

MORADIA EM UBERLÂNDIA

Beatriz Ribeiro Soares*

Luiz G. Falcão Vasconcellos**

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para um adequado entendimento dos problemas da habitação na cidade é preciso buscar um melhor conhecimento em termos da complexidade da vida urbana. Cidades do mesmo porte populacional que Uberlândia têm tido, desde os anos 60, um crescimento demográfico muito superior ao de seus domicílios. Além disto, os anos 80 trouxeram, com a recessão, a pauperização acelerada e uma violenta redução dos investimentos, tanto públicos como privados, em obras de urbanização, especialmente aquelas voltadas para as camadas populares dessas cidades.

Nas cidades, a imensa maioria dos cidadãos passa à condição de miserável, vendo-se crescentemente, privados da mais elementar condição de vida, com pouca ou nenhuma perspectiva. Excluídos do mercado de consumo e da *cidade legal*, esses habitantes vêm-se forçados a saídas para a sobrevivência:

- Cresce o número de habitantes das favelas e seus limites se expandem;
- Os terrenos ociosos e muitíssimas vezes especulativos são "*ocupados*";
- Cresce a procura para aluguel de cortiços, casas de cômodos;
- Aumentam as construções em beiras de córregos, rios, encostas, áreas de risco e preservação.

Nessas condições, os problemas se avolumam, as próprias populações são atingidas, como também a cidade. A natureza, inadequadamente utilizada, tende a se rearrumar, e com isto suas forças podem, colocar em situação vulnerável, por exemplo, arruamento e vias de circulação. Por outro lado, tornam-se mais precárias as condições de salubridade no espaço urbano, agudizando-se muitas vezes.

No âmbito do planejamento, os esforços frustram-se, inclusive pela ineficiência da adoção de modelos e do equívoco das *soluções* correntes de *desenvolvimento urbano*.

As situações de conflito acirram-se, ampliando-se rapidamente, passando a cidade a conviver com litígios relacionados ao acesso à terra/habitação, onde os despejos, as remoções e a violência policial passam a acontecer cada vez mais rotineiramente.

Consideramos que não é adequado buscar a análise desse quadro partindo da ótica de *carência* ou "*ausência*", como acontecer, ou seja, do consumo frustrado. É necessário se faz desnudar os mecanismos que levam a esta situação. Para entender o *por quê* da pobreza é preciso conhecer como se acumula a riqueza, especificamente na produção na/da cidade.

* Profa. Dra. do Dep. de Geografia - UFU

** Prof. do Dep. de Geografia - UFU

No contexto amplo da produção de mercadorias em nossa sociedade, inclui-se a produção de um tipo de espaço urbano que reproduz a pobreza, não como carência, mas como parte integrante de uma lógica que mais e mais intensamente vem transformando a cidade num imenso e sofisticado supermercado, onde uma das mercadorias mais caras de consumo privado, a habitação, um bem especial, de produção e distribuição complexas, torna-se cada vez menos acessível para a maioria dos seus habitantes.

A habitação na sociedade capitalista é considerada como um dos elementos essenciais à reprodução da força de trabalho, enquanto abrigo, local de reposição do desgaste físico e de satisfação das necessidades de natureza física, social e cultural dos trabalhadores. Nesse sentido a moradia, compreendida na esfera do consumo, tem um valor de uso. No entanto, tem também um valor de troca, na medida em que se transforma em mercadoria, tendo desta forma um preço que depende das regras e condições do mercado.

Só para se ficar nos determinantes específicos da realidade urbana brasileira, façamos um exercício, olhemos para nossa cidade, para dentro dela. As diferenciações não acontecem somente nos espaços privados, mas também nos espaços públicos e, quase que invariavelmente, de maneira muito clara. Destaque-se que a diversidade de situações na cidade não vai se relacionar com o tempo de ocupação de seus bairros ou áreas. É bastante fácil intentificarem-se áreas “*bem localizadas*”, servidas de toda infra-estrutura e tratamento privilegiado por parte do Poder Público, embora tenham pouca ou nenhuma ocupação humana. Por outro lado, em outros bairros ou áreas, inclusive de ocupação mais antiga, com centenas e milhares de famílias, encontra-se quando muito uma infra-estrutura mínima, na maioria das vezes precária.

O elevado e sempre crescente preço da terra urbana, ao lado do baixo e sempre achatado poder aquisitivo de amplas parcelas da população, funciona como forte fator de exclusão do direito à cidade, impedindo o acesso à habitação, mesmo em uma cidade onde “*existe muita terra para pouca gente*”, como é o caso de Uberlândia.

