harvey (2000, p. 146) “[...] as relações espaciais estão, desse modo, sujeitas à transformação continua [...]” e a apresentando forte desigualdade como sendo uma característica do “espaço urbano capitalista”, onde sua produção e reprodução dependem das relações de classes, Correa afirma que estas relações são mediadas, materializadas e produzidas através de agentes sociais concretos (1989, p. 10).

De acordo com Correa (1989, p.12) há uma regulamentação jurídica das ações destes agentes, ainda que não seja imparcial, pois esta regulamentação vai sempre de

encontro com os interesses das classes dominantes, criando uma situação de “exclusão urbanística” não representada na “cidade oficial” e sem o devido comprometimento com a realidade concreta e comprometida apenas com uma parte da cidade apenas, de acordo com Maricato (2002, p. 122).

Mas quem são os agentes sociais que fazem e refazem a cidade? Entendemos que ‘a cidade’ neste momento refere-se ao espaço urbano capitalista constituído. O próprio autor questiona e responde a esta pergunta:

- (a) os proprietários dos meios de produção, sobre tudo o grandes industriais;
- (b) os proprietários fundiários;
- (c) os promotores imobiliários;
- (d) o Estado;
- (e) os grupos sociais excluídos. (1989, p. 12).

Segundo Correa (1989, p. 13), os proprietários dos meios de produção necessitam de espaços especificamente grandes, baratos e bem localizados de acordo com suas atividades, de modo que são grandes consumidores de espaço. Essa necessidade de terra gera especulação imobiliária e os leva de encontro a outro grupo de agentes: os proprietários fundiários.

Correa (1989, p. 16) afirma que “Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas terras”. O autor explica que neste sentido o que interessa aos proprietários é o “valor de troca da terra e não seu valor de uso”, ou seja, o que importa é o preço que se pode conseguir pelo espaço e não sua utilização.

Logo a valorização do espaço se dá de acordo com a demanda e exige uma organização espacial, e estratégias de operações de valorização e troca (compra e venda da terra para geração de lucros) como a implantação de loteamentos, construções e criações de bairros. Esta organização torna os proprietários fundiários em promotores imobiliários.

Os promotores imobiliários são todos os agentes que: incorporam; financiam; viabilizam; constroem e por fim comercializam o espaço transformando o capital-mercadoria em capital-dinheiro agora com lucros, explica Correa (1989, p. 20). Aqui o espaço constitui-se em urbano com a atuação do Estado e de todos os agentes de produção envolvidos na organização espacial da cidade.

Ao atuar, o Estado interfere diretamente na dinâmica da sociedade em relação ao espaço, e segundo Correa (1989, P. 24) uma vez que o mesmo agrega em si características de outros agentes sendo ao mesmo tempo proprietário e consumidor, ainda de acordo com o autor, as terras publicas são reservas fundiárias que o Estado irá utilizar futuramente com implantação de infraestrutura, agregando valor a terra, desse modo atua como promotor imobiliário.

Quanto aos grupos sociais excluídos Correa (1989, p. 28) afirma que na sociedade de classes o acesso a bens e serviços são marcados pela diferença, ou seja, nem todos tem acesso aos bens produzidos pela sociedade, neste caso especifico acesso à habitação e moradia. A esse grupo existem apenas as condições de sub-habitação, cortiços, favelas ou os conjuntos habitacionais produzidos através de políticas publicas desenvolvidas e implantadas pelo Estado.

O autor explica que cada agente possui seu lugar especifico na estruturação da reprodução do espaço urbano, e normalmente gera conflito de interesses entre todos juntos ou separadamente, é neste momento que aparecem outras situações relevantes para o processo da constituição do espaço produzido. A primeira situação é a especulação imobiliária, esta condição beneficia apenas um agente diretamente; é através da especulação imobiliária que se apresentam cenários de atuação de todos os agentes envolvidos na reprodução do espaço, onde normalmente a classe mais afetada será a dos grupos sociais excluídos.

Neste contexto temos o Estado intervindo diretamente no espaço urbano, criando um paradoxo social à medida que de um lado atende a sociedade com condições estruturais para a reprodução do espaço urbano e de outro lado fomentando a especulação imobiliária que se apropria desta estruturação através da posse e contenção da terra urbana. Desta forma o Estado atua como regulador das relações e conflitos capitalistas do espaço, oferecendo infraestrutura, serviços públicos e principalmente políticas públicas. Uma destas políticas públicas é o programa habitacional desenvolvido pelo Governo Federal atualmente chamado “Minha Casa, Minha Vida”. Temos então um novo elemento de produção e reprodução do espaço urbano atual: o PMCMV.

## **CAPITULO II – O PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: PRODUTOR E REPRODUTOR DO ESPAÇO URBANO.**

### **2.1 As Políticas Públicas- breve consideração**

As políticas públicas (PPs) de acordo com Hofling são definidas como “[...]o Estado implantando um projeto de governo, através de programas, de ações voltadas para setores específicos da sociedade. (2001, p. 31)”.

Segundo Hofling, entende-se por políticas públicas ações voltadas para sanar ou remediar situações na educação, saúde, previdência, habitação, saneamento, etc. a autora firma que a função das PPs é “a redistribuição dos benefícios sociais visando a diminuição das desigualdades sociais produzidas pelo desenvolvimento socioeconômico”. (2001, p. 31).

De forma que as PPs são as ferramentas governamentais para atender as necessidades sociais e expor sua condição de regulador e manipulador da sociedade capitalista onde o Estado, através da distribuição dos benefícios sociais, fomenta e regula o mercado e suas demandas.

Hofling afirma ainda que: “As ações empreendidas pelo Estado não se implementam automaticamente, têm movimento, têm contradições e podem gerar resultados diferentes dos esperados.” Isto acontece por que, segundo a autora: “O processo de definição de políticas públicas para uma sociedade reflete os conflitos de interesses, os arranjos feitos nas esferas de poder que perpassam as instituições do Estado e da sociedade como um todo.” (2001, p. 38).

Ocorre que os agentes sociais se “apossam” dos resultados das ações do Estado em benefício próprio, como no caso dos agentes imobiliários que se possuem da infraestrutura gerada pelo Estado na implantação da políticas públicas habitacionais, principalmente através da especulação imobiliária.

Os momentos históricos vividos no Brasil foram decisivos para implantações de políticas publicas durante muito tempo o país possuiu uma base populacional basicamente rural, este cenário começou a mudar com o fim da escravidão e com a introdução da indústria já no século XIX. Os agora ex-escravos foram expulsos do campo e partiram para as cidades esse fato somado à chegada de imigrantes europeus

provocou um repentino cenário de inchaço populacional, uma explosão demográfica, principalmente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

De acordo com Motta (2011) tal circunstância exigiu uma demanda de infraestrutura urbana inédita no país, de forma que a primeira opção do governo para solucionar o problema foi o oferecimento de crédito às empresas privadas para a estruturação habitacional que absorvesse a necessidade no momento. Ocorre que a empresas não obtiveram os lucros desejados e algumas desviaram o foco das construções passando a estruturar construções para públicos mais abastados.

