



XVIII ENANPUR
NATAL 2019
27 a 31 maio

EM TERRAS DE ENGENHO: Inserção Urbana e segregação socioespacial nos Residenciais Terras do Engenho em Parnamirim-RN

Autores:

Carina Aparecida Barbosa Mendes Chaves - UFRN - carinabmchaves@gmail.com

Resumo:

Os Residenciais Terras do Engenho I e II são dois dos 36 empreendimentos Faixa 1 entregues na Região Metropolitana de Natal pelo Programa Minha Casa Minha Vida até o ano de 2016. Situados no município de Parnamirim, esses conjuntos estão localizados desconectados da malha urbana e distantes de serviços e equipamentos urbanos. Esse trabalho busca caracterizar os empreendimentos Terras do Engenho I e II e verificar o perfil populacional de seus residentes, bem como analisar se a localidade em que estão situados impacta na vida de seus moradores. Para essa pesquisa se utilizou de materiais bibliográficos e pesquisas de campo com os residentes dos empreendimentos estudados. Os resultados demonstraram que a localidade é considerada inadequada para a maioria dos moradores e que o principal motivo é a grande distância dos serviços e infraestrutura urbana. Foi verificado também que a população mais prejudicada é aquela que depende do transporte coletivo para se deslocar.

EM TERRAS DE ENGENHO:

Inserção Urbana e segregação socioespacial nos Residenciais Terras do Engenho em Parnamirim-RN

INTRODUÇÃO

O Programa Minha Casa Minha Vida, por meio da Faixa 1, tem promovido habitação para famílias de baixa renda e em situação vulnerável de moradia. Esses imóveis são destinados a famílias com renda familiar de até R\$ 1.800,00, sendo subsidiados em até 95% pelo Estado. Estudos apontam que muitos empreendimentos Faixa 1 das regiões metropolitanas estão localizados nas franjas das cidades e na maioria das vezes desprovidos de infraestrutura, serviços e equipamentos urbanos.

A Região Metropolitana de Natal (RMN) é composta por 14 municípios, e nove deles foram contemplados com o programa. Nas fases I e II do PMCMV, entre os anos de 2009 e 2016, foram contratados 51 empreendimentos distribuídos em 21 localidades na RMN. Foram entregues até o final de 2016, 36 empreendimentos em 18 localidades. Dessas localidades, sete estão situadas em áreas afastadas e desconectadas da malha urbana, não tendo em seu entorno serviços e equipamentos urbanos. Os Residenciais Terras do Engenho I e Terras do Engenho II são dois dos nove empreendimentos entregues em Parnamirim e fazem parte daqueles que estão mal localizados, sendo o seu entorno rodeado de grandes glebas. Esse trabalho tem o objetivo de caracterizar os Residenciais Terras do Engenho I e II, destacando sua localização, população e o grau de satisfação dos seus residentes em diversos aspectos. Busca também analisar de forma específica o fator locacional, evidenciando de que maneira isso afeta a vida dos beneficiários do programa que ali residem.

Para a realização desse trabalho, buscou-se de recursos bibliográficos sobre a temática da habitação popular no Brasil e do Programa Minha Casa Minha Vida. Conta também com uma pesquisa de campo realizada entre os meses de janeiro e fevereiro de 2018, em todos os empreendimentos da RM de Natal. Foram aplicados 882 questionários, número amostral calculado estatisticamente (MEDEIROS e VALENÇA, 2018).

Esse trabalho está dividido em cinco partes, além dessa introdução e considerações finais. A primeira parte tratará do contexto histórico da periferia brasileira, sendo o destino dos trabalhadores pobres com as reformas urbanísticas das grandes cidades. Para tanto será utilizada as discussões de Maricato (2000; 2003), Vaz (1994), Villaça (2001;2011) e Bourdieu (2013). Em seguida, será descrito o Programa Minha Casa Minha Vida com suas

regulamentações com base na Lei 11.977/2009 e as principais experiências relatadas nas coletâneas de Cardoso e Aragão (2013), Amore, Shimbo e Rufino (2015) e Cardoso, Aragão e Jaenisch (2017). A terceira parte conta a apresentação do PMCMV na Região Metropolitana de Natal, detalhando seus empreendimentos e as especificidades do programa na região. Na parte seguinte é realizada a exposição do PMCMV em Parnamirim, município em que se localizam os residenciais em estudo, sendo na quinta e última parte realizada a descrição dos Residenciais Terras do Engenho I e II e apresentado os resultados da pesquisa para esses empreendimentos.

A PERIFERIA COMO DESTINO DOS TRABALHADORES POBRES

A urbanização das grandes cidades brasileiras foi acompanhada pelo crescimento demográfico nesses centros, o que resultou em grande demanda por habitação. Porém, a mercadoria casa não estava acessível a toda a população, sendo essa explorada através dos altos aluguéis cobrados por moradias aglomeradas e sem as adequadas condições de higiene. Com as epidemias, que muitas vezes eram provocadas pelas condições insalubres de vivência dos mais pobres, um processo de modernização e higienização foi implementado em cidades como Rio de Janeiro e São Paulo. Isso teve como produto a expansão da periferia como alternativa de moradia aos mais pobres por meio de acesso a terrenos mais baratos, sendo acompanhada da autoconstrução. Esse tópico traz uma breve discussão sobre o início da urbanização nas grandes cidades brasileiras e os códigos e estratégias criadas pelos órgãos estatais. Maricato (2000; 2003) e Vaz (1994) ressaltam os resultados urbanísticos dessas reformas e o novo lugar da classe trabalhadora mais pobre. Em seguida as discussões de Villaça (2001; 2011) destacam que as localizações onde as populações se encontram são definidas por uma construção social e que o espaço físico representa relações de poder entre os estratos da população.

O processo de urbanização das grandes cidades brasileiras foi acompanhado pela industrialização, que atraía para perto das indústrias um grande contingente de trabalhadores. Assim, a população de cidades como Rio de Janeiro e São Paulo crescia e criava uma demanda por moradias maior do que o estoque de habitações existentes. Essa massa de trabalhadores passou a ser explorada, além de vários outros aspectos, pelas formas precárias de habitar. As casas de cômodos ou os famosos cortiços, que acomodaram grande quantidade de famílias pobres e muitas vezes em condições insalubres, se multiplicaram por essas cidades e passou a causar incômodo na população de renda mais alta.