UBERLÂNDIA: ONDE MORAS?

Da Fundação Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação - BNH

Em Uberlândia, a produção de moradias, para as classes trabalhadoras, sempre esteve vinculada a programas institucionais, fossem eles municipais, estaduais ou federais. Em nível local, os planos habitacionais têm servido para atender determinados interesses político-partidários, bem como propiciar novos empregos na construção civil e incrementar a indústria de materiais de construção.

A Fundação Casa Popular-FCH, as Caixas Econômicas Estadual/Federal, o Banco Nacional de Habitação, os Institutos de Previdência e Aposentadorias, a Prefeitura Municipal de Uberlândia construíram e financiaram, desde os anos 50, aproximadamente 30 mil casas para a população assalariada.

Os anos 40 marcaram o início da participação do Estado na produção e comercialização de habitação popular no Brasil, com a criação a nível federal da FCP. Por seu intermédio foram construídos dois conjuntos habitacionais, com 130 casas em Uberlândia,

nos anos 50, implantados em áreas ainda não habitadas, aumentando os custos públicos e contribuindo para a expansão da cidade nas direções norte sul.

Os candidatos a essas moradias obtiveram isenção de impostos municipais federais durante o período de financiamento da casa mas tinham que ser brasileiros, casados, e não possuir casa própria. A FCP também fazia exigências no que diz respeito à vida dos moradores, principalmente aquelas relacionadas à questões de ordem higiênica e moral, além de não poder a casa ser utilizada para nenhuma atividade de cunho político/religioso/recreativo.

Com a expansão da cidade na década de 60, frente à intensificação do comércio e implantação da Cidade Industrial, vários problemas ocorreram, particularmente aqueles relacionados à habitação, ou seja, aumento de preço dos aluguéis, proliferação de favelas.

Nesse período, os Institutos de Previdência e Aposentadoria, dos bancários e industriários, com base na Lei Orgânica da Previdência Social, viabilizaram propostas para construção de casas a seus assegurados. Por essa via foram construídos conjuntos e casa em Uberlândia, como por exemplo o Conjunto dos Bancários, no Bairro Martins.

Com o advento do regime militar, e a crise econômico/social brasileira, em meados da década de 60, foi implantada uma nova política habitacional de âmbito nacional, sendo por esse meio criado o Banco Nacional de Habitação - BNH (Lei no. 4380 - 02 de agosto de 1964) que recebeu funções de órgão gestor e agente executivo do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com a competência de: *orientar, disciplinar e controlar o Sistema Financeiro da Habitação e promover a construção e aquisição da casa própria, especialmente para as classes de menor renda.*

Essa política foi orientada pela lógica empresarial, ocasionando o retorno dos investimentos em forma de lucro, estabelecendo uma contradição, uma ambivalência na dinâmica do BNH, criado para atender objetivos sociais, utilizou mecanismos empresariais, articulando os setores público e privado. A criação do BNH estabeleceu um momento institucional muito peculiar no encaminhamento da política habitacional brasileira, pois mesmo em se tratando de um banco com objetivos sociais, operava com normas do sistema capitalista em termos de retorno de investimentos.

Em relação ao financiamento de moradias, o BNH definiu agentes específicos para três segmento do mercado, assim divididos: a) **mercado popular**, atendido pelas companhias habitacionais/COHAB's para famílias com rendas entre um e três salários mínimos; b) **Econômico**, atendido pelas cooperativas habitacionais/INICOOP, órgão sem fins lucrativos, formado por categorias profissionais atendendo famílias eom rendas entre três e seis salários mínimos; c) **Médio**, atendido essencialmente pelos agentes privados, sociedades de crédito, associações de poupança e empréstimo, que formavam o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo/SBPE, para o atendimento das classes médias como setores que demandavam construções de luxo.

De 1964 a 1980 o BNH financiou um milhão de casas para o mercado popular e 1,8 milhão para os mercados médio ou de luxo. O poder de ação do BNH foi tão forte que moldou a própria política urbana, uma vez que redefiniu os processos de “*morar e viver*” nas cidades

brasileiras. Isto ocorreu, ainda que o seu desempenho social tivesse um saldo quantitativo irrisório na produção de moradia para população de baixa renda. O entendimento do processo de **desenvolvimento urbano** no Brasil desse período passa necessariamente pelo conhecimento da ação do BNH e de suas formas de atuação.