Ainda de acordo com Motta (2011) no final do século XIX e início do século XX o governo movido por ideais positivistas realizou uma reforma urbanística no Rio de Janeiro que foi posteriormente seguida por outras cidades como Belo Horizonte, tal reforma demoliu vários prédios populares expulsando os menos favorecidos de suas moradias ocasionando a ocupação dos subúrbios e a criação das primeiras favelas.

Observamos já nesse período a ineficiência do Governo em relação ao planejamento de ações que interessem ao povo de maneira geral, a atuação do Governo movido pela influencia do modelo europeu nesse caso criou a possibilidade de espaços não regulamentados ou informais com a ocupação de forma ilegal do solo urbano.

Sobre tal fato Maricato (2000) afirma que: “A importação dos padrões do chamado "primeiro mundo", aplicados a uma parte da cidade (ou da sociedade) contribuiu para que a cidade brasileira fosse marcada pela modernização incompleta ou excludente”.

Entende-se que os padrões importados excluem os que não estão formalmente inseridos em uma sociedade “igualitária” legal, e que as ações do Governo são pontuais e direcionadas as classes sociais mais altas. Ainda segundo a autora regulamentação do solo urbano neste sentido favorece *“a uma parcela da sociedade reafirmando e reproduzindo desigualdades e privilégios”*.

Os investimentos mostraram-se ineficientes sem oferecer quaisquer condições de suprir as demandas da população. A pressão popular por melhores condições salariais para dar conta dos aluguéis fez com que o empresariado também pressionasse o Governo. A condição habitacional para o período teve uma atuação governamental com o apoio e financiamento para as empresas do ramo, mas não pode ser ainda considerada

efetivamente uma política de habitação, esta condição começou a obter mudanças no final da década de 30 com a chamada Revolução de 30, Motta (2011) afirma ainda que: *“É nesse momento, também, que a ciência e a técnica ganham maior relevância que os conceitos de embelezamento e os problemas urbanos em geral são colocados na chave do social”*.

A década de 30 foi marcada pela consolidação industrial-urbana sob a concordância do Estado que sofria forte influência da supremacia burguesa industrial expressada na estrutura organizacional do Estado em relação ao bem estar social.

De acordo com Motta (2001) foi então a partir da década de 30 que as Políticas Públicas Habitacionais esboçaram um começo com a proposta do Governo de financiar por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensão casas para alugar, ocorre que tal medida atendia apenas associados dos institutos sendo então insuficientes para promover alterações nos quadros de moradias do país.

A nova política social do Governo iniciou-se com o Governo Vargas que em 1944 constituiu a Comissão de Aplicação das Reservas da Previdência Social (CARPS) tendo como objetivo o planejamento de cidades e vilas operacionais em todo o território nacional. Para efetivar a atuação da CARPS foi estruturada uma unificação de todos os institutos de pensão e aposentadoria configurando uma superinstituição de previdência social subordinada a CARPS.

Em 1946 foi criada pelo Governo a FCP (Fundação da Casa Popular) como resposta do Estado a grave crise habitacional vivida no momento pelo país sendo ineficaz segundo Motta (2001) *“devido ao acúmulo de atribuições, à falta de recursos e de força política, somadas à ausência de respaldo legal; assim, em 1952, o governo federal reduziu as atribuições da FCP”*.

A autora afirma ainda que durante 20 anos de existência a FCP produziu cerca de 17.000 moradias apenas, sendo extinta com o golpe militar de 1964. O foco de o governo militar, no sentido social, concentra-se novamente na “cidade legal” (MARICATO, 2000), citada anteriormente, de forma que o Governo substituiu a FCP por novas Políticas Públicas.

No Brasil, as críticas à atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH), aliadas à crescente força dos movimentos sociais urbanos, principalmente na segunda

metade da década de 70, levaram o próprio órgão a reconsiderar as suas prioridades e instituir um conjunto de programas, denominados “alternativos”, destinados a atingir às camadas de menor renda.

Assim, ante as fortes ameaças de revoltas populares, o governo foi forçado a incorporar em seus planos governamentais o atendimento das reivindicações populares. Neste contexto, foram lançados na década de 70 programas habitacionais que atuavam em classes de menor poder aquisitivo: o PROFILURB; o Programa de Erradicação da Sub-Habitação – PROMORAR este programa visava à permanência da população no local onde haviam ocupado, além da proposta de regularizar a posse da terra (SILVA, 1989); e o Programa Joao de Barro.

PROGRAMA	ANO DE CRIAÇÃO	OBJETIVOS
Profilurb	1975	Programa de lotes urbanizados dotados de infraestrutura básica, buscava atender aos extratos de renda mais baixa
Promorar	1979	Admitia a erradicação do núcleo ou sua urbanização, tornando-se o primeiro programa a assinalar uma mudança de postura que buscava não mais remover, mas fixar os moradores em um núcleo gerado a partir de invasão de terra.
Programa João de Barro	1982 (já em plena abertura política e em uma conjuntura de crise econômica).	Financiava o terreno e cesta de material para construção por mutirão em cidades de pequeno porte

Elaborado a partir de (BONDUKI e ROSSETTO, 2010).

TABELA 01: Programas voltados para população de menor poder aquisitivo. FONTE: MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de.

Storch destaca o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) a partir da criação do Banco Nacional da Habitação (BNH, Lei 4380/64) pelo governo militar. (2005, p. 19). Segundo Storch o SFH teve duas grandes fases, sendo a primeira marcada pela sua constituição e consolidação de 1965 até 1986 e pelo intenso crescimento populacional urbano da época, e em seguida o BNH é sucedido pela Caixa Econômica Federal (CEF) a partir de 1987. (2005, p. 20). O autor aponta como fatos relevantes durante o período de implantação do BNH a criação das COHABs (Companhia Habitacional) que eram vinculadas a Secretaria do Bem Estar Social (SEBES). (2005, p. 21)

Destaca-se que o BNH, embora tenha a alcunha de solucionar os problemas de moradia, não trata do problema como “social”, mas sim econômico, ora por tratar-se de um banco (instituição financeira que visa lucro), portanto tinha como meta remunerar e

recuperar o capital investido através das prestações e de sistemas de amortização dos valores.