Com a alta aglomeração populacional nessas habitações e a falta de condições adequadas de higiene e ventilação, eram frequentes os surtos de epidemias. Vaz (1994, p.583), ao relatar a história da habitação no Rio de Janeiro, destaca que em meio às mazelas higiênicas causadas pela aglomeração de pessoas em péssimas condições “as habitações coletivas passaram a ser consideradas como a causa da insalubridade, e por esse motivo foram condenadas a desaparecer, substituída por habitações higiênicas”. O combate às habitações coletivas nos centros das cidades se deu por meio da ação estatal que passa a coibir a construção cortiços e casas para habitação coletiva. Foram criadas normas e

regulamentações urbanísticas que resultaram no afastamento da população mais pobre para áreas periféricas das cidades. Maricato (2003), ao refletir sobre essa questão na cidade de São Paulo, argumenta que as normatizações na cidade tiveram a função de “subordinar certas áreas da cidade ao capital imobiliário acarretando a expulsão da massa trabalhadora pobre do centro da cidade” e mesmo que todas as restrições organizassem espacialmente a cidade, a autora enfatiza que isso contribuiu com a desigualdade e segregação espacial. Vaz (1994, p.585), destaca esse mesmo fenômeno na cidade do Rio de Janeiro alegando que embora as políticas de higiene habitacional tenham sido implementadas devido às condições insalubres dos mais pobres, esses foram excluídos do resultado da modernização urbana.

“Mas a higiene e o moderno tinham seu preço: os moradores de cortiços não podiam pagar os novos e altos aluguéis, inclusive o das casas subsidiadas. Excluía-se dos benefícios da modernização os seus destinatários específicos. Iniciava-se o processo de melhoramento das moradias com substituição dos seus moradores.”(VAZ, 1994, p.585)

Portanto, à medida que a cidade vai sendo definida por meio de regularizações e normatizações construtivas, a população trabalhadora de baixa renda vai se adaptando a novas formas e localizações para se morar. Há, com isso, a expansão da periferia que cresceu com o espraiamento das camadas mais pobres em busca de moradias mais baratas. Segundo Maricato (2000, p.22), esse processo se deu em variadas cidades brasileiras:

“As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Eram feitas obras de saneamento básico e embelezamento paisagístico, implantavam-se as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista, ao mesmo tempo em que a população excluída desse processo era expulsa para os morros e as franjas da cidade. Manaus, Belém, Porto Alegre, Curitiba, Santos, Recife, São Paulo e especialmente o Rio de Janeiro são cidades que passaram, nesse período, por mudanças que conjugaram saneamento ambiental, embelezamento e segregação territorial.” (MARICATO, 2000, p.22)

Ao analisar o processo de urbanização de metrópoles brasileiras, Villaça (2001) defende que os espaços das cidades são diferenciados pela quantidade de trabalho coletivo incorporado no mesmo. Para o autor, a sociedade é dividida por classes e essas classes apropriam-se da cidade de forma distinta. Villaça (2011) defende que o Estado é uma ferramenta da classe elitista que produz a cidade em função dos interesses dos mais ricos.

“Ao comandar a produção do espaço urbano, a classe dominante comanda [...] também as ações do Estado sobre esse espaço (legislação urbanística, localização dos aparelhos de Estado, produção do sistema de transportes etc.) e ainda a produção das ideias dominantes a respeito dele. Tudo isso na verdade é o que especifica o espaço urbano.” (VILLAÇA, 2011, p. 53)

Assim, segundo Villaça (2011, p.37), a segregação é refletida por meio da “desigualdade econômica e desigualdade de poder político”, atuando no cotidiano da população que se desloca entre suas moradias, locais de trabalho, consumo de serviços e produtos. Isto é, os bairros privilegiados das cidades concentram a maioria dos serviços de que sua população utiliza: escolas, supermercados, academias, shoppings, dentre outros, além de existir nesses, infraestrutura urbana para as necessidades de moradia e locomoção. Já os bairros mais afastados, os que em sua maioria abrigam a população mais pobre, são carentes de infraestrutura urbana, estão afastados dos locais de trabalho e de consumo das famílias que ali residem. Essa disposição “cria um ônus excepcional para os mais pobres e uma excepcional vantagem para os mais ricos” (VILLAÇA, 2011, p.56).

Bourdieu (2013), ao tratar das localizações, argumenta que é a posse ou não do capital que determina os privilégios que esse terá. O autor argumenta que o espaço físico retrata o espaço social, ou seja, o ordenamento das cidades e disposições dos indivíduos está ancorado numa construção social. Dessa maneira, lugares privilegiados que estão localizados próximos à infraestrutura e serviços, que o autor chama de “bem raro”, ou que refletem poder, estão vinculados à posse de capital. Porém, os mais pobres “são mantidos à distância, seja física ou simbolicamente [...] e condenados a conviver com as pessoas ou bens mais indesejáveis” e essa “ausência de capital [...] acorrenta a um lugar” os mais desprovidos. (BOURDIEU, 2013, p. 137). Além dos privilégios, ou a falta deles, ocasionados pela localização que se ocupa no espaço, Bourdieu (2013) argumenta que estigmas são criados a partir do local apropriado por cada indivíduo.

Essa discussão demonstra que o desenvolvimento da periferia das grandes cidades, cresceu em um processo de exclusão dos mais pobres dos centros urbanos. Assim, essa população foi em busca de áreas com terrenos mais baratos e em diversas vezes irregulares nas periferias carentes de infraestrutura e serviços urbanos. As construções das casas, que em muitas vezes era realizada pelos próprios moradores, familiares e amigos é chamada por Maricato (1987) por “intensa espoliação no local de moradia”. A seguir, algumas considerações sobre o Programa Minha Casa Minha Vida são descritas como a sua criação, público alvo, e experiências já relatadas do programa nas diversas regiões brasileiras.

PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

Em meio à crise econômica iniciada nos Estados Unidos em 2008 e que se difundiu para diversas regiões do mundo, o Programa Minha Casa Minha Vida foi criado como iniciativa de enfrentamento econômico. Conforme Amore (2015, p. 15), o programa é “na origem, um programa econômico”, porém, é o maior programa habitacional desenvolvido no Brasil e reconhecido por atingir famílias com menor poder aquisitivo por meio de subsídios concedidos (Amore, 2015, p. 417). Esse tópico tratará da criação e objetivo do Programa Minha Casa Minha Vida com ênfase na Faixa 1 do programa. O foco se dará nas localizações dos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV e suas consequências para a população moradora desses conjuntos habitacionais. Para tanto se utilizará dos estudos contidos nas coletâneas de CARDOSO, 2013; AMORE, 2015 e CARDOSO, ARAGÃO e JAEINISCH, 2017, que refletem os resultados do programa nas diversas regiões brasileiras.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi instituído no ano de 2009 com o intuito de amparar setores econômicos frente à crise mundial. Inicialmente o PMCMV foi dividido em três faixas de renda e atendia a famílias com renda de até 10 salários mínimos (CARDOSO e ARAGÃO, 2013). No ano de 2016, quando se anunciou a fase III do programa, mais uma faixa de renda foi criada e atualmente atende a famílias com renda até R\$ 7.000,00. O Quadro 1 dispõe as faixas do programa, tanto urbano quanto rural, e mostra as mudanças ocorridas nas três fases.