A presença do BNH em Uberlândia (1968/86) foi significativa para financiamento de moradias a trabalhadores assalariados, por seu intermédio, foram construídas aproximadamente 10 mil casas em conjuntos habitacionais com mais de 60 unidades residenciais, pelas COHAB's, INOCOOP, SBPE. O BNH começou a financiar/produzir moradias a partir de 1968, quando a COHAB construiu 300 casas no Bairro Industrial. Ali foi implantado um novo padrão de habitação, com casas unifamiliares, em 200 mil m² com segregação das atividades educacionais, religiosas, comercial, lazer e serviços.

Nesse processo, a Prefeitura escolhia o terreno e comercializava as habitações e a COHAB comprava o terreno, financiava e fiscalizava a obra. Assim foram construídos os seguintes conjuntos: Industrial, com 300 casas; Luizote de Freitas, com 4.032 casas; Segismundo Pereira, com 1.055 e Santa Luzia, com 799. Os mesmos foram construídos em descontinuidade à malha urbana, deixando grandes áreas em seu entorno, contribuindo com a especulação imobiliária. Entretanto, foram criadas novas áreas, com espaços específicos para lazer, escola, consumo, saúde e como nelas passaram a morar um contingente significativo da força de trabalho estabeleceu-se na cidade **novu urbano**.

Com relação ao **mercado econômico**, as cooperativas habitacionais - Cruzeiro do Sul, Carajás, Bandeirantes construíram casas/apartamentos em diversos bairros tais como Mona Lisa (no bairro Roosevelt); Higino Guerra (no bairro Martins); Cruzeiro do Sul (bairro Marta Helena).

Através do **mercado médio** foram implantados vários conjuntos, tanto para trabalhadores de renda de 3 a 5 salários mínimos (Alvorada, Satélite) como para rendas maiores (Umuarama), com grande diversidade na produção de moradias, quanto a qualidade da construção, instalação de equipamentos públicos e infra-estrutura.

O BNH foi extinto em novembro de 1986, e em sua existência a questão da habitação foi tratada sob a ótica de um empreendimento lucrativo, em moldes empresariais, onde pouco foi considerado com relação aos aspectos sociais. Sob o prisma social, sua trajetória teve um efeito perverso, pois concebido para atenuar as desigualdades sociais, termina por acentuá-las ainda mais, contribuindo para agravar a concentração de renda no País.

Autoconstrução: Outra Forma De Morar Na Cidade

A partir da década de 70, Uberlândia conheceu um crescimento urbano acelerado que levou à expansão das periferias, tanto sociais como físicas, intensificando a segregação sócio/espacial. Diante desse quadro, os trabalhadores excluídos das políticas habitacionais vigentes encontraram alternativas para sua sobrevivência na autoconstrução, no cortiço e na favela. A primeira é um processo que ocorre em loteamentos periféricos, nos quais o trabalhador e sua família, nos finais de semana constroem sua moradia em terrenos próprio, durante um longo período, realizado por etapas descontínuas, sendo a moradia, um bem em permanente construção.

Em Uberlândia, a partir dos anos 70, com a expansão dos loteamentos periféricos, a autoconstrução torna-se uma prática corrente para os trabalhadores, em bairros como, por exemplo, Aclimação, Maravilha, Jardim das Plameiras, Santo Inácio, Planalto, Nossa Senhora das Graças, etc..

Em decorrência dos problemas conjunturais brasileiros, o processo intensificou-se nos anos 80, e nos loteamentos onde a autoconstrução é uma as casas geralmente não estão concluídas, suas condições de habitabilidade são, em geral, inadequadas, e é frequente o congestionamento habitacional, ou seja, a área construída é muito pequena em relação ao número de moradores.

A Favela E A Prefeitura Municipal

A Prefeitura Municipal entre 1983/88 implantou um programa de habitação popular, cujo objetivo era erradicar as favelas da cidade, implantando novos assentamentos em moldes semelhantes à autoconstrução dos loteamentos periféricos.

A existência de favelas - ocupação ilegal, submoradias, ausência de infra-estrutura básica - em Uberlândia não é recente, nos anos 40, a imprensa uberlandense apresentava a favela como um problema social. Essa problemática agravou-se após a década de 70, com a expansão da economia centrada na industrialização e nas transformações das relações capitalistas no campo.

As estatísticas oficiais de 1983 apontam que existiam em Uberlândia 2554 famílias morando em favelas, ocupando terrenos públicos ao longo dos rios, ferrovias ou rodovias, onde construíram suas moradias com restos de materiais de construção, madeira, plástico.