A segunda fase foi marcada pela Constituição Federal, que de acordo com Storch tratou pela primeira vez sobre Política Urbana, o autor afirma que este capítulo deu início a várias outras discussões em relação à moradia, a partir de 1992 quando foi apresentado e aprovado o PL 2.710/92. (2005, p. 21).

Em 1999, 2000, 2001 e 2002 foram realizadas as primeiras Conferências das Cidades pela CDUI (Comissão de Desenvolvimento Urbano e Interior) onde em 2000 foi inserido a Emenda Constitucional nº 26 do direito à moradia entre os direitos sociais, em 2001 foi aprovado o Estatuto da Cidade, e como consequência em 2003 foi criado o Ministério das Cidades. (2005, p. 21)

De acordo com Amico (2010, p. 42) o Ministério das Cidades realizou estudos técnicos através da SNH (Secretaria Nacional da Habitação) dando origem a PNH (Política Nacional da Habitação), os principais problemas levantados pelos estudos foram o déficit habitacional e a questão fundiária.

Como forma de tentar resolver o problema habitacional no país foi desenvolvido pelo Governo federal o Programa Minha Casa, Minha Vida, como afirma Amico:

“Apresentado em março de 2009, o PMCMV é um conjunto de soluções para os principais problemas apontados pelos estudos da PNH e da FJP. Ele busca atingir principalmente os aspectos econômicos dos financiamentos habitacionais por meio da concessão de subsídios dados às famílias das classes sociais mais pobres, permitindo reduzir o grande déficit habitacional existente na faixa de renda mensal que vai até seis salários mínimos.” (2010, p.45).

Assim o PMCMV torna-se o principal meio de financiamento habitacional do Brasil na atualidade.

## **2.2 Caracterização e implantação do Programa Minha Casa, Minha Vida**

De acordo com a Cartilha PMCMV de 2012:

“O Programa Minha Casa Minha Vida é uma iniciativa criada pelo Governo Federal com o objetivo de diminuir o déficit habitacional, mediante a construção de 2 milhões de novas moradias populares até

2015 na zona urbana, com recursos do FGTS e taxa de juros diferenciada.” (Cartilha PMCMV 2012, p. 02. disponível em: [www.caixa.gov.br/voce/habitacao](http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao))

A mesma cartilha aponta ainda que existem pré-requisitos para a contemplação do subsídio e do financiamento:

“Pré-requisitos:

Possuir renda familiar bruta de até R\$ 5.000,00;

Possuir limite de crédito aprovado pelo Banco do Brasil;

Não ser detentor de financiamento imobiliário ativo e qualquer localidade do território nacional;

Não ter recebido subsídio direto ou indireto da União a qualquer tempo;

Não ter sido beneficiário de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS a qualquer tempo;

Não ser proprietário, cessionário, arrendatário ou promitente comprador de outro imóvel residencial, urbano ou rural, situado no atual local de residência ou trabalho, nem onde pretende fixá-lo;

Não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial, urbano ou rural, situado no atual local de residência ou trabalho, nem onde pretende fixá-lo;

Não ter restrições cadastrais no CADIN ou débitos não regularizados junto à Receita Federal ou ao FGTS;

Participar com recursos próprios sob a forma de valor dado na entrada seja com recursos da conta de FGTS ou recursos próprios;

Valor da prestação não pode comprometer mais que 30% da renda familiar bruta;

Imóveis novos com habite-se emitido a partir de 26/03/2009, desde que não tenham sido habitados ou alienados, podendo ser na planta ou pronto;

O imóvel deve localizar-se no município da atual residência ou de trabalho ou onde pretende fixar residência e/ou trabalho;

A idade do proponente mais velho, somada ao prazo de financiamento, deve ser de até 80 anos, 05 meses e 29 dias.” (Cartilha PMCMV 2012, p. 03 )

Pode-se observar que as contemplações dos benefícios são para famílias que não possuem renda elevada, de forma que foram estabelecidos grupos familiares de acordo com a faixa de renda: faixa 01 até R\$ 2.455,00; faixa 02 de R\$ 2.455,00 até R\$ 3.275,00 e a última faixa 03 que vai de R\$ 3.275,00 a R\$ 5.000,00 de acordo com a Cartilha PMCMV.

Existem tipos diferentes de atuação do PMCMV de acordo com os índices populacionais dos municípios, o programa prevê para municípios com até 50.000 habitantes subsídios em parcerias com estados e municípios para a produção de habitações novas; e para municípios com população acima de 50.000 habitantes o programa prevê a construção e requalificação (reforma) de empreendimentos através de empresas com setor da construção civil e em parceria com as prefeituras onde o Poder Público local oferta terrenos infraestrutura ou recursos financeiros.

### **2.3 Minha Casa, Minha Vida: considerações sobre seu impacto no espaço urbano.**

De acordo com dados do Governo Federal o PMCMV atingiu em 2013 a marca de 1,24 milhão de UH (Unidades Habitacionais) entregues, com investimentos da ordem de R\$ 177,54 bilhões no Programa. Ainda segundo dados do Governo Federal mais 1,5 milhões de UH estão contratadas, o Governo afirma que seriam (até o final de 2014) um total de 3,750 milhões de famílias contempladas com a casa própria. (Caderno Destaque Julho de 2013, p. 45).

Segundo informações obtidas através do website da CEF, os estados e municípios precisam assinar um acordo com o Governo Federal onde estão atribuídas as partidas e contrapartidas de aceitação do PMCMV. Na minuta de adesão são indicadas as competências dos municípios para a contratação do programa, dentre as principais competências estão:

“a) elaborar levantamento das áreas com vocação para a implantação dos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, procedendo a criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, e incentivando que as propostas de empreendimentos sejam apresentadas nas áreas delimitadas;

b) garantir a celeridade nos processos de autorizações, alvarás, licenças e de outras medidas inerentes à aprovação dos projetos arquitetônicos, urbanísticos e complementares dos empreendimentos habitacionais;

c) dar celeridade ao licenciamento ambiental junto aos órgãos competentes;

d) articular com as concessionárias de serviços públicos de modo a viabilizar a implantação, operação e a manutenção das redes de energia elétrica, água, saneamento, transporte público, para emissão do termo de viabilidade;” (Minuta do Termo de Adesão PMCMV do municípios, 2014. Disponível em [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)).

Na minuta existem 15 competências (até a letra ‘p’) onde estão descritas obrigações de origens estruturais e burocráticas do Acordo. Estes itens do Termo de Adesão apontados acima são todos de caráter físico, com impactos diretos no espaço urbano.

Observamos no item ‘a’ da Minuta que os municípios devem estabelecer diretrizes para o desenvolvimento dos empreendimentos do PMCMV através da criação de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social). No município de Jardim o Plano Diretor Participativo implantado no ano de 2013 e dá conta das ZEIS nas seções XI e XII definindo respectivamente nos artigos 54 e 55 as ZEIS 1 e 2.