Quadro 1 - Faixas do PMCMV e seus limites de renda

	Fases	Faixa 1	Faixa 1,5	Faixa 2	Faixa 3
Urbano	PMCMV I	Até R\$ 1.395,00/m	-----	Até R\$ 2.790,00/m	Até R\$ 4.650,00/m
Urbano	PMCMV II	Até R\$ 1.600,00/m	-----	Até R\$ 3.275,00/m	Até R\$ 5.000,00/m
Urbano	PMCMV III	Até R\$ 1.800,00/m	Até R\$ 2.350,00/m	Até R\$ 3.600,00/m	Até R\$ 6.500,00/m
Urbano	PMCMV III/2017	Até R\$ 1.800,00/m	Até R\$ 2.600,00/m	Até R\$ 4.000,00/m	Até R\$ 7.000,00/m
Rural	PMCMV I	Até R\$ 10.000,00/a	-----	Até R\$ 22.000,00/a	Até R\$ 55.800,00/a
Rural	PMCMV II	Até R\$ 15.000,00/a	-----	Até R\$ 30.000,00/a	Até R\$ 60.000,00/a
Rural	PMCMV III	Até R\$ 15.000,00/a	-----	Até R\$ 30.000,00/a	Até R\$ 60.000,00/a

Fonte: Elaboração própria com dados da Caixa Econômica Federal

O programa prevê subsídios diretos para as três primeiras faixas (Faixa 1, Faixa 1,5 e Faixa 2) e taxas diferenciadas de juros. A Faixa 1 é destinada a famílias que possuem renda de até R\$1.800,00. Os subsídios diretos para essa faixa de renda é de até 95% do valor do imóvel, e o financiamento do valor restante é feito em 120 meses e sem juros. Segundo Cardoso e Aragão (2013, p.36), essa prestação atribuída às famílias do Faixa 1 é como um “pagamento simbólico, já que o programa previa para essa faixa um subsídio integral”. A Faixa 1,5 e a Faixa 2 também recebem subsídios diretos de até R\$ 47.500,00 e R\$ 29.000,00, respectivamente. Já a Faixa 3, não recebe subsídio direto na forma de descontos. A taxa de juros e o tempo de financiamento também são diferenciados entre as faixas de renda como pode ser observado no Quadro 2.

Assim como o tempo de financiamento, taxa de juros e subsídios, o modo de aquisição se dá de forma diferente na Faixa 1. Enquanto as três outras faixas podem ser adquiridas por meio de construtora e da Caixa Econômica Federal, as famílias que se enquadram no Faixa 1 necessitam preencher um cadastro nas prefeituras de seus municípios e serem contempladas por meio de sorteio para adquirir o imóvel.

Quadro 2 – Diferencial entre as Faixas do Programa¹

	Aquisição	Subsídio	Juros	Tempo
Faixa 1	Através de cadastro nas prefeituras municipais e acesso por meio de sorteio	95%	Isento	10 anos
Faixa 1,5	Construtora e CEF	Subsídio de até R\$ 47.500,00	5% ao ano	Até 30 anos
Faixa 2	Construtora e CEF	Subsídio de até R\$ 29.000,00	De 5,5 % a 7%	Até 30 anos
Faixa 3	Construtora e CEF	Não recebe	De 8,16% a 9,16%	Até 30 anos

Fonte: Elaboração própria com dados da Caixa Econômica Federal

Em seus nove anos de existência, o programa tem sido questionado no que se refere à localização dos empreendimentos destinados aos mais pobres, ou seja, a Faixa 1. Em 2009, ano em que o programa foi lançado, Bonduki (2009) analisa que o PMCMV na forma como foi implementado, com a produção sob comando do setor privado da construção civil, poderia gerar empreendimentos em lugares afastados:

“A localização dos empreendimentos poderá ser inadequada, em áreas carentes de emprego, infraestrutura e equipamentos, correndo o risco, ainda, de gerar impactos negativos como a elevação do preço da terra, que representaria a transferência do subsídio para a especulação imobiliária, desvirtuando os propósitos do programa.” (BONDUKI, 2009, p. 13)

Do mesmo modo, Arantes e Fix (2009), também já prenunciavam a localização periférica dos empreendimentos do programa. Ainda que a Lei 11.977 em seu artigo 5º estabeleça que os empreendimentos devam ser construídos em localidades inseridas na malha urbana, coletâneas de estudos realizados em diversas regiões brasileiras mostram que a maioria dos empreendimentos destinados à Faixa 1 estão em localizações periféricas, desconectados da malha urbana e com acesso precário à serviços e infraestrutura urbana (CARDOSO, 2013; AMORE, SHIMBO e RUFINO, 2015; CARDOSO, ARAGÃO e JAENISCH, 2017).

Rufino (2015, p.68) destaca que a maioria dos conjuntos residenciais estão inseridos nas periferias das cidades, sendo essa uma “característica predominante dos empreendimentos da Faixa 1 do Programa”, formando novas áreas de expansão da periferia e criando regiões de valorização imobiliária chamado pela autora de “frentes pioneiras”(RUFINO, 2015,p. 67). Na Região Metropolitana de Fortaleza, os estudos sobre as localidades do PMCMV mostram que principalmente os empreendimentos destinados à Faixa 1 estão localizados em áreas periféricas de municípios conurbados a Fortaleza, carentes de serviços e infraestrutura, agravando os problemas relacionados à segregação

¹ Os valores de subsídios e as taxas de juros estão de acordo com a fase 3 do Programa em sua última atualização no ano de 2017.

socioespacial. Os empreendimentos ofertados às Faixas 2 e 3 estão localizados nas melhores áreas da Região Metropolitana e mais bem servidas de acesso a serviços, além de serem empreendimentos de menor porte (PEQUENO e ROSA, 2015; PEQUENO, ROSA e SILVA, 2017). As mesmas características de empreendimentos destinados às famílias com menor renda foram observadas na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Morato et al (2015, p.220) argumenta que esses empreendimentos se situam “predominantemente nas periferias da malha urbana, em áreas com baixos índices de bem-estar urbano”. Também nessa região houve uma distribuição diferenciada nos empreendimentos para as Faixas com rendimentos mais altos.

