Artigo Compacto

Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em Alagoas: Conclusões a partir de 3 casos

Assessment of Programa Minha Casa, Minha Vida in Alagoas state: Conclusions from 3 cases

Odair Barbosa de Moraes, Universidade Federal de Alagoas, odair.moraes@delmiro.ufal.br
Débora Camargo Cavalheiro, FATEC Tatuapé, debora.cavalheiro@gmail.com

Como citar:

MORAES, Odair Barbosa de; CAVALHEIRO, Débora C.. Avaliação do programa minha casa, minha vida em alagoas: conclusões a partir de 3 casos. In: III SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA: SINGEURB, 2021, Maceió. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2021. p. 463-470. Disponível em: https://eventos.antac.org.br/index.php/singeurb/issue/view/14

RESUMO

Na última década, o Brasil presenciou a retomada em grande escala de projetos de habitação social, com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e nele os programas Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Urbanização de Assentamentos Precários. No entanto, o processo de implementação destes programas mostrou-se extremamente complexo. O PMCMV possibilitou o acesso à moradia, mas não a cidade, com diversos projetos sem equipamentos urbanos e serviços adequados. O aprendizado a partir das ações realizadas tem sido uma meta entre os pesquisadores da área. Este artigo apresenta os resultados de uma pesquisa na qual foram realizados três estudos de caso em empreendimentos do PMCMV no Estado de Alagoas, utilizando-se ferramentas de Avaliação Pós-Ocupação (APO). No presente artigo são apresentados os resultados dos questionários relativos às unidades habitacionais e às avaliações globais. Nota-se a importância do Programa quanto à produção de novas moradias para as classes de renda mais baixa, no entanto, aspectos negativos levantados ressaltam a necessidade de projetos de habitação de melhor qualidade, garantindo assim, mais que um abrigo, uma moradia adequada.

Palavras-chave: habitação social; Programa Minha Casa, Minha Vida; Alagoas.

ABSTRACT

In the last decade, Brazil has witnessed a large-scale resumption of social housing projects, with the Growth Acceleration Program (PAC) and within it the Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) and Slums Upgrading Programs. However, the process of implementing these programs has been extremely complex. The PMCMV has provided access to housing, but not to the city, with several projects without urban equipment and adequate services. Learning from the actions carried out has been a goal among researchers. In this article based in a research, three case studies were carried out in PMCMV projects in the State of Alagoas, using Post-Occupancy Evaluation (APO) tools. In this article, the results of the questionnaires related to housing units and the global assessments are introduced. Importance of the Program regarding the production of new homes for the lower income classes is acknowledged, however, weaknesses confirm the need for better quality housing projects, thus ensuring, more than shelter, adequate housing.

Keywords: social housing; My Home, My Life Program; Alagoas.

1 INTRODUÇÃO

Em 2009 o Brasil presenciou a retomada em grande escala de projetos de habitação social em todo o seu território, com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e nele os programas Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Urbanização de Assentamentos Precários (PAC-UAP). O Brasil buscou retomar o enfrentamento da questão habitacional que havia sido assumida pelos Estados e Municípios de acordo com suas capacidades, de forma forçosa. Os programas acima retomaram uma tendência já verificada no enfrentamento da questão no Brasil, construção de novas moradias e recuperação de assentamentos urbanos e reforçada pelos estudos da Fundação João Pinheiro (FJP) sobre o Déficit habitacional Brasileiro e do Centro de Estudo das Metrópoles do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento – CEM/CEBRAP (FJP, 2021; MARQUES, 2007) sobre assentamentos precários. Estes estudos evidenciaram as duas principais categorias de carências habitacionais: o déficit quantitativo expresso pelo número de novas moradias e o déficit qualitativo, expresso pelo número de moradias construídas carentes de infraestrutura ou melhorias.

Os projetos do PMCMV têm demonstrado que o programa tem promovido o acesso à moradia, mas não a cidade, utilizando-se de terrenos fora do tecido urbano, onde o preço da terra é mais barato. Sem a devida infraestrutura urbana e serviços adequados, contribuindo para a segregação social e a criação de bolsões de pobreza e violência. Sem contar na baixa qualidade das construções que levam a uma rápida deterioração do ambiente construído (ROLNIK, 2015).