“Art. 54. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1) são definidas por áreas já ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, que necessitam de melhorias de infraestrutura como asfalto e esgoto.[...]

[...]Art. 55. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2) são definidas por áreas vazias onde podem acontecer os assentamentos da população de baixa renda, propostos para fins de programas habitacionais, [...]” (Plano Diretor Participativo de Jardim. 2013, p. 14).

Esta atuação direta do PMCMV na estruturação e infra estruturação municipal para atender os requisitos exigidos para acerto do acordo de recebimento de investimentos forçam os municípios a enquadrarem espaços existentes e produzirem novos espaços para a consolidação dos empreendimentos, produzindo e reproduzindo o espaço urbano.

## **CAPITULO III – CONSIDERAÇÕES SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM JARDIM-MS E A APLICABILIDADE DO PMCMV.**

### **3.1 Jardim- breves considerações históricas.**

A constituição do município de Jardim se deve a instalação da Comissão de Estradas de rodagem N°3 (CER-3), em 1934 surgiu à necessidade da construção de uma rodovia que interligasse Aquidauana a Porto Murtinho e Bela Vista, então de acordo com dados do IBGE:

“Em 27 de novembro de 1938, a Comissão de Estradas de Rodagem n° 3 (CER-3), instalou um departamento de Administração a 2 km. de Guia Lopes, nas cercanias do povoado de Jardim, sob a chefia do Major Alberto Rodrigues da Costa que procedeu ao levantamento e distribuição de 40 há. de terras adquiridas de Fábio Martins Barbosa, proprietário da fazenda Jardim.

A implantação da CER-3 muito contribuiu para um rápido crescimento da nova povoação.

Acredita-se que o topônimo Jardim foi adotado da fazenda, em cujas terras se edificou a cidade.” Disponível em: [www.cidades.ibge.gov.br](http://www.cidades.ibge.gov.br)

O Plano Diretor Participativo (PDP) de Jardim da conta que: “A partir do loteamento das terras e venda de lotes, o município iniciou sua estruturação geográfica e populacional. Os primeiros habitantes de Jardim foram os próprios trabalhadores da CER-3. A data da assinatura da ata de entrega dos lotes é considerada a data de criação do município”. Segundo o IBGE Jardim foi elevado a município através da Lei Estadual n° 677 de 11/12/1953 Constituído do Distrito Sede e instalado em 31/01/1954.

A cidade de Jardim está localizada na região sudoeste do estado do Mato Grosso do Sul, a 280 km de Campo Grande via Aquidauana, a 233 km de Campo Grande via Sidrolândia, a 90 km de Bela Vista a 220 km de Porto Murtinho.

Na região Sudoeste apontada pelo Caderno Geoambiental de MS Jardim não faz fronteira apenas com o município de Bodoquena, tendo como limítrofes os municípios de: Guia Lopes da Laguna, Nioaque, Bonito, Porto Murtinho, Caracol e Bela Vista como mostra o mapa a seguir:

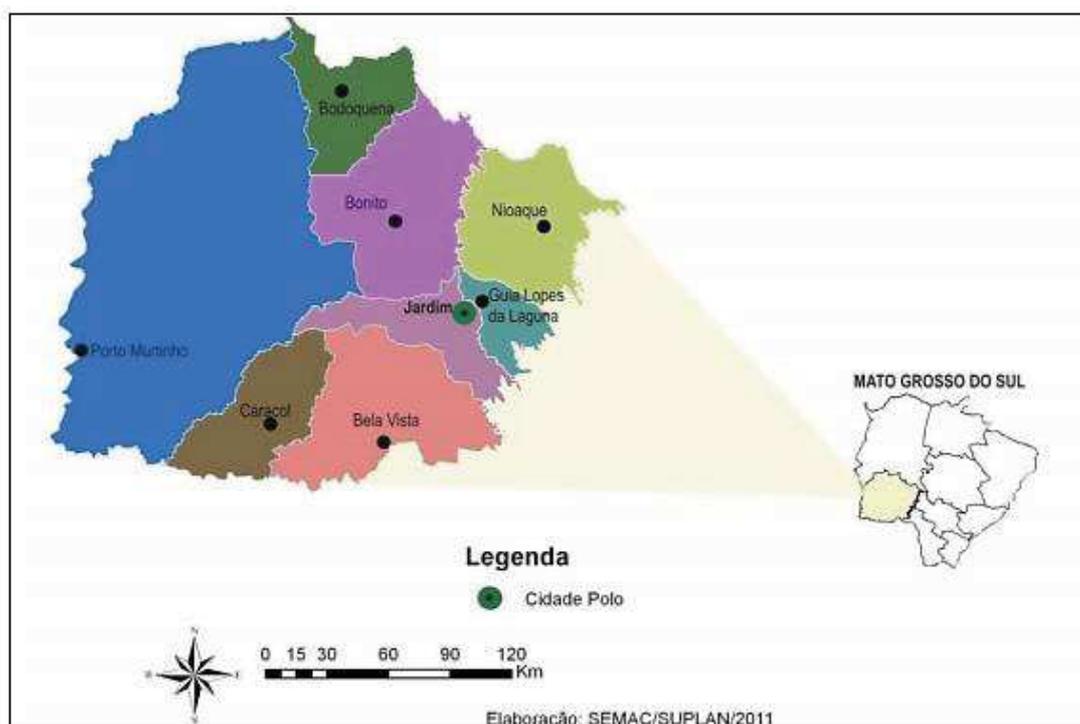


FIGURA 01. Mapa apontando a inserção regional de Jardim, no Sudoeste do Estado de Mato Grosso do Sul. Fonte: SEMAC, 2011.

Sua privilegiada posição geográfica faz com que o fluxo econômico, político e estrutural volte para Jardim tornando o município polo regional. Atualmente Jardim possui uma área de 2.201,515 km<sup>2</sup>, segundo o censo de 2010 com 7.443 domicílios particulares permanentes, sendo 3.634 pessoas ocupadas e PIB per capita de R\$ 12.562,94 em 2012, ainda segundo dados do IBGE a renda média mensal da população é de R\$ 2.334,24.