Porém, mesmo que estudos indiquem que a maioria dos conjuntos destinados à Faixa 1 estejam localizados em regiões periféricas das cidades, é necessário cuidado na análise, pois, conforme alertam Cardoso e Aragão (2013, p. 48), “o processo de periferização dos novos empreendimentos, no entanto, deve ser analisado à luz da especificidade de cada cidade, já que a dinâmica metropolitana recente tem levado à criação de subcentralidades periféricas, o que torna a análise mais complexa”.

Demonstrou aqui que o PMCMV foi criado como uma necessidade econômica de reagir a uma crise de proporções internacionais. Contudo, é necessário ressaltar a sua importância, dada a magnitude do programa e o efetivo atendimento às famílias mais pobres que foram atendidas por meio de subsídios quase integrais. No entanto, os resultados de diversas pesquisas apontam que muitos conjuntos residenciais destinados à Faixa 1 estão localizados em áreas das periferias urbanas, contribuindo para a fragmentação das cidades e acentuando a segregação socioespacial. Mesmo após essa constatação, é necessário cuidado, pois, esses resultados devem ser estudados segundo as particularidades locais.

PMCMV NA REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL

A Região Metropolitana de Natal (RMN) contém 14 municípios e nove deles receberam o Programa Minha Casa Minha Vida nas fases I e II. Nessas fases, foram contratados 51 empreendimentos, que estão distribuídos em 21 localidades diferentes (Ver Figura 1). Até o ano de 2016, haviam sido entregues 36 empreendimentos em 18 localidades, perfazendo um total de 11.276 unidades habitacionais (UH), como pode ser verificado no quadro 3.

A RMN possui 17 empreendimentos de casas em lotes, totalizando 4.256 UH e 19 empreendimentos de apartamentos em blocos num total de 7.620 unidades. A tipologia de apartamentos está presente em empreendimentos de quatro municípios: Macaíba, Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, entretanto, nos municípios de Natal (a capital do estado) e de Parnamirim (segunda maior cidade da RM de Natal), essa é a única tipologia presente.

Figura 1 – Localizações dos Empreendimentos Faixa 1 na RM de Natal



- 01 - Fauna, Flora, Terra e Mar
- 02 - Jardins de Extremoz I, II, III e IV
- 03 - Morar Bem Pajuçara*
- 04 - Dr. Rui Pereira dos Santos**
- 05 - Jomar Alecrim
- 06 - São Pedro
- 07 - Vivendas do Planalto I, II, III e IV
- 08 - Village de Prata I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII**
- 09 - Manoel Dias
- 10 - Campinas

- 11 - Minha Santa
- 12 - Ilhas do Pacífico e Vida Nova
- 13 - Ilhas do Atlântico e Ilhas do Caribe**
- 14 - Nelson Monteiro e Waldemar Rolim
- 15 - Irmã Dulce I, II e III*
- 16 - Terras do Engenho I e II
- 17 - América I e II
- 18 - Monte Pascoal
- 19 - Alto da Floresta e Clóvis Ferreira da Silva
- 20 - Esperança
- 21 - Novo Monte

Nota:
* Não entregue
** Parcialmente entregue

0 4 8 16 Km

LEGENDA

- LOCALIZAÇÕES PMCMV FAIXA 1
- CENTRO DOS MUNICÍPIOS
- RODOVIAS
- MALHA URBANA
- REGIÃO METROPOLITANA DE NATAL
- RIOS
- OCEANO ATLÂNTICO

Fonte: Rodrigues, 2018.

Quadro 3 - Municípios e Empreendimentos entregues do PMCMV na RM de Natal

MUNICÍPIO	EMPREENHIMENTO	UNIDADES	TOTAL/MUNICÍPIO
Ceará-Mirim	Residencial Fauna	401	1155
	Residencial Flora	202	
	Residencial Mar	322	
	Residencial Terra	230	
Extremoz	Residencial Jardins de Extremoz I	200	790
	Residencial Jardins de Extremoz II	196	
	Residencial Jardins de Extremoz III	190	
	Residencial Jardins de Extremoz IV	204	
Macaíba	Residencial Campinas	403	1443
	Residencial Francisco Alípio (Manoel Dias)	256	
	Residencial Lúcia Marques (Manoel Dias)	284	
	Residencial Minha Santa	500	
Monte Alegre	Residencial Novo Monte	350	519
	Residencial Esperança	169	
Natal	Residencial Vivendas do Planalto I	224	1096
	Residencial Vivendas do Planalto II	224	
	Residencial Vivendas do Planalto III	224	
	Residencial Vivendas do Planalto IV	224	
	Residencial São Pedro	200	
Nísia Floresta	Residencial Clóvis Ferreira da Silva	199	383
	Residencial Alto da Floresta	184	
Parnamirim	Residencial Nelson Monteiro	352	4224
	Residencial Waldemar Rolim	496	
	Residencial Vida Nova	464	
	Residencial Ilhas do Pacífico	432	
	Residencial América I	496	
	Residencial América II	496	
	Residencial Ilhas do Atlântico	496	
	Residencial Terras do Engenho I	496	
	Residencial Terras do Engenho II	496	
São Gonçalo do Amarante	Residencial Dr. Ruy Pereira I	300	1505
	Residencial Dr. Ruy Pereira IV	300	
	Residencial Dr. Ruy Pereira V	300	
	Residencial Dr. Ruy Pereira VI	300	
	Residencial Jomar Alecrim	305	
São José do Mipibu	Residencial Monte Pascoal	161	161
Total	36	11276	

Fonte: Elaboração Própria com dados do Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas – Departamento de Políticas Públicas/UFRN.

Rodrigues (2018) ao analisar aspectos relacionados a mobilidade e a localização nos empreendimentos Faixa 1 do PMCMV na RM de Natal, verificou que a maior parte desses conjuntos estão inseridos na malha urbana consolidada, possuindo ao seu redor acesso a serviços e infraestrutura urbana. Porém, sete localidades foram destacadas pela autora por estarem mal localizados e excluídos de serviços urbanos como pode ser observado no quadro 4.

Quadro 4 – Empreendimentos mal localizados na RM de Natal

MUNICÍPIO	EMPREENDIMENTO
Natal	Residencial Vivendas do Planalto I, II, III e IV
Parnamirim	Residencial América I e II
	Residencial Terras do Engenho I e II
Macaíba	Residencial Campinas
	Residencial Francisco Alípio e Residencial Lúcia Marques(Manoel Dias)
	Residencial Minha Santa
São Gonçalo do Amarante	Residencial Jomar Alecrim
Total	7

Fonte: Rodrigues, 2018.

Os Residenciais Terras do Engenho I e II, alvo deste trabalho, estão incluídos entre os empreendimentos com má localização descrito por Rodrigues (2018). A seguir, será feita a descrição do município de Parnamirim, onde se situa o maior número de empreendimentos entregues nas duas primeiras fases do programa.