Além disso, a inadequação tanto da Unidade Habitacional (UH) como do entorno às necessidades dos moradores pode acarretar no já conhecido repasse de unidades relatado por pesquisadores como Valladares (1978), Viratkapan and Perera (2006), Mejía-Escalante (2012), Cardoso and Lago (2015) etc.

Pode-se dizer neste caso que o Brasil entrou em um movimento de criação de novos espaços urbanos com potencial de degradação e segregação urbana que repete os modelos já experimentados e cujas críticas e propostas foram documentadas por diversos pesquisadores.

Será apresentado em seguida as principais conclusões sobre as unidades habitacionais do PMCMV em Alagoas por meio de três estudos de caso realizados em Maceió, Arapiraca e Palmeira dos Índios. Estes estudos foram desenvolvidos utilizando ferramentas de Avaliação Pós-Ocupação (APO), cujos aspectos considerados, incluem tanto aspectos físicos como de percepção dos moradores, consoantes com as recomendações já obtidas em estudos anteriores, inclusive a "Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida" realizada em 2014 (BRASIL, 2014).

Por fim, observamos que como já é sabido, o problema habitacional Brasileiro não pode ser tratado como um problema de suprimento de novas unidades, de forma descolada de programas sociais, delegadas ao mercado imobiliário sob o risco de transformarmos soluções em problemas.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Esta pesquisa utilizou ferramentas de APO em 3 estudos de caso, dividida em 3 etapas:

- 1ª. Etapa: Pesquisa documental: foram coletados dados sobre os empreendimentos do PMCMV em Alagoas para seleção de casos para levantamento de campo. Os dados foram tabulados e sintetizados para uma caracterização de tipologias e empreendimentos representativos.

- 2ª. Etapa: Elaboração de instrumentos e levantamento de campo: foram elaborados roteiros de visita, questionários e checklists para o levantamento de campo. Todos os instrumentos foram testados e posteriormente aplicados para obtenção de dados em campo.
- 3ª. Etapa: Análise de dados: os dados coletados foram tabulados em planilha eletrônica para síntese e análise descritiva. As variáveis destacadas nos resultados como pontos positivos ou negativos foram confrontadas com o levantamento fotográfico e a análise de projetos, bem como com as questões abertas presentes nos questionários.

Os casos selecionados seguiram dois critérios: (i) porte da cidade, sendo selecionados um caso na capital, maior cidade do estado, um caso na segunda maior cidade, considerada cidade média, e um caso em uma cidade de pequeno porte; (iii) faixa de atuação no PMCMV, priorizando empreendimentos de Faixa 1, exceto no caso da capital, que não possuía nenhum empreendimento entregue nessa faixa durante a realização da pesquisa.

3 MINHA CASA MINHA VIDA EM ALAGOAS

O Estado de Alagoas tem apresentado os piores indicadores sociais entre os estados brasileiros. Estes indicadores se destacam não só em termos de indicadores sociais, mas também de infraestrutura. As possibilidades de reversão dependem não só de políticas sociais, mas também de investimentos em infraestrutura que possibilitem uma maior dinamização da economia do Estado (URANI, 2005).

3.1 Áreas de estudo

Os conjuntos estudados se localizam no estado de Alagoas, Conjunto Jardim Royal (CJR), Residencial Brisa do Lago (RBL) e Conjunto Edval Gaia (CEG) (Tabela 1), respectivamente em Maceió (1.025.360 habitantes), capital do estado, Arapiraca (233.047 habitantes), segunda maior cidade do estado e Palmeira dos Índios (73.337 habitantes) (IBGE, 2021). Todos os casos situam-se nas áreas periféricas dos seus municípios.

Tabela 1: Caracterização dos conjuntos

Denominação	Localidade	Faixa	Número de Unidades
CJR	Maceió	2	2126
RBL	Arapiraca	1	1868
CEG	Palmeira dos Índios	1	451

Fonte: Os autores

3.2 Descrição dos dados coletados

O perfil de respondentes da amostra se caracteriza de maneira geral com o conjunto CJR apresentando melhores indicadores socioeconômicos (renda e educação) (Tabela 2). Esta distinção pode ser explicada por este empreendimento, que além de estar na capital do estado, é o único caso estudado da Faixa 2. Chama a

atenção a baixa escolaridade do chefe de família no CEG e no RBL em relação ao CJR. Os primeiros apresentaram concentração de chefes de família com ensino fundamental incompleto, enquanto o CJR apresentou 60% dos chefes de família com ensino médio incompleto. Isso se reflete também na renda familiar, pois o CJR é o que apresenta a maior renda média sendo de 2,28 salários-mínimos, enquanto os demais giram em torno de 1,1.