Esta condição propiciou um desenvolvimento populacional de 400% em 50 anos, saltando de 6.061 habitantes em 1960 para 24.346 habitantes em 2010 segundo dados da SEMAC apresentado por GOMES:

**Tabela 1: Crescimento populacional do município de Jardim-MS, subdividido por zonas a partir de 1970.**

Jardim	Décadas	1960	1970	1980	1991	2000	2010
	População Rural	-	3.358	2.784	1.724	1.589	1.605
População Urbana	-	7.102	11.038	17.601	20.953	22.741	
População Total		6.061	10.460	13.822	19.325	22.542	24.346

Fonte: <http://www1.semec.ms.gov.br/bdweb/> Acessado em: 02/05/2012 às 22:00 hs  
Org: GOMES, 2012

Este quadro evolutivo da população acarretou em um problema social bastante comum em locais com alto desenvolvimento demográfico: o déficit habitacional. De acordo com a Secretaria de Estado de Habitação e das Cidades (SEHAC) Jardim figura com índice baixo no quadro do Déficit Habitacional Absoluto em pesquisa realizada pela Fundação Joao Pinheiro através do censo demográfico de 2010 do IBGE, apontando o numero total de 853 moradias. Problema que, com o apoio do Governo Federal, seria resolvido através do PMCMV.

### 3.2 O PMCMV e sua aplicabilidade em Jardim.

O PMCMV foi implantado em Jardim no ano de 2009 segundo dados da CEF, desde sua implantação já foram finalizados 263 contratos através da CEF até 07/15 que atingem o valor de R\$ 18.664.641,04 e de acordo com dados cedidos pelo BB foram 202 contratos até 09/15 que somam R\$ 29.434.612,70. Ao todo foram entregues, desde 2009 até 2015 465 unidades habitacionais com contratos somados no valor de R\$ 48.099.253,74 em financiamentos. Estas unidades habitacionais ocuparam alguns vazios urbanos e expandiu a malha urbana, este fator contribuiu significativamente para a produção e reprodução do espaço urbano de Jardim, como mostra a imagem abaixo:

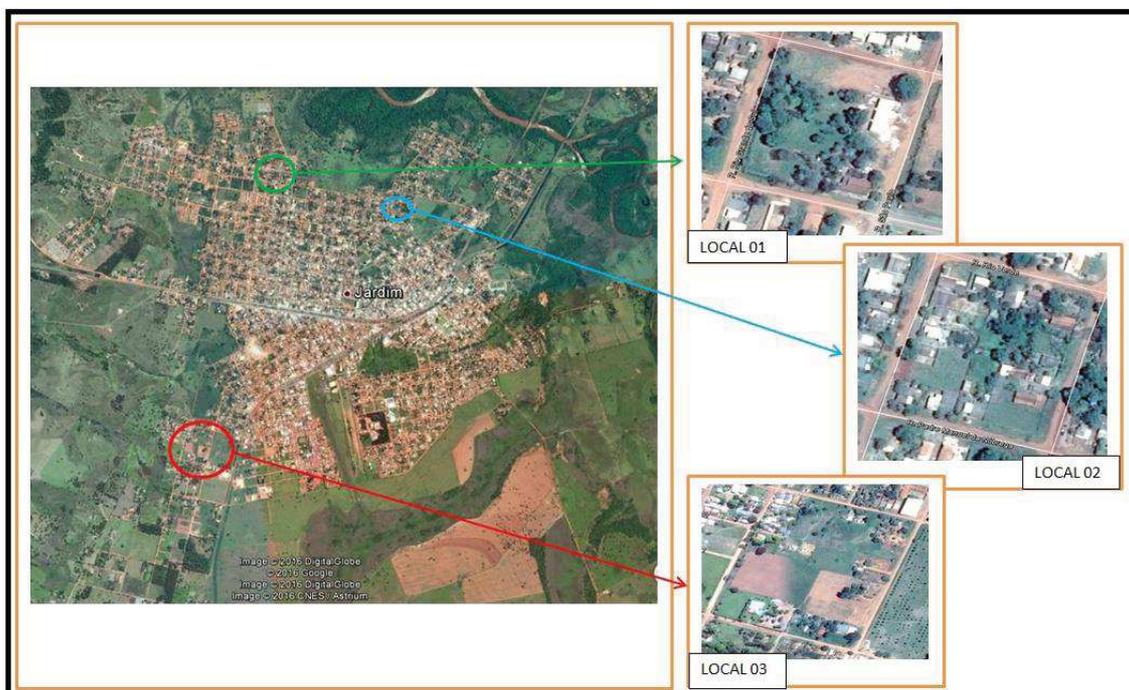


FIGURA 02: Locais de vazios urbanos ocupados através do PMCV em Jardim. FONTE: GOOGLE EARTH, acesso em 06//11/2016, adaptado por BUENO, M.

A Figura 02 mostra a ocupação de áreas com vazios urbanos significativos impactos na produção e reprodução do espaço bem como fator decisivo para a alteração

da paisagem urbana, claro que não foram apenas nestes locais onde o programa atuou, porém nestes locais os impactos foram bastante visíveis e demonstram a capacidade de transformação promovida pelo Estado bem como a atuação enquanto agente produtor do espaço como já afirmou Correa.



FIGURA 03: Foto do local 01 frente para a Rua São Paulo.



FIGURA 04: Foto do local 01 frente para a Rua Rio Grande do Sul.

No local 01, apresentado nas imagens acima, mostra uma quadra da cidade situada entre às ruas: São Paulo a Leste; Rio Grande do Sul a Oeste; Padre Manoel da Nobrega ao Sul e Rio Verde ao Norte. Neste local a quadra foi dividida em duas e entre

as duas foi criada a Travessa Benigno Rôa onde foram construídas 26 novas moradias (todas já vendidas e devidamente ocupadas).

De acordo com o empresário Junior Cesar Félix, proprietário da construtora responsável pelas construções, os lotes destes imóveis do local 01 foram já estabelecidos com metragens de acordo com as normas do Plano Diretor Municipal ficando o desenho das quadras de acordo com a imagem abaixo:

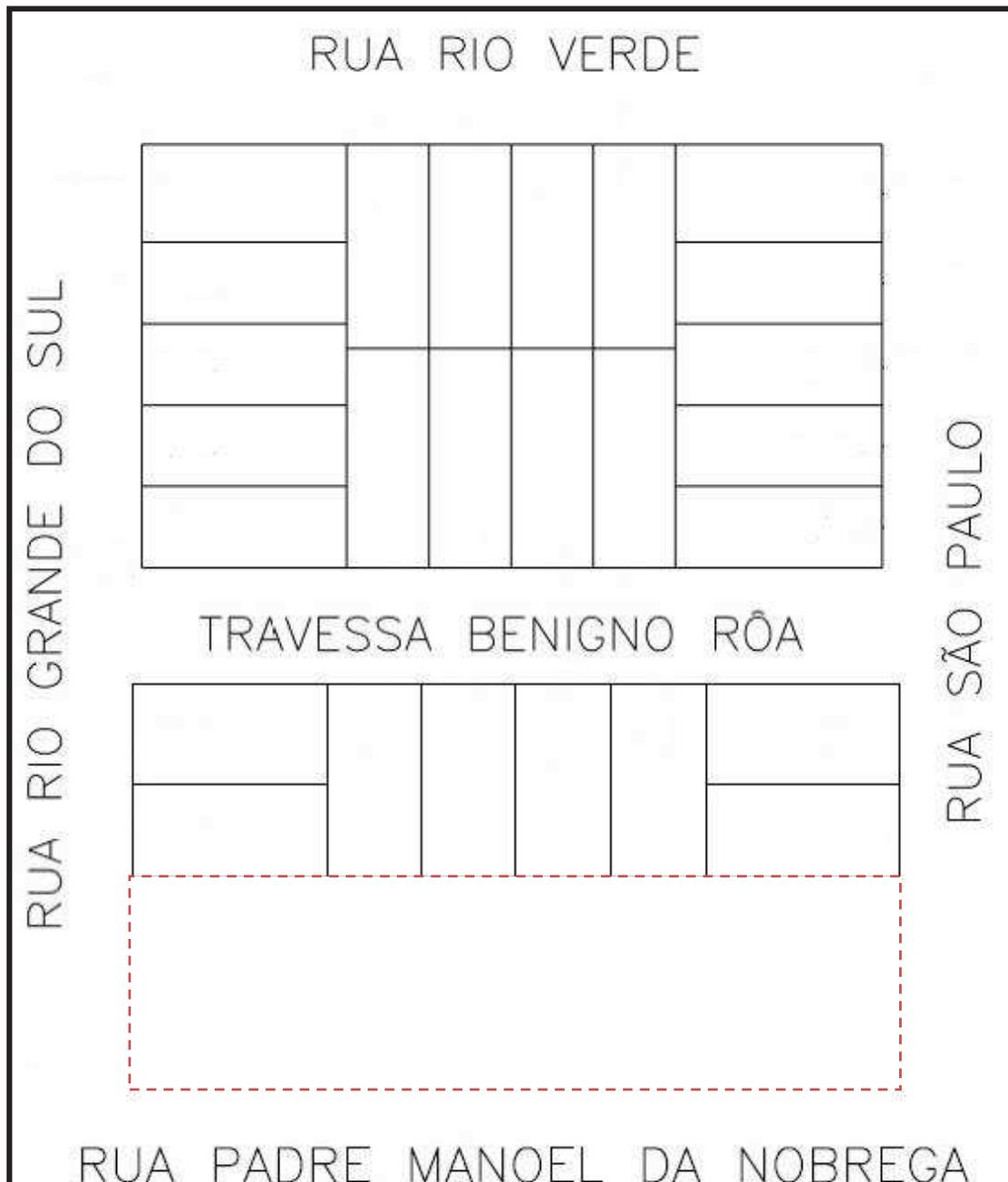


FIGURA 05: Planta baixa das quadras do local 01. FONTE: Junior Cesar Felix.

De acordo com o senhor Junior Cesar os lotes ficaram com 10 metros de testada por 20 metros da frente aos fundos somando 200 m.<sup>2</sup> de área onde foram construídas casas de acordo com os padrões do PMCMV. A parte tracejada da imagem não pertence ao empresário e não faz parte do loteamento, sendo de propriedade antiga de terceiros.

No local 02, mostra uma quadra situada entre as ruas: Sergipe a Oeste; Minas Gerais a Leste; Padre Manoel da Nobrega ao Sul e Rio Verde ao Norte. Onde foram construídas 05 casas (todas já vendidas e devidamente ocupadas).



FIGURA 06: Casas construídas no local 02, esquina das ruas Sergipe e Padre Manoel da Nóbrega.

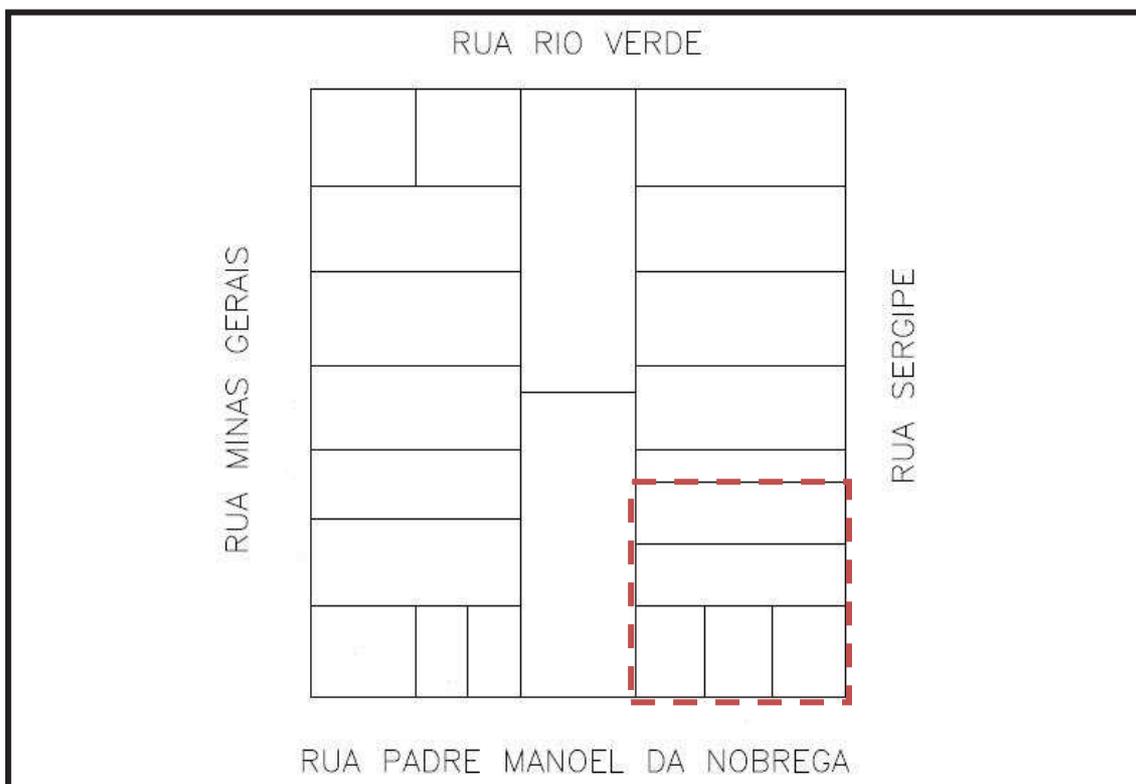


FIGURA 07: Planta baixa das quadras do local 01. FONTE: Junior Cesar Felix.