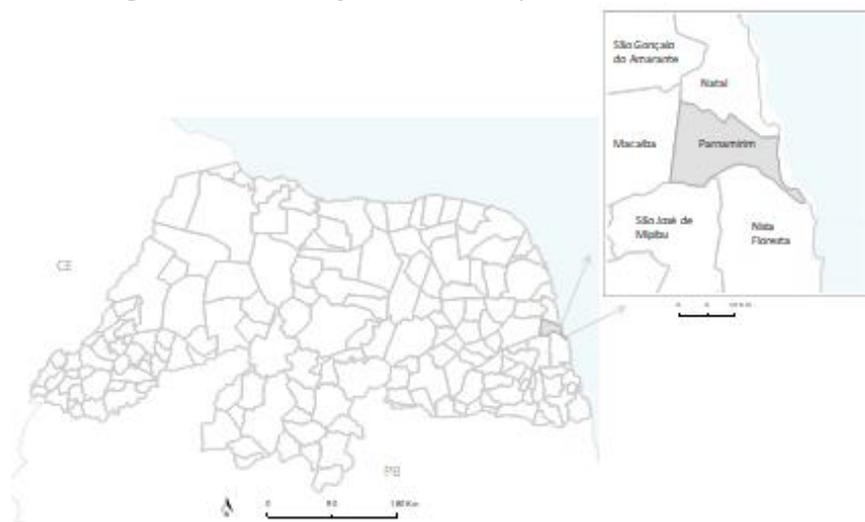
PARNAMIRIM E O PMCMV

Parnamirim é o terceiro maior município do estado do Rio Grande do Norte, com uma população de 202.456 habitantes (CIDADES, IBGE, 2010), estando atrás da capital Natal e de Mossoró, que fica no oeste potiguar. O município está localizado no litoral potiguar e faz limite territorial com Natal, Macaíba, São José de Mipibu e Nísia Floresta, conforme ilustra a figura 2.

Na Região Metropolitana de Natal, Parnamirim é o segundo maior município, possuindo juntamente com São Gonçalo do Amarante e Extremoz alta integração com a capital Natal. Segundo Clementino e Ferreira (2015)

“Parnamirim se destaca dos demais municípios de alta integração praticamente em todos os aspectos e apresenta “indícios” que revelam a tendência de passagem ao nível imediato “muito alto”, uma vez que já integra com o polo (Natal) uma unidade física (pela conurbação) e funcional.” (CLEMENTINO e FERREIRA, 2015, p.34).

Figura 2 - Localização do Município de Parnamirim-RN



Fonte: Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas – UFRN, 2018.

Parnamirim é o município que contém maior número de unidades do PMCMV Faixa 1 entregues na Região Metropolitana de Natal, sendo 4224 unidades, o que corresponde a 37,5% do total da RMN, tendo como única tipologia o apartamento. Todos foram distribuídos em blocos de quatro andares. São nove empreendimentos entregues no município em cinco localidades diferentes e todos no formato de condomínios fechados com guarita (ver Figura 3).

Figura 3 – Localizações dos Empreendimentos PMCMV Faixa 1 em Parnamirim



Fonte: Grupo de Estudos Cidades Contemporâneas – UFRN, 2018.

Os empreendimentos estão situados em três bairros distintos, conforme demonstra o quadro 5, são eles: Nova Esperança, Passagem de Areia e Liberdade. No bairro de Nova Esperança estão localizados seis dos nove residenciais. Porém, são áreas bastante distintas,

tomando como meio de análise o seu entorno e proximidade com equipamentos e serviços urbanos. Enquanto os Residenciais Nelson Monteiro e Waldemar Rolim estão localizados em uma área bem servida de infraestrutura e serviços urbanos, os empreendimentos Terras do Engenho I e II estão situados fora da malha urbana.

Quadro 5 – Empreendimentos PMCMV Faixa 1 em Parnamirim-RN

Localização	Empreendimento	Unidades	Tipologia	Ano de Entrega
Nova Esperança	Residencial Nelson Monteiro	352	Apartamento	2011
Nova Esperança	Residencial Waldemar Rolim	496	Apartamento	2011
Passagem de Areia	Residencial Vida Nova	464	Apartamento	2012
Passagem de Areia	Residencial Ilhas do Pacífico	432	Apartamento	2013
Nova Esperança	Residencial América I	496	Apartamento	2012
Nova Esperança	Residencial América II	496	Apartamento	2012
Nova Esperança	Residencial Terras do Engenho I	496	Apartamento	2013
Nova Esperança	Residencial Terras do Engenho II	496	Apartamento	2013
Liberdade	Residencial Ilhas do Atlântico	496	Apartamento	2016

Fonte: Elaboração Própria com Dados dos Grupos de Pesquisas Cidades Contemporâneas e Estúdio Conceito – UFRN

RESIDENCIAIS TERRAS DO ENGENHO

Os Residenciais Terras do Engenho I e II foram entregues no final do ano de 2013 no município de Parnamirim. Esses residenciais estão construídos no bairro de Nova Esperança, muito próximo ao limite entre o município de Parnamirim e Macaíba. Segundo dados da Caixa Econômica Federal (2018), a construtora do empreendimento foi a “Borges e Santos” e o contrato foi realizado no ano de 2012. Foram construídas 496 unidades habitacionais em cada um dos residenciais distribuídos em 31 blocos por empreendimento. Cada bloco possui quatro andares e em cada andar quatro apartamentos. O valor de cada um dos empreendimentos foi de R\$ 26.288.000,00. Os dois empreendimentos estão localizados um ao lado do outro, sendo separado por um muro interno.

Figura 4 – Entrada dos residenciais



Figura 5– Interior do Terras do Engenho II



Fonte: Chaves, 2018.

Os empreendimentos Terras do Engenho I e Terras do Engenho II estão 7 km distantes do centro de Parnamirim, todavia, estão inseridos em uma região desconectada da

malha urbana, não tendo a sua volta infraestrutura e serviços. Os Residenciais foram construídos em local de grande vazio, estando inicialmente cercado de grandes glebas.

A Figura 4 mostra a frente dos dois residenciais, com as duas guaritas e os dois portões de acesso, sendo esses empreendimentos divididos por um muro. A foto 5 retrata o interior do Residencial Terras do Engenho II, onde é possível visualizar o muro que separa os dois residenciais e os prédios do residencial vizinho.

Figura 6- Lateral dos residenciais



Figura 7 – Frente dos residenciais



Fonte: Chaves, 2018.