Todos os conjuntos apresentam a maior parte das unidades com taxa de ocupação com menos de dois habitantes por dormitório, mas o CJR é o que apresenta a maior taxa de adequação, 89%.

Parte considerável dos moradores vivia em casa alugada ou em casa de parentes. São baixos os índices de famílias que viviam em casa própria, mas é a maior incidência deste aspecto no CJR (31%) em relação ao BL (8,3%) e EVG (6%). Já na situação atual, majoritariamente as famílias vivem em casa própria, no entanto, o menor índice é do CJR com 71%, sendo que 27% alugam a unidade e 2% vivem com familiares.

Do ponto de vista da avaliação dos usuários, os conjuntos apresentam avaliação positiva quando analisados os aspectos relacionados à UH (Tabela 3). Foram utilizados para esta avaliação questionários de múltipla escolha, com escala de 5 pontos (Péssimo, Ruim, Regular, Bom e Ótimo ou equivalentes). As respostas positivas (Bom e Ótimo) e as negativas (Péssimo e Ruim) foram agrupadas para facilitar as conclusões.

Variáveis como instalações hidráulico-sanitárias apresentam avaliações positivas de maneira geral, porém dois dos três conjuntos reclamam de odores vindos do sistema de instalações sanitárias. Já do ponto de vista das instalações elétricas todos os conjuntos apresentam avaliações positivas.

Quanto à avaliação dos cômodos, o item que mais incomoda os moradores é a cozinha (CEG e RBL). Já a quantidade de quartos, unidade sanitária e tamanho da casa são vistos de maneira positiva em sua maioria em todos os conjuntos. Aspectos de conforto como ventilação, ruídos e iluminação também são avaliados de maneira positiva, no entanto, o conjunto EVG avalia negativamente a ventilação.

Chama a atenção a preocupação dos moradores quanto a sensação de segurança, já que a avaliação com a segurança da residência atual é vista negativamente nos conjuntos JR e BL.

Parte considerável dos moradores diz sentir falta de espaço para estudo ou atividades, sendo em ambos no caso do CEG (Tabela 3) e apenas de atividades no caso do RBL. Por outro lado, os moradores do JR não apresentaram queixa em sua maioria.

Nota-se a deficiência de infraestrutura para acesso a internet, pois a maior parte dos moradores do CEG e RBL não a possuem. O CJR, com os melhores índices, possui apenas 57% das unidades cobertas com o serviço. Dos que possuem acesso, este se dá via cabo ou modem. Outra forma de acesso a internet é o celular e este tem sinal avaliado positivamente na maior parte da amostra apenas no CJR.

Tabela 2: Caracterização dos domicílios pesquisados

Variáveis		Empreendimentos CJR	RBL	CEG
Quantas pessoas moram na casa	Moda	2,00	5,00	4,00
	Mediana	3,00	4,00	4,00
	Mínimo	1,00	1,00	1,00
	Máximo	8,00	9,00	10,00
Pessoas por dormitório	Até 2 pessoas	89%	62%	76%
	Mais que 2 pessoas	11%	38%	24%
Renda média da família (Salários-mínimos)	Média	2,28	1,10	1,12
	Mediana	2,07	1,00	1,00
	Mínimo	0,69	0,00	0,14
	Máximo	8,29	4,00	3,27
Grau de escolaridade do chefe da família	Não Respondeu	2%	23%	5%
	Não alfabetizado	7%	11%	9%
	Fundamental incompleto	17%	43%	50%
	Fundamental completo	0%	11%	3%
	Ensino médio incompleto	60%	7%	14%
	Ensino médio completo	2%	5%	19%
	Superior incompleto	11%	0%	0%
	Superior completo	7%	0%	0%
Tempo de residência na casa (meses)	Média	13,88	24,00	20,97
	Mínimo	1,00	1,00	6,00
	Máximo	36,00	42,00	26,00
Situação anterior	Própria	31%	8,3%	6%
	Alugada	54%	71,5%	65%
	Com familiares	16%	16,0%	24%

	Sem resposta	0%	4,2%	5%
Situação atual	Própria	71%	89,9%	94%
	Alugada	27%	3,4%	2%
	Com familiares	2%	4,0%	3%
	Sem resposta	0%	2,7%	0%