No local 02 as moradias foram construídas na esquina das ruas Sergipe e Padre Manoel da Nóbrega (quadro tracejado na planta) segundo o empresário Junior Cesar, que também é responsável pelas obras, neste local as definições de lote não puderam acompanhar um padrão, porém estão de acordo com o Plano Diretor Municipal e com as normas do PMCMV.

E no local 03 é onde houve as mudanças mais significativas e é onde está o objeto de estudo sugerido neste trabalho, à imagem mostra uma quadra situada entre as ruas: Leonor Pedrosa ao Norte; Defino dos Santos Martinez ao Sul; Iguatemi a Leste e finalmente Walter Luiz do Vale Gomes a Oeste.



FIGURA 08: Quadrante do local 03. FONTE: GOOGLE EARTH, adaptado por BUENO, M.

Na imagem acima Fica destacada na cor preta o quadrante antigo da quadra, a imagem do satélite do Google data de 11/04/2013, antes do início dos desmembramentos de lotes e das construções dos imóveis. As linhas vermelhas mostram como estão às quadras atualmente e as linhas roxas demonstram onde estão localizadas as novas moradias.

A intervenção do Estado neste sentido favorece diretamente a especulação imobiliária, pois como já apontado anteriormente especuladores imobiliários se tornam os agentes de produção do espaço ao se apossar dos investimentos do Estado em infraestrutura urbana, dessa forma o capital imobiliário toma conta das ações no espaço ao exigir novos investimentos como aponta HARVEY:

“[...] o problema resulta do hábito de desconsiderar a categoria de capital fundiário e a importância considerável dos investimentos a longo prazo no ambiente construído [...] Tais investimentos , especialmente quando são do tipo especulativo, invariavelmente requerem novas ondas de investimento se a primeira onda se provou rentável.” HARVEY, D. (P. 231)

Nestes locais devido à interferência do PMCMV as alterações do espaço são evidentes, além de alterar o próprio local a intervenção ocorreu em todo o perímetro do bairro Primeira Curva em Jardim. A dinâmica do bairro foi afetada pela entrada do PMCMV. Como mostra a imagem abaixo.



FIGURA 09: Local 03 frente para a Rua Iguatemi.

Neste local foram construídas 24 unidades de moradias. Neste local ainda existem unidades à venda, não estão todas vendidas nem ocupadas,

Na localidade, além da construção de uma escola técnica (unidade do IFMS em Jardim), há a construção de uma Unidade Básica de Saúde e a (promessa de) construção de um hospital que atenderia toda a Região de Jardim.

Todas essas transformações elevaram os preços dos lotes de terrenos da localidade, e como resultado apresentou as mesmas contradições dos programas habitacionais de governos anteriores, ou seja, continuou produzindo uma “*exclusão urbanística*”[...]” *representada pela cidade oficial*” como afirma MARICATO.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como já discutido anteriormente o PMCMV possui linhas de crédito e financiamentos de acordo com o perfil do pretendente em adquirir seu imóvel a partir do programa, como o s recursos para financiamentos provém do FGTS o cidadão deve ter recolhido pelo menos 36 parcelas ao Fundo, ou seja, o cidadão precisa estar inserido no mercado de trabalho e conseqüentemente deve provar sua renda para os devidos enquadramentos nos perfis de financiamento. Analisemos o quadro abaixo:

Pessoal ocupado total	3.558 pessoas
PIB per capita a preços correntes - 2013	15.040,39 reais
População residente	24.346 pessoas

TABELA 02: Apresenta o numero de habitantes; pessoal ocupado e PIB do município de Jardim.

FONTE: IBGE.

A tabela com fonte do IBGE, nos mostra que naquele ano haviam 3.558 inseridas formalmente no mercado de trabalho, informa ainda que a renda média per capita para 2013 foi de R\$ 15.040,39 que divididos pelos 12 meses do ano somam 1.253,36 ao mês, por esses números percebe-se que essas pessoas atenderiam ao critério básico do perfil da faixa 01 de financiamento que vai até 03 salários mínimos. Vejamos agora os dados do PIB bruto para 2010:



TABELA 03: Apresenta os dados do PIB de Jardim-MS em 2010 por setor de produção. FONTE: IBGE.

Em Jardim o Setor Terciário (de Serviços) possui significativo impacto na economia da cidade como podemos observar na figura acima que aponta um valor bruto de R\$ 168.313,47 para o ano de 2010, ora se o comércio depende do numerário corrente local para se manter e crescer gerando renda e empregos, e como já dissemos anteriormente foram entregues 465 UH, considerando que os valores médios de parcelas seja de R\$ 500,00 multiplicando por 465 temos o valor exato mensal de R\$ 232.500,00

e ao ano R\$ 2.790.000,00 e no decorrer de 20 anos (prazo médio dos financiamentos) temos R\$ 55.800.000,00 (sem considerar juros, multas e moras para o período) deixando de circular no comércio local.

São muitos trabalhadores, de diversas áreas, não inclusos neste contexto de formalidade exigido como critérios de perfis para financiamentos, como: moto-taxistas, pedreiros, cuidadores de jardins, manicures, cabeleireiras, etc. que não possuem comprovantes de renda para a Faixa I do PMCMV, afinal além de não possuírem carteira assinada também não são declarantes de Imposto de Renda (IR).

Estes grupos de profissionais ficam alheios aos critérios do Programa e acabam tendo duas opções: a primeira é que vão continuar residindo de aluguel ou em sub-habitação e a segunda é que utilizando de subterfúgios (pagam por declarações de renda como isentos de impostos em escritórios de contabilidade locais) e assim conseguem comprovar renda com valor a se enquadrar nos critérios do Programa para tentar adquirir os financiamentos.

O quadro a seguir mostra os números do Setor de Comércio em Jardim:

Número de empresas atuantes	617 Unidades
Número de unidades locais	633 Unidades
Pessoal ocupado assalariado	2.838 Pessoas
Pessoal ocupado total	3.558 Pessoas
Salário médio mensal	1,9 Salários mínimos
Salários e outras remunerações	54.170 Mil Reais

TABELA 04: números do setor de comércio em Jardim. FONTE: IBGE.

O PMCMV aponta perfis para aprovação dos financiamentos: os proponentes devem estar se enquadrar em faixas de rendimento e, através de documentos, comprovar que podem contrair o financiamento. Para tanto os bancos credenciados pelo Governo Federal (CEF e BB) executam uma avaliação de crédito, o proponente pode usar o

benefício do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) como parte da entrada solicitada de no mínimo 20% do valor do bem, afinal o financiamento atinge no máximo 80% do valor total do imóvel avaliado pelos bancos.