O isolamento dos empreendimentos é destacado na figura 6, que foram construídos cercados de grandes vazios. O entorno desses residenciais não possui acesso a serviços e equipamentos urbanos como escolas, postos de saúde, mercados, farmácias, lojas, dentre outros. As únicas estruturas observadas ao redor desses empreendimentos são pequenos comércios que funcionam por meio de estruturas precárias do outro lado da estrada que dá acesso aos residenciais, local onde se tem também a parada para o transporte coletivo (Figura 7).

Entre os meses de janeiro e fevereiro de 2018, foi realizada uma pesquisa de campo em todos os empreendimentos Faixa 1 do PMCMV na região metropolitana de Natal. A pesquisa teve a sua amostra calculada pelo Laboratório de Estatística Aplicada da Universidade Federal do Rio Grande do Norte (LEA-UFRN), com margem de erro de 3% e 95% de confiança. A pesquisa buscou conhecer a satisfação das famílias residentes nos conjuntos, o uso da moradia, tamanho das famílias, os meios de transportes utilizados, localidades mais acessadas pelos moradores, dentre outros. Foram aplicados 882 questionários nos 36 empreendimentos da RM de Natal. Nos residenciais Terras do Engenho I e Terras do Engenho II foram realizados 79 questionários, sendo 40 no primeiro e 39 no segundo residencial (MEDEIROS e VALENÇA, 2018).

Os resultados demonstram que a maior parte da população adulta² possui até 39 anos de idade (78%) como pode ser visualizado na pirâmide etária da população residente nesses conjuntos (figuras 8 e 9) e a população infantil encontra-se igualmente dividida.

² Para a construção da pirâmide etária considerou-se os padrões estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Assim, a população acima dos 15 anos foi classificada como adulta.

Figura 8- Pirâmide Etária do Residencial Terras do Engenho I

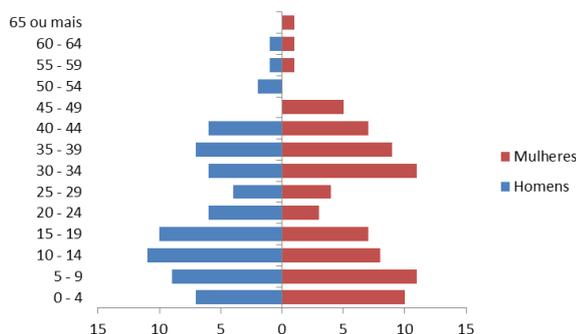
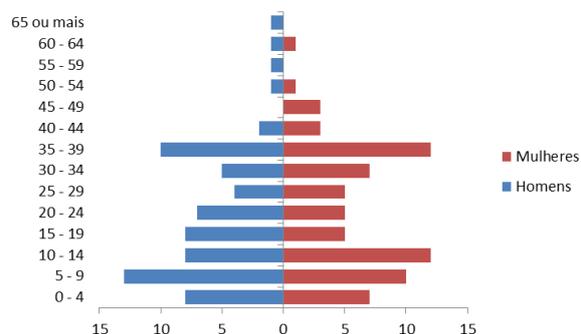


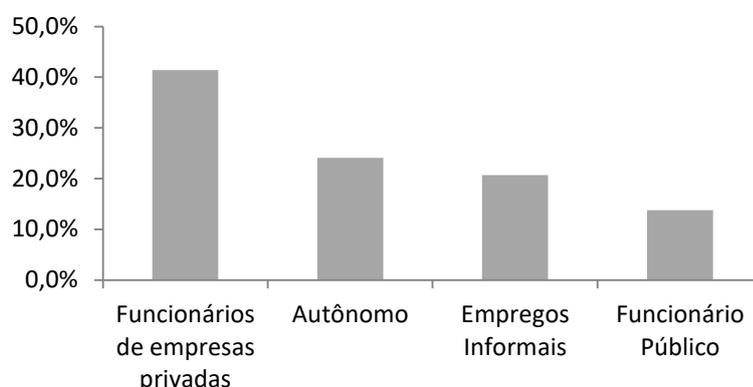
Figura 9- Pirâmide Etária do Residencial Terras do Engenho II



Fonte: Elaboração Própria com dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

Da população economicamente ativa³, 47,5% é constituída por homens e 52,5% de mulheres. Dessa população, 59% encontram-se empregados, 16% em situação de desemprego e 25% não trabalham, sendo enquadrados nessa última categoria donas de casa e estudantes. Das pessoas que declararam estar empregadas, 41,4% são contratados por empresas privadas, 24,1% são autônomos, 20,7% trabalham de empregos informais e 13,8% são funcionários públicos. Esses dados podem ser visualizados no gráfico 1:

Gráfico 1 – Tipo de emprego da população de Terras do Engenho I e II



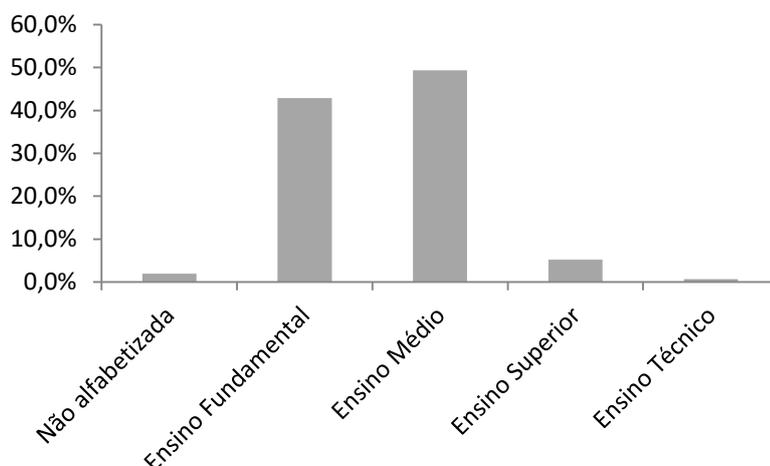
Fonte: Elaboração própria com dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

Quanto ao meio de transporte, a pesquisa mostrou que 27% das famílias possuem carro, 25% possuem moto e 13% possui bicicleta. Mostrou também que 48% das famílias não possuem nenhum meio de transporte particular, se locomovendo através de transporte coletivo ou por meio de caminhada.

Quanto à escolaridade da população adulta, no gráfico 2 é possível verificar que a maioria estudou até o ensino médio (49,4%) e ensino fundamental (42,9%).

³ A População Economicamente Ativa (PEA) foi calculada com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) contínua realizada pelo IBGE, que considera o intervalo entre 14 a 60 anos.

Gráfico 2 – Escolaridade da população



Fonte: Elaboração Própria com dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

A pesquisa também teve o objetivo de verificar a satisfação dos moradores dos empreendimentos quanto aos aspectos de moradia em comparação com as condições de moradia anterior das famílias. Quando questionados se de modo geral a moradia atual é melhor ou pior que a moradia anterior, mais de 80% das famílias avaliam que a situação de moradia atual melhorou.