Diante de tal situação, a Prefeitura de Uberlândia desenvolveu um programa habitacional com o intuito de erradicar as favelas existentes e para populações excluídas do SFH. Desse modo, foram construídas 1770 unidades residenciais, por mutirão, casas de 30 m², financiadas pelo prazo de cinco anos, e prestação equivalente a 10% da renda familiar.

Da Caixa Econômica Federal À Emcop

A questão da habitação popular em Uberlândia, apesar de todos os programas implantados desde os anos 50 continua sendo um problema sem solução. A imprensa veicula cotidianamente o assunto, seja ele em relação à carência de habitação, ao valor da prestação, à qualidade e tamanho da moradia. Vale lembrar que o essencial da questão passa por outro viés, o salário, a condição de vida da população, entretanto, as alternativas mascaram a realidade, pois a questão é de ordem estrutural.

Atualmente, os números veiculados pela imprensa apontam um “*déficit habitacional*” próximo de 10.000 moradias na cidade, entretanto, a Empresa de Construção EMCOP diz estar construindo 10.100 unidades residenciais, tendo entregue 4.350 (março de 1993). Apenas nos

conjuntos Santa Mônica II, Guarani, Parque das Laranjeiras e Mansour, anunciam-se 8.000 casas. No entanto, é preciso dizer que essas casas, que têm entre 23 a 34 m² de área construída, são entregues semi-prontas, com uma péssima qualidade habitacional, seja quanto aos materiais utilizados, salubricidade, construção ou acabamento.

O financiamento é feito pela Caixa Econômica Federal em 25 anos, para trabalhadores com renda a partir de 2,5 salários mínimos, incluindo os valores do terreno, construção da moradia e infra-estrutura. Segundo informações do Banco Integrado de Dados/BID, entre os anos 1983/93 o número de unidades residências construídas foi de 14.875, por vários planos, que estão apresentados na tabela abaixo:

DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS - 1983/1993

SISTEMA/ PLANO	UNIDADES		
	83 / 88	89 / 92	TOTAL
CEF-PAIH	-	10.038	10.038
CEP-PEP	108	730	838
CEF-PLEMB	710	52	762
CEF-PROHAP	-	850	850
PROMORAR	192	-	192
SFH-BNH	798	-	798
TOTAL	1.808	11.730	13.538

Fonte: BDI - PMU, 1994.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os conjuntos habitacionais construídos desde a década de 1960 vêm abrigando parte significativa da população assalariada da cidade. Dados os *critérios* definidores de suas localizações têm surgido, em geral, problemas sérios para seus habitantes e toda a coletividade, uma vez que os mesmos têm sido construídos muito distantes das áreas anteriormente habitadas, aumentando os custos da urbanização, incentivando a especulação imobiliária e reforçando a segregação espacial e social.

Os que ficaram fora desse processo moram atualmente nas ruas da cidade, nas favelas, nas casas inacabadas, ou ainda pagando altos preços por aluguéis em cômodos ou casas de periferia.

A questão moradia na cidade deve ser encarada no sentido amplo, ou seja, a produção da casa, provisão de equipamentos urbanos, a qualidade da habitação, enfim, as condições de vida do trabalhador e sua família. Se pensarmos apenas nas estatísticas oferecidas pelo Poder Público, pela iniciativa privada e por outras instituições quanto à questão, correremos o risco de deixar fora de nossa análise o essencial, a qualidade de vida urbana na sociedade atual.

O cenário muito mais amplo, que em parte foi descrito e discutido neste trabalho, somente será alterado se houver uma elaboração coletiva de conhecimentos sobre Uberlândia, buscando-se a construção de caminhos e alternativas que levem à superação da realidade aqui apresentada, no embate dos contrários e na necessária e inadiável negociação da Reforma Urbana e de um Estatuto Jurídico para a cidade/município que venha ao encontro dos direitos e compromissos de todos os munícipes como instrumento básico de realização dos cidadãos, da cidadania..

BIBLIOGRAFIA

AZEVEDO, S. e ANDRADE, L.A.G. *Habitação e Poder*, Rio de Janeiro, Zahar, 1982.

PREFEITURA Municipal de Uberlândia. *Banco de Dados Integrados - Uberlândia, 1992 - Os números do desenvolvimento*. Uberlândia, 1992.

SOARES, B.R. *Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia*. Dissertação de Mestrado, São Paulo, FFCLH/USP, 1988.

VALLADARES, L.P. *Habitação em questão*, Rio de Janeiro, Zaharm 1981.