Assim um imóvel com custo avaliado em R\$ 90.000,00 recebe o financiamento de no máximo R\$ 72.000,00 com prazos variando entre 120 a 360 meses para o pagamento, com valor de parcelas não podendo exceder 30% da renda familiar apontada (e comprovada) pelo proponente. Neste sentido a pesquisa de campo revelou que os imóveis que até o ano de 2009 (ano da implantação do PMCMV) custavam em média R\$ 12.000,00 e possuíam tamanho médio de 640 m<sup>2</sup>, após o ano de 2010 os imóveis na mesma área tiveram redução de tamanho passando para o tamanho médio de 360 m<sup>2</sup> (12X30) (obedecendo ao tamanho mínimo apontado pelo PDP NA Subseção II; Artigo 9º; Parágrafo I, que é de 250 m<sup>2</sup>) e aumento de preços variando em torno de R\$ 25.000,00 (preço mínimo).

De acordo com dados do IBGE Jardim possui 3.634 pessoas ocupadas e o PIB per capita em 2012 de R\$ 12.562,94, ou seja, em 2012 a renda média mensal foi de R\$ 1.046,91 este rendimento possibilita um pagamento de parcela com valor aproximado de R\$ 348,97 mensais. Precisamos, neste caso, esclarecer que para o IBGE “pessoas ocupadas” são pessoas com Carteira de Trabalho assinada por um empregador, de maneira que não considera então o trabalhador informal.

Temos então, por este fator, duas considerações a fazer, a primeira: é preciso que se façam adequações para atender esta parcela da população que tem condições de aderir ao programa, mas não se encaixam nos perfis de financiamento; a segunda: em um município onde há mais de 24.000 habitantes e apenas pouco mais de 3.600 pessoas são consideradas ocupadas depende muito da movimentação de capital interna, de forma que se a média do valor de parcela é de R\$ 348,00 multiplicando por 465 unidades temos o valor mensal de R\$ 161.820,00 e anual de R\$ 1.941.840,00, este valor deixa de circular em Jardim.

Outro fator observado é que os agentes sociais de produção do espaço urbano em Jardim se apoderaram das estruturas do PMCMV para impor a especulação imobiliária, os empreendimentos imobiliários (loteamento) estão sendo implantados de acordo com as orientações do PDP nas áreas destinadas, ocorre que há uma venda

premeditada para desenvolvimento do PMCMV ficando os outros lotes de terrenos retidos para a valorização.

Este quadro agrava o problema, demonstrado anteriormente, das pessoas que não se encaixam nos perfis do PMCMV e para conseguir a sua moradia são obrigados a buscar financiamentos com taxas de juros maiores ou se sujeitando ao aluguel sem conseguir a tão sonhada casa própria.

Destaca-se na pesquisa de campo que algumas das diretrizes para a liberação de novos loteamentos não são cumpridas pelos proprietários e agentes imobiliários, como podemos observar nas imagens 03; 04; 06 e 09, já que o PDP dá conta que os parcelamentos de lotes urbanos só serão possíveis se atenderem minimamente aos padrões básicos de saneamento e infraestrutura como: Água; esgotamento sanitário; energia elétrica e pavimentação asfáltica.

De forma que o PMCMV de fato impacta positivamente no quadro de déficit habitacional, e apenas neste quadro. Outro fator apontado pelo governo quanto ao PMCMV é o aumento de vagas de emprego na construção civil, ora, se o déficit é de pouco mais de 800 UH e já foram entregues mais de 460 UH e considerando que boa parte das pessoas que ainda não foram beneficiadas não atendem os perfis de financiamento, concluímos que logo o mercado imobiliário e o mercado da construção civil estarão saturados de imóveis e de pessoal. O que ocorre em seguida?

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, Ana Fani. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs). *A produção do espaço urbano*. São Paulo: Contexto, 2011. Cap. 3, p. 53-72.

\_\_\_\_\_. *A cidade*. São Paulo: Contexto, 1992.

Correa, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2004. p. 1-35.

\_\_\_\_\_. *Região e organização espacial*. São Paulo: Ática, 2000. p. 7-21.

GOMES, Igor Ronyel Paredes. *O processo de produção dos vazios urbanos na cidade de Jardim-MS*. Jardim, 2012. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – UEMS.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo, Annablume, 2005.

HÖFLING, Eloisa de Mattos. *ESTADO E POLÍTICAS (PÚBLICAS) SOCIAIS*. Cad. CEDES [online]. 2001, vol.21, n.55, pp.30-41. ISSN 0101-3262. <http://dx.doi.org/10.1590/S0101-32622001000300003>. Acesso em 09/10/2015

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Série Históricas e Estatísticas*. 2013. Disponível em:

<[http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/lista\\_tema.aspx?op=0&de=32&no=10](http://seriesestatisticas.ibge.gov.br/lista_tema.aspx?op=0&de=32&no=10)> Acessado em: 08/08/2015

\_\_\_\_\_. *Tendências demográficas: uma análise dos resultados da sinopse preliminar do censo demográfico 2000 / IBGE, Departamento de População e Indicadores Sociais*. – Rio de Janeiro: IBGE, 2001. 63 p.

JARDIM. *Plano Diretor Participativo: Produto 3, Relatório dos eixos estratégicos, temas prioritários, propostas de zoneamento e instrumentos de estatuto*, 2012.

\_\_\_\_\_. *Plano Diretor Participativo: Produto 2, Relatório da leitura da realidade do município*, 2011.

LEFEBVRE, Henri. *A produção do espaço*. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006.

MARICATO, Ermínia. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis- RJ, Ed. Vozes, 2000.

MOTTA, Luana Dias. *A questão da habitação no Brasil: Políticas Públicas, Conflitos Urbanos e o Direito à Cidade*. 2011.

MATO GROSSO DO SUL, *Estudo da Dimensão Territorial do Estado de Mato Grosso do Sul: Regiões de Planejamento*. Campo Grande, 2011. Disponível em: <<http://www.semec.ms.gov.br/control/ShowFile.php?id=108323>> Acessado em: 14/09/2013 às 10:40 hs.

SANTOS, Milton. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção*. 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. *Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos Teórico e metodológico da geografia*. Hucitec. São Paulo 1988.

SPOSITO, Maria Encarnação B. *A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais*. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011.

STORCH, Paulo César. *Implantação de Programas Habitacionais como Alternativa de Política de Habitação Popular - O Caso da Cohab-ES. (1965-2003)*. Vitória, Universidade Federal do Espírito Santo – UFES, 2005.

<http://www.semade.ms.gov.br/caderno-geoambiental-versao-unica>. Acesso em 05/08/2015.

<http://www.semade.ms.gov.br/1497-2>. Acesso em 05/08/2015.

[http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/manualmcmv\\_direitos.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/manualmcmv_direitos.pdf). Acesso em 05/08/2015.

<http://www.cidades.gov.br>. Acesso em 07/09/2015