Gráfico 3 – Satisfação dos moradores - Geral

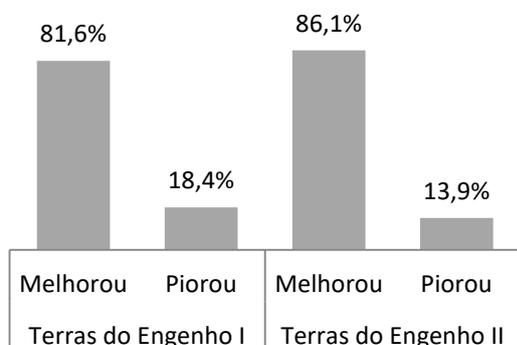
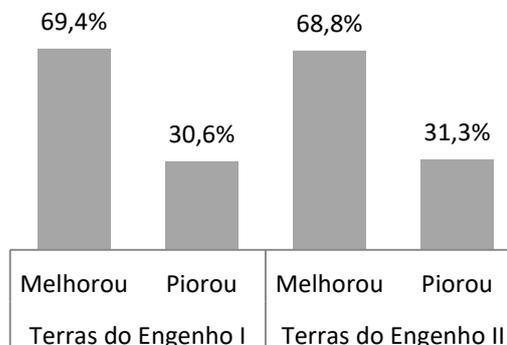


Gráfico 4 – Satisfação dos moradores - Residencial



Fonte: Dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

Os moradores também avaliaram as condições do residencial em que moram, comparando com a vizinhança e bairro de suas antigas moradias. As taxas de satisfação para esse aspecto também foram altas para ambos os residenciais (gráfico 4), chegando a quase 70% os que consideram que houve uma melhora com a residência atual.

Foi investigado o que os beneficiários achavam sobre as construções das unidades habitacionais, ou seja, o interior do imóvel onde residem. Nesse quesito ressalta-se que foi o aspecto em que houve maior número de satisfação nos dois residenciais, passando dos 94%, dados que podem ser visualizados no gráfico 5. Quanto ao tamanho do apartamento, 69,4%

dos moradores do Terras do Engenho I e 68,8% do Terras do Engenho II relatam ter havido uma melhora em relação à antiga habitação em que residiam (gráfico 6).

Gráfico 5 – Satisfação dos moradores - Unidade

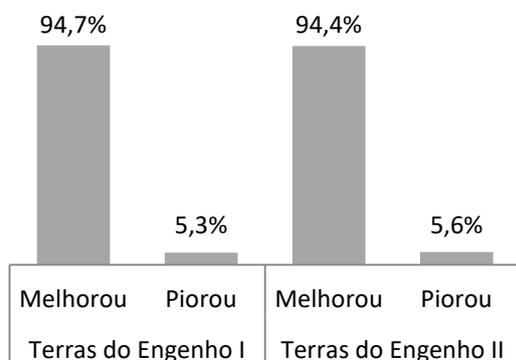
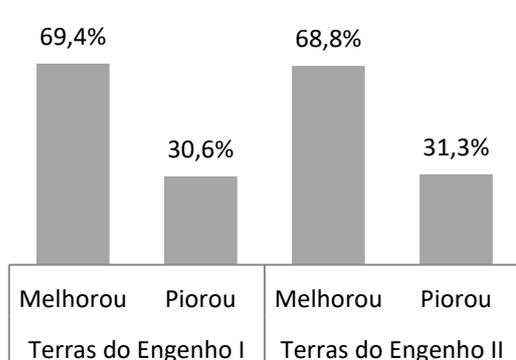


Gráfico 6 – Satisfação dos moradores - Tamanho



Fonte: Dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

Quando analisadas as situações atuais de moradia em relação a tamanho, a unidade habitacional, bairro e aspectos gerais, a satisfação da população residente nos empreendimentos é maioria, destacando que houveram melhorias. Porém, ao se considerar sobre a localização dos empreendimentos os resultados são diferentes (gráfico 7).

Gráfico 7 – Satisfação dos moradores - Localização

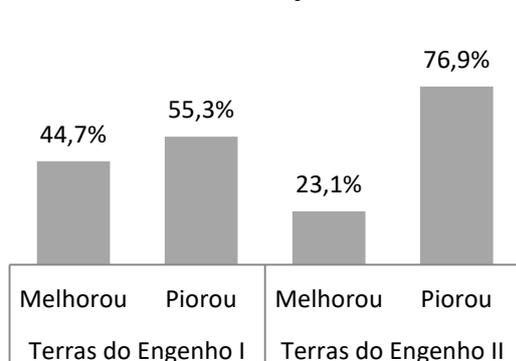
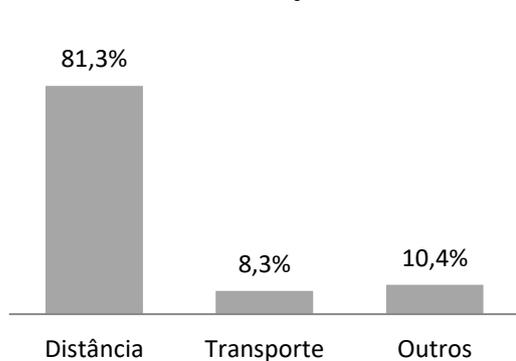


Gráfico 8 – Motivos para a insatisfação da Localização



Fonte: Dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

Comparando a localização dos residenciais Terras do Engenho I e II com a da residência anterior, a maioria dos entrevistados declarou ter havido uma piora. No Terras do Engenho I, 55,3% da população considerou a localização atual pior e no Terras do Engenho II esse percentual chega a 76,9%. Quando questionados sobre os motivos pela localização do empreendimento ser pior que a habitação anterior, 81,3% disseram que a distância é o principal motivo e 8,3% disseram que o problema é o meio de transporte.

Da população que se locomove de carro ou moto para o trabalho, 25% leva até 15 minutos nesse deslocamento e 58,3% de 16 a 30 minutos, como pode ser visto no quadro 6. Já a população que utiliza o transporte coletivo e leva até 30 minutos representa apenas

16,7%. As pessoas que utilizam o transporte coletivo, levam em sua maioria, de 31 minutos a 1 hora para chegarem (quadro 7).

Quadro 6 – Tempo para o trabalho –
moto ou carro

Até 15 minutos	25,0%
De 15 a 30 minutos	58,3%
De 31 a 45 minutos	8,3%
De 46m a 1hora	8,3%

Quadro 7 – Tempo para o trabalho -
transporte coletivo

Até 15 minutos	5,6%
De 15 a 30 minutos	11,1%
De 31 a 45 minutos	22,2%
De 46m a 1hora	33,3%
De 1h a 1h 30m	5,6%
De 1h 31m a 2h	16,7%
Mais de 2horas	5,6%

Fonte: Dados da Pesquisa de Campo do Grupo Cidades Contemporâneas, DPP/UFRN, 2018.