Fonte: Os autores

Tabela 3: Aspectos avaliados nos conjuntos habitacionais do ponto de vista do usuário

	Empreendimentos (% UHs)		
Variáveis	**CJR**	**RBL**	**CEG**
Abastecimento de água (Bom ou Ótimo)	89%	53%	57%
Instalações de água (Bom ou Ótimo)	85%	75%	92%
Esgoto sanitário (Bom ou Ótimo)	65%	75%	48%
Instalações de esgoto (Bom ou Ótimo)	85%	77%	87%
Problemas de odores (Sim)	18%	51%	60%
Energia elétrica (Bom ou Ótimo)	65%	78%	58%
Instalações elétricas (Bom ou Ótimo)	82%	59%	88%
Moradia atual x anterior (Melhorou ou Melhorou muito)	65%	82%	83%
Segurança de posse da casa (Seguro ou Muito seguro)	76%	82%	88%
Quantidade de quartos (Bom ou Ótimo)	72%	53%	66%
BWC (Bom ou Ótimo)	65%	60%	52%
Cozinha (Bom ou Ótimo)	55%	28%	33%
Tamanho da casa (Bom ou Ótimo)	74%	63%	72%
Necessidade de espaço para atividades (Sim)	24%	49%	62%
O ambiente oferece possibilidade de estudo (Sim)	73%	64%	43%
Ventilação (Bom ou Ótimo)	69%	56%	36%
Ruído externo (Baixo ou Muito baixo)	83%	54%	73%
Sinal de celular (Bom ou Ótimo)	47%	43%	64%
Acesso à internet (Bom ou Ótimo)	57%	20%	19%
Meio de acesso (Cabo/Modem)	89%	61%	73%
Serviço de Internet (Bom ou Ótimo)	69%	58%	96%
Casa como um todo (Bom ou Ótimo)	83%	88%	90%
Problema de adaptação (Sim)	1%	6%	24%
Nível de violência (Baixa ou Muito baixa)	55%	15%	61%

Fonte: Os autores

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

De maneira geral, a avaliação do ponto de vista do usuário, sobre as variáveis relacionadas à UH é positiva. No entanto, o produto da faixa 2 apresenta melhores índices de satisfação, como por exemplo, questões projetivas como a cozinha e de locais de trabalho/estudo e, provavelmente, da qualidade de materiais, como a questão dos odores hidrosanitários.

Com o contexto da pandemia de Covid-19, preocupam os índices de acesso à internet e de espaços de trabalho/estudo na UH, pois esta carência pode intensificar desigualdades como já extensamente debatido pela sociedade.

Nota-se que a política trouxe um aumento considerável do índice de moradia em casa própria. Cabe lembrar, que as famílias estão em processo de pagamento das unidades, assim, são necessárias políticas de garantia de renda e emprego, além de subsídios para garantir a permanência destas famílias.

REFERÊNCIAS

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida. Brasília, DF: MCIDADES, 2014.

CARDOSO, Adauto Lucio; LAGO, Luciana Corrêa Do (ORG.). Relatório Final. Avaliação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: Impactos Urbanos e Sociais. Universidade Federal do Rio de Janeiro/Observatório das Metrópoles, 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (FJP). Déficit habitacional no Brasil – 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). IBGE Cidades. IBGE: 2021. Disponível em: https://cidades.ibge.gov.br/ .

MARQUES, Eduardo Cesar Leão (Coord.). Assentamentos precários no Brasil urbano. Brasília/São Paulo: Ministério das Cidades/CEM, 2007, 392 pp

MEJÍA-ESCALANTE, Mónica. Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia. EURE, [S. l.], v. 38, n. 114, p. 203–227, 2012.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1. ed. São Paulo - SP: Boitempo, 2015.

VALLADARES, Licia do Prado. Passa-se uma casa. Análise do programa de remoção de favelas do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1978.

VIRATKAPAN, Vichai; PERERA, Ranjith. Slum relocation projects in Bangkok: what has contributed to their success or failure? Habitat International, [S. l.], v. 30, n. 1, p. 157–174, 2006. DOI: 10.1016/j.habitatint.2004.09.002.

URANI A. Um diagnóstico socioeconômico do Estado de Alagoas a partir de uma leitura dos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios do IBGE (1992-2004) Maceió: Instituto de Estudos do Trabalho e Sociedade; 2005.