Percebe-se, com esses dados, que a população mais penalizada pela localização distante desses empreendimentos é aquela que não dispõe de meios de transportes próprios, dependendo do transporte coletivo e, com isso, demandando maior tempo de locomoção. A única linha de ônibus que atende a localidade possui intervalos de no mínimo 55 minutos variando até 1 hora e 50 minutos em determinados períodos do dia (TRAMPOLIM DA VITÓRIA, 2018).

A partir dos resultados, foi possível se constatar que a localização dos empreendimentos impacta na vida de seus moradores. A história de produzir a cidade para poucos se repete à medida que o consumo dela não está disponível a todos. Para os moradores dos Residenciais Terras do Engenho I e II, viver a uma distância tão grande dos equipamentos e serviços necessários ao cotidiano não é uma opção, mas a necessidade de se morar, que no caso desses, exclui outros direitos constitucionais.

Para uma população com renda familiar entre R\$0,00 a R\$ 1.800,00, o custo de deslocamento diário é muito grande dada a localidade, seja por meio do transporte coletivo ou por meios próprios. Nesse caso, fica evidente o que tanto Villaça (2011) quanto Bourdieu (2013) argumentam sobre os espaços sociais: que a falta de recursos financeiros acorrenta a população a determinados espaços da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Programa Minha Casa Minha Vida, desde a sua criação, tem sido avaliado em diversas regiões do Brasil e algumas críticas foram apontadas, como a construção no formato de condomínios, tipologias, arquitetura, localização, dentre outros. O programa, ao ser entregue às construtoras de capital privado para a execução da construção, fez com que medidas que impactam a qualidade de moradia fossem decididas visando o lucro de empresas. A localização reflete a busca das construtoras pelo aumento desse lucro. Construir em glebas afastadas é mais barato, aumenta o ganho na unidade habitacional construída e movimentam o mercado imobiliário de terras ao redor, aumentando a vantagem do capital imobiliário, com o afastamento dos conjuntos residenciais de moradia popular.

Nesse sentido, a periferia, que é carente de serviços e equipamentos urbanos, continua como destino dos trabalhadores mais pobres.

Ressalta-se nesse trabalho que na Região Metropolitana de Natal, conforme mostrou Rodrigues (2018), das 21 localidades em que estão situados os empreendimentos do programa, sete estão estabelecidos em más localidades. Os Residenciais Terras do Engenho I e Terras do Engenho II, ambos na mesma localidade, estão incluídos nesse grupo. Esses residenciais estão isolados, sem possuir nas suas imediações comércios, serviços, infraestrutura e equipamentos urbanos. Possuem a sua volta grandes glebas e é desconectado da malha urbana. As visitas a campo puderam comprovar que os únicos comércios existentes na localidade são pequenas estruturas na frente da entrada para os residenciais, junto ao ponto de ônibus, comércio esse, incapaz de fornecer os produtos demandados pela população ali existente.

As pesquisas evidenciaram que 48% das famílias que ali residem não possuem nenhum meio de transporte e dependem de transporte coletivo para locomoção. Essas pessoas são as mais afetadas com a localização distante e pode ser demonstrado no tempo gasto para se deslocar entre o residencial e as localidades da rotina da população, como por exemplo, o tempo gasto para o trabalho, sendo muito inferior o tempo de deslocamento das pessoas que utilizam carro ou moto no percurso.

Embora a localização seja um ponto negativo apontado pelos moradores, é necessário ressaltar que outros aspectos como a unidade habitacional, tamanho do imóvel e o residencial em que moram, foram avaliados de forma positiva pela a maioria dos residentes. Esse fato demonstra a importância de programas habitacionais direcionados para a população de baixa renda e para famílias que vivem em condições inadequadas de moradia.

REFERÊNCIAS

- AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- ARANTES, Pedro Fiori; FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa Minha Vida. Correio da Cidadania, v.543,
- BONDUKI, Nabil. Do projeto moradia ao programa minha casa minha vida. Teoria e Debate, v.82, n.May/June, p. 8-14, 2009. Disponível em: <https://marialuizalevi.files.wordpress.com/2015/05/nabil-2009.pdf>. Acesso em novembro de 2018.
- BOURDIEU, Pierre. Espaço físico, espaço social e espaço físico apropriado. Estudos Avançados, v. 27, n.79, p. 133 – 144, 2013.

- CARDOSO, Adauto Lúcio. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. Do Fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos de política habitacional no Brasil. (17-65). In: CARDOSO, Adauto Lúcio. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.
- CIDADES, IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. 2014. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/parnamirim/panorama>. Acesso em novembro de 2018.
- CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda de; FERREIRA, Ângela Lúcia. Caminhos para se pensar a metropolização de Natal: questões, hipóteses e referências. (19-42). In: CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda de; Ferreira, Ângela Lúcia. Natal: Transformações na Ordem Urbana. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- MARICATO, Ermínia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. São Paulo em Perspectiva, v.14, n.4, p.21-33, 2000.
- MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, Legislação e Desigualdade. Estudos Avançados, v. 17, n. 48, p. 151 – 166, 2003.
- MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de; VALENÇA, Márcio Moraes (Coord.). *Que Periferia é esta?: a localização e inserção urbana dos Conjuntos Minha Casa Minha Vida faixa 1, na Região Metropolitana de Natal/RN*. Natal: Univesidade Federal do Rio Grande do Norte, 2018 [Base de dados de projeto de Pesquisa].
- PEQUENO, Renato; ROSA, Sara Vieira. Inserção Urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza. (131-164). In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- PEQUENO, Renato; ROSA, Sara Vieira; SILVA, Henrique Alves da. O Programa Minha Casa Minha Vida no Ceará e na Região Metropolitana de Fortaleza. (227-260). In: CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.
- RODRIGUES, Diana Araujo. Casa nova, vida nova? Mobilidade urbana nos empreendimentos minha casa minha vida (faixa 1) na região metropolitana de natal. Dissertação de Mestrado. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2018.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. (51-70). In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

TRAMPOLIM DA VITÓRIA. Horários da linha C – Parnamirim. Parnamirim, 2018. Disponível em: <http://www.trampolimdavitoria.com/horarios/linha-cv.pdf> . Acesso em novembro de 2018.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos – a modernização da moradia no Rio de Janeiro. *Análise Social*, p. 581 – 597, 1994.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: Segregação urbana e desigualdade. *Estudos Avançados*, v.25, n. 71, p. 37-58, 2011.